PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

FASTINGSVEI 16A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

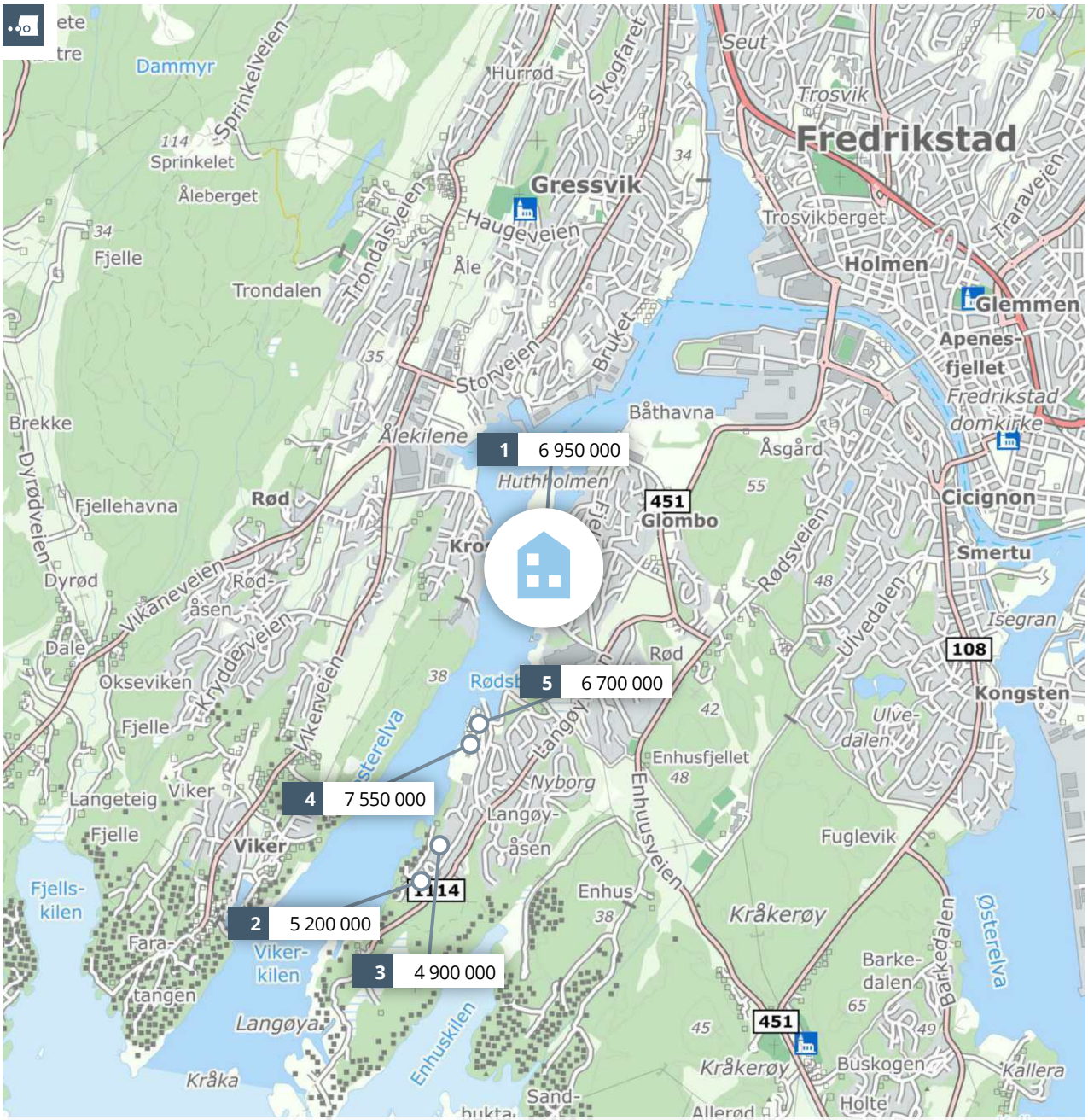
Informasjon fra forretningsfører

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FASTINGSVEI 16 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 05.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kathrine Skolt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fastingsvei 16 A, 1678 KRÅKERØY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 424 BNR 189 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS HUTH

Verdivurdert til

4 500 000

0	4 500 000	64 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	5 m²	- m²	- m²	70 m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	3 279
Formue	0
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fastingsvei 16 C 100 m² 2004 1. etg 2 sov	08.02.2023	6 950 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**69 500**
2 Måkekollen 212 82 m² 2017 1. etg 2 sov	24.03.2025	4 700 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**63 415**
3 Måkekollen 124 78 m² 2019 1. etg 2 sov	06.09.2024	4 950 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**62 821**
4 Skarvveien 2 122 m² 2016 1. etg 3 sov	20.01.2025	7 750 000	**7 550 000**	0	7 550 000	**61 885**
5 Tankodden 2 B 86 m² 2023 1. etg 2 sov	03.09.2024	6 990 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**77 907**

Leiligheten ligger i første etasje i et leilighetsbygg fra 2004, med adkomst via felles trappeoppgang med porttelefon og heis. Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom. Det medfølger parkeringsplass samt båtplass.

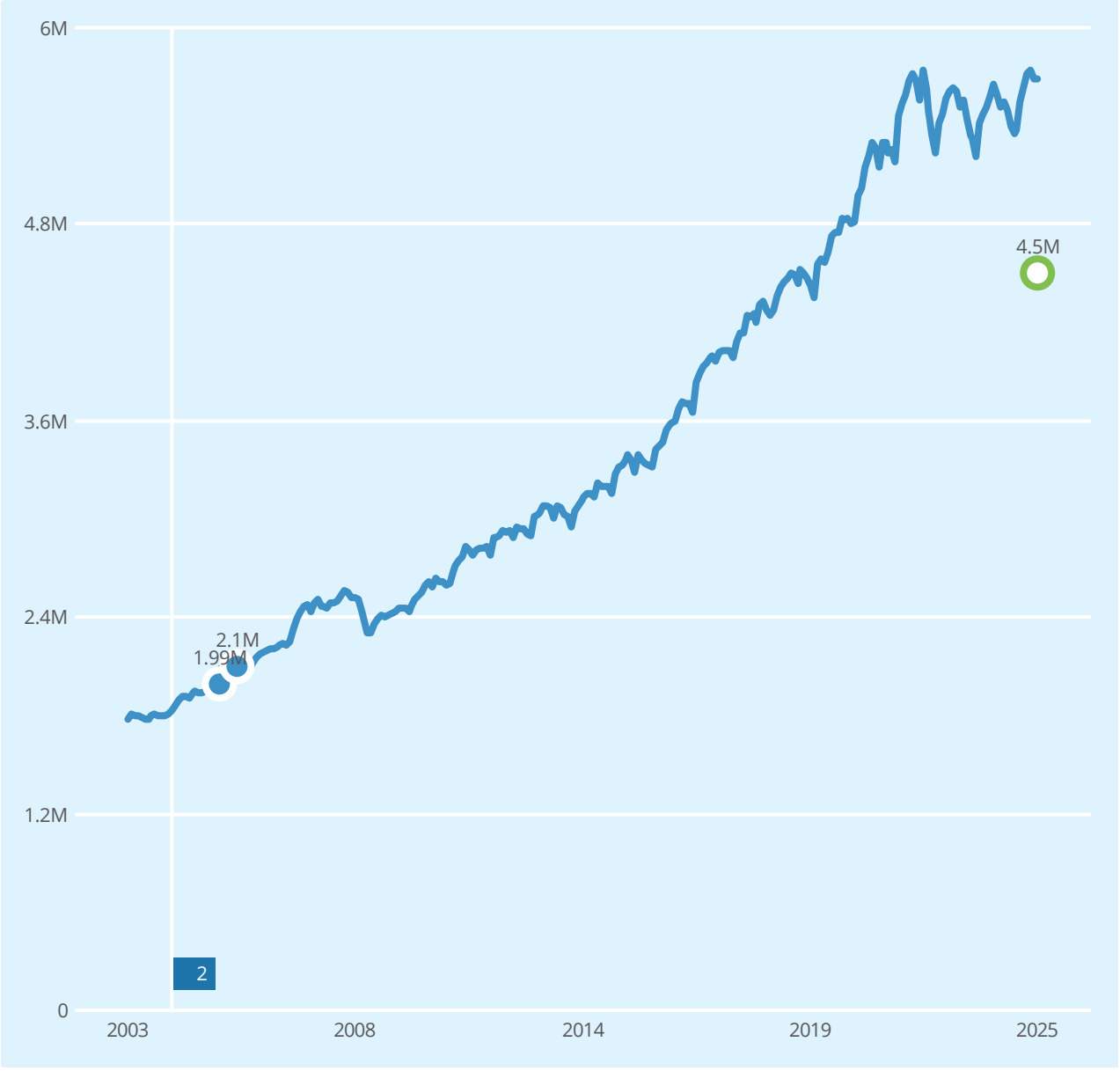
Leiligheten har en gjennomgående bra standard med veranda og fantastisk utskik.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.09.2005		08.09.2005	-	2 100 000	-	2 100 000	3
19.04.2005		19.04.2005	-	1 990 000	-	1 990 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet.
Prisutviklingen i Fredrikstad har vært veldig bra, så denne er i tråd med sammenlignet leiligheter i område.

Leiligheter til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

271
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 783 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Leiligheter solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

198
leiligheter solgt

3.7M
3 573 000 Prisantydning i snitt
3 503 000 Salgspris i snitt
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
84
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 286 Fastingsvei 16 A Totalpris 4 500 000

49 993 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 3 mnd
47 593 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet
Fastingsvei 16A , 1678 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 424, bnr. 189, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 24.05.2025 **Oppdragsnr.:** 11411-2685 **Referansenummer:** NJ4981

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland **Vår ref:**

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.

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leilighet i 1.etg beliggende i bolig blokk. Det medfølger 1 parkeringsplass og 1 båtplass.

Bygget har porttelefon og heis.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved
oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.
Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og
oppgraderinger.
Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt

Leilighet - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.
Fra stue er det utgang til en balkong på ca 7 m2. Rekkverk i stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv.
Vegger er med fliser og malte plater / strie.
Himling er med malt plate.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk luftbehandling med vifte i himling.
Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Mekanisk luftbehandling og ventiler i vindu.
63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er felles arealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

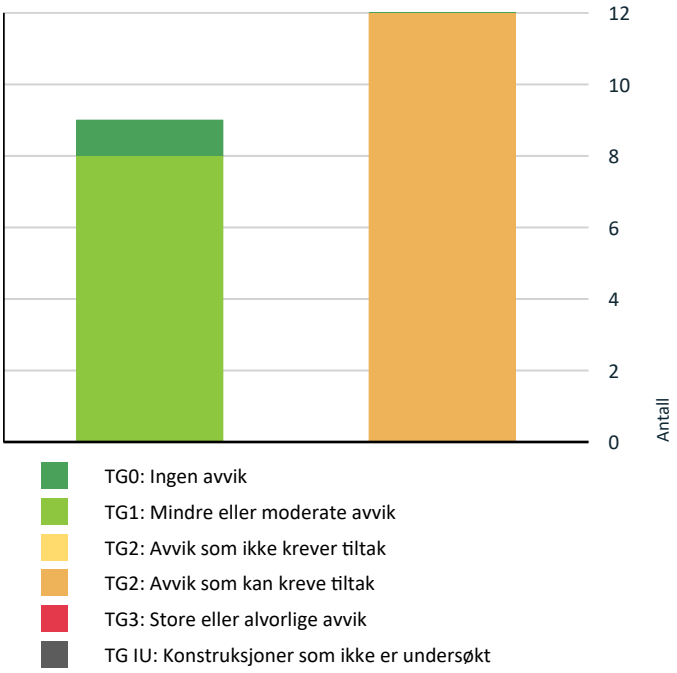
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2004

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG gis med bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trengt litt ekstra kjærlighet.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en balkong på ca 7 m2. Rekkverk i stål og glass.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv.
Vegger er med fliser og malte plater / strie.
Himling er med malt plate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.
Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

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

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe sprekk i fuger u dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp.
Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter. Fuger anbefales utbedret.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Å ha gammel baderomsinnredning trenger ikke å være et stort problem, men det kan medføre noen praktiske og estetiske utfordringer som det kan være greit å være oppmerksom på:

Slitasje og funksjonalitet:
Gamle skuffer, skap eller hengsler kan være slitte og fungere dårligere, for eksempel kan de være vanskelige å åpne eller lukke.
Overflater kan være skadet av vann, noe som kan gjøre dem mindre hygieniske eller vanskelige å holde rene.

Fuktproblemer:
Hvis innredningen er laget av materialer som ikke tåler fuktighet godt, kan det oppstå hevelser, råte eller mugg. Dette kan særlig være et problem hvis baderommet mangler god ventilasjon.

Estetikk:
Eldre innredning kan gi et umoderne uttrykk som kanskje ikke passer med resten av hjemmet, spesielt hvis det er skader eller misfarging.

Økt vedlikeholdsbehov:
Gamle baderomsmøbler krever ofte mer vedlikehold, som reparasjoner eller lakkering, for å holde seg i orden.

Løsning:

Hvis innredningen fortsatt fungerer og er solid, kan du vurdere små oppgraderinger som maling, nye håndtak eller å bytte ut enkelte deler. Hvis fukt- eller funksjonsproblemer er et tema, kan det være verdt å investere i moderne, mer holdbare og plassbesparende løsninger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i himling.

1. ETASJE > BAD

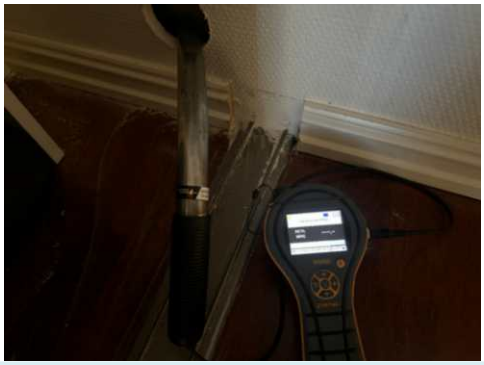
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Et gammelt og brukt kjøkken kan ha flere konsekvenser, avhengig av tilstanden og hvordan det påvirker funksjonaliteten, utseendet og standard.

Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan være slitt, noe som kan føre til dårlig funksjon eller at de ikke lukker/åpner seg som de skal. Kjøkkenbenker, skap og overflater kan ha skader som sprekker, fliser eller misfarging. Gamle overflater kan være vanskeligere å rengjøre, og sprekkdannelser kan samle smuss, matrester og bakterier.

Hvor alvorlige konsekvensene er avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og hvor godt det er vedlikeholdt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rør kurser er ikke merket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kurser anbefales merket.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling og ventiler i vindu.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viktig med jevnlig service.



TG 2 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.

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

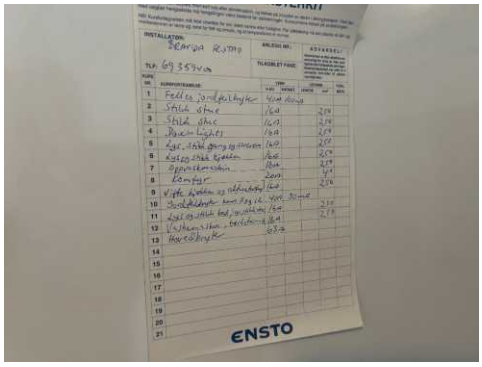
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

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 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. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.



Tilstandsrapport



TG 0 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   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

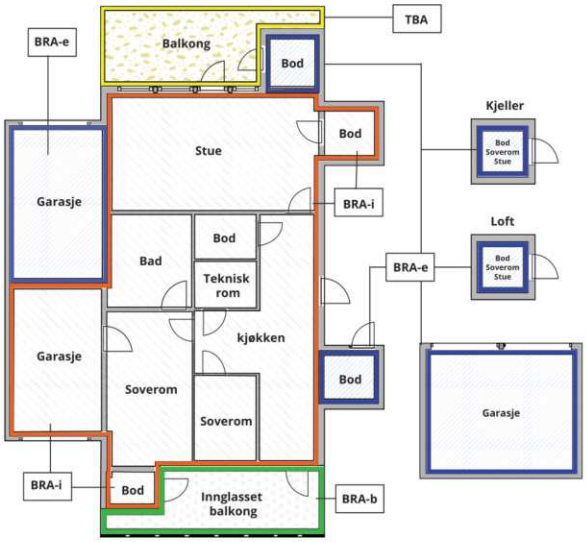
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	70	5		75	7
SUM	**70**	**5**			**7**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	70	0

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	424	189		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fastingsvei 16A

Hjemmelshaver
Bekkevold Anne Katrine

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvst skjeggkre under befaring. Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Siste hjemmelsovergang

År
2005

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2025	

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 dampsperren 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 fuktinnhold 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/NJ4981

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250110

Selger 1 navn
Berit Bekkevold

Gateadresse
Fastingsvei 16A

Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1678

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anne Katrine Bekkevold

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250110

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250110

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250110

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250110

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Bekkevold	684eb9bf18a943f0221243 3cf5a3e64e47473acc	20.05.2025 16:59:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108250110

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Skatteetaten

Dato
20.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 424 Bnr 189 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

Fastingsvei 16A, 1678 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 955 537 Som sekundærbolig: kr 3 822 149
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/189/0/0

Eierrepresentant: Boligsameiet Sjøkanten

Regningsmottaker: Boligsameiet Sjøkanten

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	HERMETIKKTOMTEN II	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	189	Oppgitt areal	7769,6 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	7278,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 4)

Adresse	Fastingsvei 16A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1678 KRÅKERØY	Grunnkrets	Huth	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Fastingsvei 16B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1678 KRÅKERØY	Grunnkrets	Huth	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Fastingsvei 16C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1678 KRÅKERØY	Grunnkrets	Huth	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Fastingsvei 14	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1678 KRÅKERØY	Grunnkrets	Huth	Valgkrets	Kråkerøy

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	3,00 660 L	kr 10 329,00	01.07.2025	1/1	0	kr 38 734,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	39,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 62 351,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	39,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 101 498,00
1130	RENOVASJON - 660 L	2,00 660 L	kr 10 329,00	01.07.2025	1/1	0	kr 25 823,00
350	AKONTO AVLØP	3 982,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 160 176,00
250	AKONTO VANN	4 025,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 84 525,00

kr 473 107,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
22411461	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2024	2024	2624	44875
16076166	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2024	2024	1369	23558
24010994	100	0	Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2024	2024	43	1022

Grunnkart

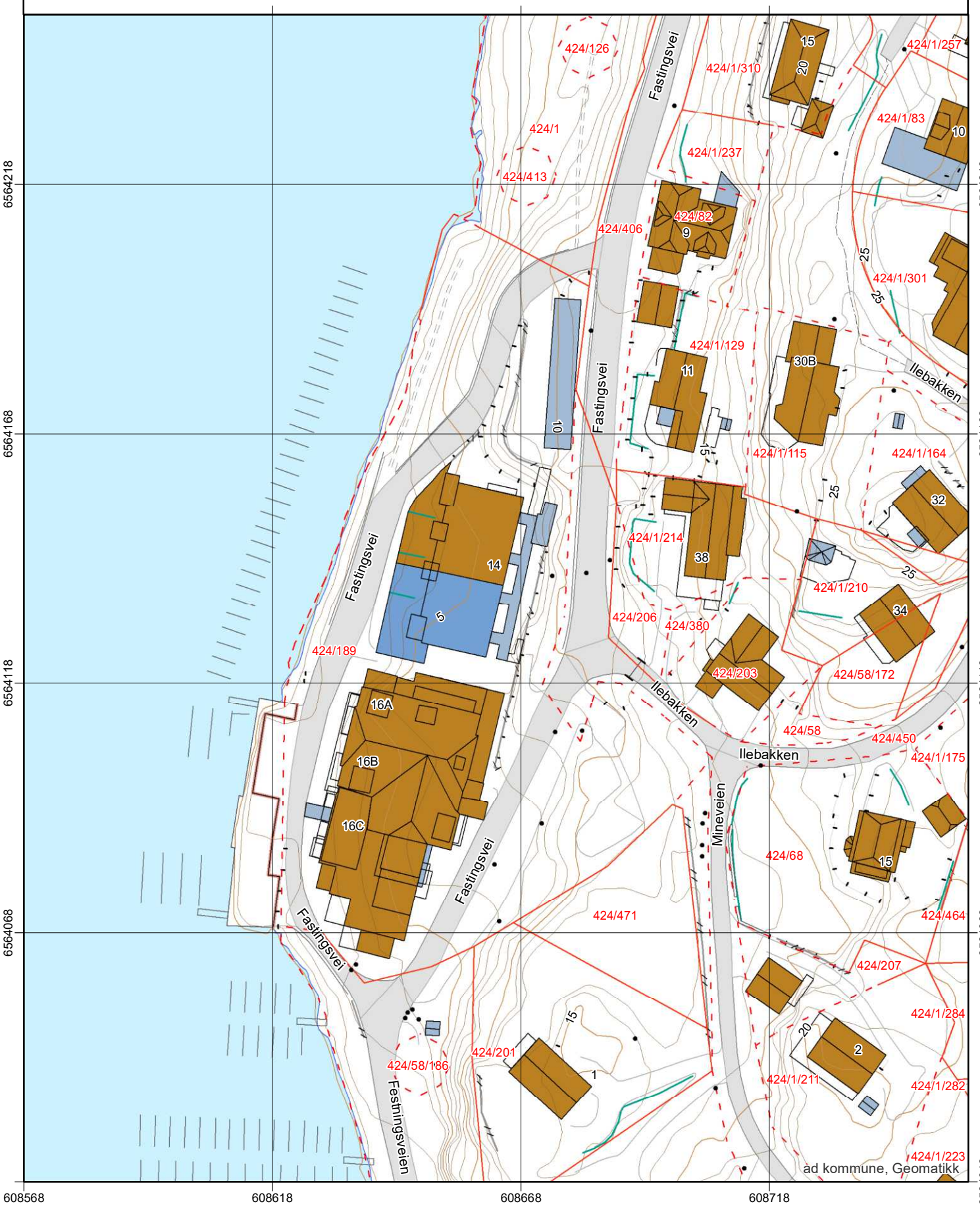
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fastingsvei 16A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/189/0/10

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-20

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 21.05.2025

Til informasjon!

Eiendom: 424/189/0/10 Fastingsvei 16 A

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Griff Kommunikasjon As

Plankestredet 1
1607 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2002/27964-103778/2004-PEBH -29-	424/189	14.12.2004

SCANNET

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegertsaksnr.
Planutvalget	1995/04

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert den 10.12.04 (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Fastingsvei 16 A, B og C (byggetrinn 1)
Gnr. 424 Bnr. 189

Arbeidets art:

Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket:
Alle leiligheter i byggetrinn 1, med unntak av leilighet nr 401.

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende Skanska Norge AS v/Arild Johansen er det registrert følgende mangler:

1. Ferdigstillelse av leilighet nr. 401
2. Utomhusarealer
3. Mangler terrasser på leilighet nr 201 og 202. (Må utestå inntill byggetrinn 2 er ferdig)
4. Ferdigstillelse av heis (Heisstreik).

Gjenstående arbeider skal være utført innen: snarest mulig og senest før innflytting, med unntak av utomhusarealer som skal være ferdig innen 01.06.05.

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen

Per-Bjørn Homstvedt
overingeniør

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto: 5122 05 77000



Mottatt av Plan- og utviklingsetaten

23. JAN. 2020

PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJEKTNR.	2002070
ADRESSE	Festningsv 16 Kråkerøy
OPPDRAGSHAV	Sjøkanten AS

04/2020 11.02.20

Vedl. E-02

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

REVISJON	INDEX
PLAN 1. ETG.	1:100
DATO 27.01.20	TEGN. NR A-05
TEGN. BE	
KONTR. JTV	
STATUS	
LANDSKAP	
GRUNNR.	
TYPE	
SLUSTRO	

Griff



Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
28. JUN 2024

Sjøkanten Kråkerøy | 2002070

Festingsv 16
Kråkerøy

Sjøkanten AS

07/182 11.09.07

Vedl. E-03

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

PLAN 2. ETG. | 1:100

A-06

Griff.



Mottatt av Plan- og miljøavdelingen

29. JAN. 2024

PROSJEKT	Sjukanten Kråkerøy
PROSJ.NR.	3003070
ADRESSE	Festingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	Sjukanten AS

04/682 11.03.04

Vedl. E-04

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

REVIDERT	
DATO	27.01.04
TEGN. NR	A-07
MÅLEST.	SE
KONTR.	JTV
STATUS	
LANDSKAP	
SIGNERT	
VVS	
ELEKTRO	

PLAN 3. ETG. 1:100

Grilff.



Mottatt av Plan og utviklingsetaten

29. JAN. 2004

PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR.	2003070
ADRESSE	Festingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	Sjøkanten AS

05/052 11.02.04

Vedl. E 05

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

FORMAT	A1
PLAN LOFTSETG.	1:100
DATO 27.01.04	TEGN. NR. A-08
TEGN. SE	
KONTR. JTV	
ENDR.	
LANDSKAP	
GNR/BNR	
DATE	
PLAN/TEG.	

Griff.





Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
29. JAN. 2004

PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR	20020270
ADRESSE	Fæstingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	Sjøkanten AS

04/412 11.02.04

Vedl. E-DF

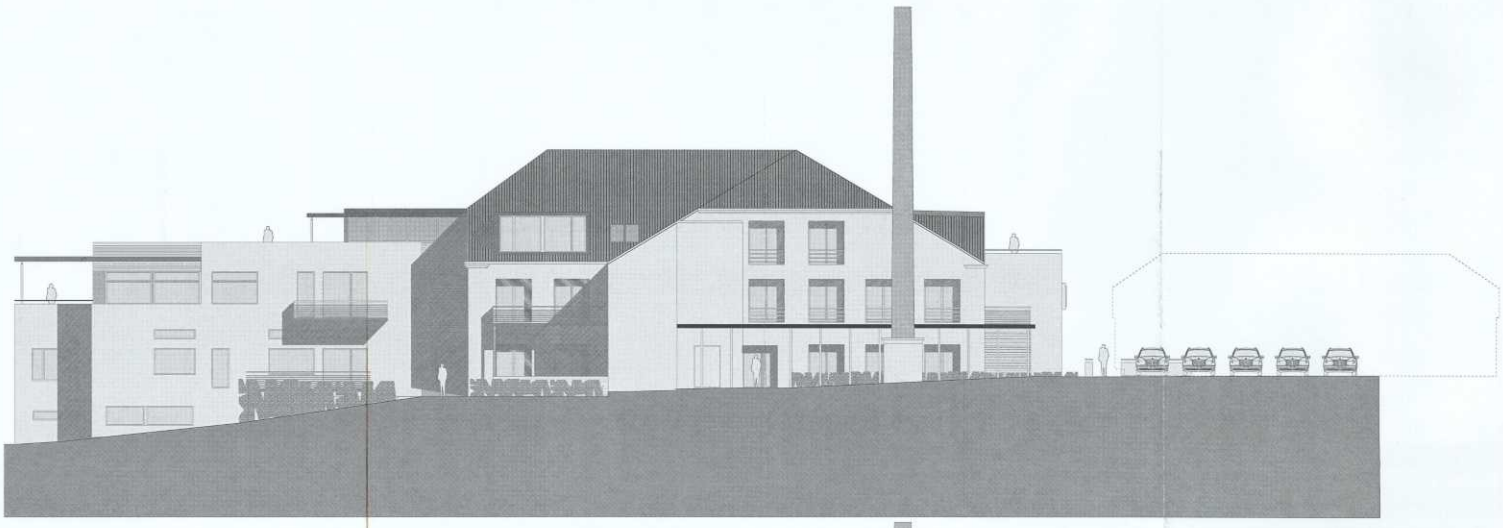
SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

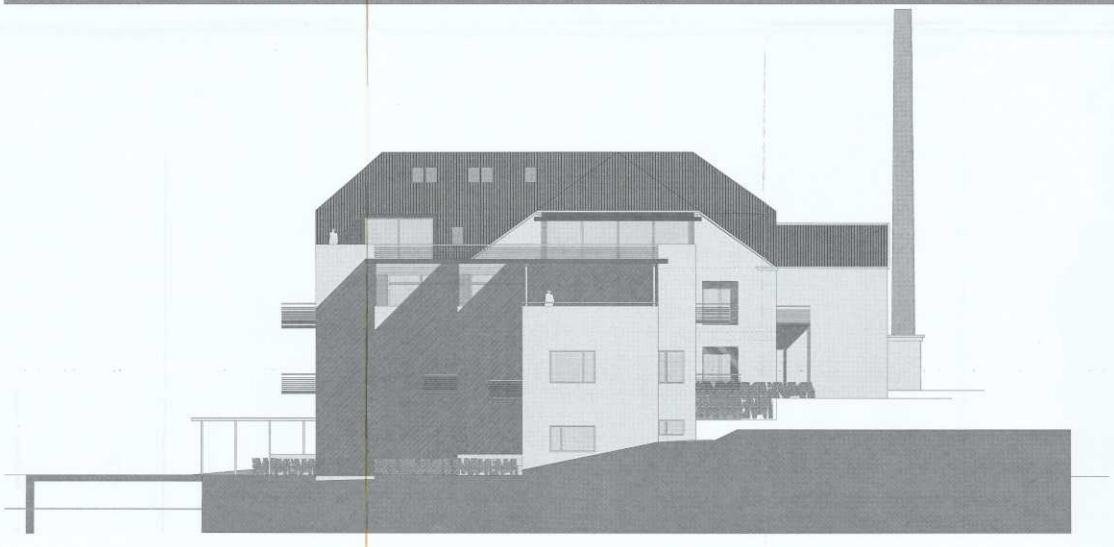
REVIDERT	DATO

FASADE VEST/NORD 1:100

DATO 27.01.04	TEGN.NR A-15
MÅLES SE	
KONTR. JTV	
RIVES	
LANDBRUK	
BYGGES	
IVG	
ELEKTRO	

Griff





Mottatt av Plan og miljøavdelingen
29. JAN. 2004

PROSJEKT	PROSJ.NR.
Sjøkanten Kråkerøy	2002070
ADRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	Sjøkanten AS

07/0182 | 11.02.04

Vedl. Brev

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

REVISJON	DATO

FASADE ØST/SØR | 1:100

DATO: 27.01.04	TEGN.NR: A-14
MANN: SE	
KONTR: JTV	
FYSISK	
LANDSKAP	
MANN.	
DIB	
ELEKTRO	

Griff.

Husordensregler for eierseksjonersameier i Sameiet Sjøkanten - Fastingsvei 14 -16

- Alle plikter å besørge at alle ytterdører, her under garasjedører og dører til felles bruk holdes låst.
- Ytterdør til leilighet må ha navneskilt som identifiserer beboer(e) med tanke på eventuelle nødsituasjoner som brann, sykdom og annen hjelp.
    - Navneskilt skal ha lik utforming og bestilles av vaktmester som også ordner montering.
    - I B1 ønskes en standardisert merking av dørene. Man skal ikke henge opp egne design, lapper og merker. Dette gjelder spesielt utleieleiligheter og det er eiers ansvar å påse at døren er merket korrekt.
- Opphold og lek i felles oppganger er ikke tillatt.
- De innvendige og utvendige fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler.
    - Sykler, vogner, leker, gåstoler etc. skal ikke plasseres i oppganger eller ved adkomstveier, heis m.m. slik at de sperrer for normal ferdsel og nødsituasjoner mtp brann / sykdom.
        - Oppsamling av møbler og brannfarlig materiale er ikke tillatt.
        - Dette gjelder også i felles garasjeanlegg og carporter.
- Hver enkelt familie skal påse at de respektive eiendeler (grill og div.) ryddes inn etter bruk.
- Dyrehold er tillatt, men styret skal varsles. Hunder og katter holdes i bånd. (Respekter båndtvang i sameiet). Det er forbud mot å mate fugler på brygga.
- Risting av tepper og lignende fra vinduer og balkonger er ikke tillatt, dog er lufting av tøy fra vindu tillatt.
- Av hensyn til lukt må all søppel pakkes godt inn før det kastes.

- Parkering av biler på fellesarealer/vår eiendom skal følge reglene for parkering i sameiet. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

- Seksjonseierne har felles ansvar for å holde fellesarealer rene og ryddige. Styret kan, om nødvendig, pålegge den enkelte seksjonseier forbedringstiltak i forbindelse med rydding, renhold og vedlikehold av markiser og balkong/terasser.

- Hver seksjonseier bør ta tilbørlig hensyn til sine naboer. Ved avholdelse av større fester og lignende bør seksjonseieren varsle de nærmeste naboene i god tid og henge opp informasjon på tavlene i sameiet.

  Det skal være stille i sameiet:

  - Mellom 22.00 - 07.00 på hverdager
  - Mellom 23.00 - 09.00 på lørdag/søndag
  - I disse tidsrommene skal det ikke spilles høy musikk eller utføres andre høylytte aktiviteter,

  Oppussingsarbeider bes begrenses til:

  - Mellom 08.00 - 18.00 på hverdager. Mellom 10.00 - 16.00 på lørdager
  - Søndag og helgedager skal det være stille og ikke utføres oppussingsarbeider.

- Seksjonseiere med parkeringsplass / garasje anmodes om ikke å oppbevare møbler og annet brannfarlig materiale i disse. Eventuell søl av drivstoff og lignende brannfarlige midler må fjernes omgående. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplass / garasje /carport for å utføre bilreparasjoner.

- Lading av el-sykler eller sparkesykler er ikke tillatt uten tilsyn. Ved eventuell brann som følge av lading vil eier kunne stilles økonomisk ansvarlig for kostnader som er påført sameiet av denne grunn.

Innkalling til ordinært årsmøte 18.03.2025 for Boligsameiet Sjøkanten.

Møtested: Rød Båtforenings lokaler, Festningsveien 14, 1678 Kråkerøy
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsmelding
Sak 3: Resultatregnskapet for 2024
Sak 4: Driftsbudsjett 2025
Sak 5: Personvalg for styre og valgkomitee for 2025
Sak 6: Styrehonorar
Sak 7: Oppdaterte vedtekter
Sak 8: Oppdaterte husordensregler
Sak 9: Oppdatert Havnereglemang
Sak 10: Inkommet forslag: Vedlikeholdsfond B1

Sak 1: Konstituering

Konstituering av årsmøtet: Valg av en møteleder, referent og hvem som skal signere protokollen. Godkjenning av innkallingen.

Alternativ 1 Styrets innstilling
"Styreleder ønsker at Johnny Hermans velges til møteleder. Solbjørg er referent. En eier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene".

Sak 2: Styrets årsmelding

I 2024, så hadde styret 5 styremøter. (14/3, 6/5, 25/6, 10/9). I 2025 er det avholdt et styremøte den 21/1. Alle møtene har vært fysiske på et kontor.

I perioden er det blant annet innført Automatisk døråpner ved hovedinngangen nede ved sjøen på B1.

Oppgradert brannvarslingssystem i B1.

Gjennomført test brannvarsling to ganger i løpet av året.

Presentasjoner og avklaringer vedrørende portelefonen i B1.

Arbeid med ny kontrakt med Viken Fiber.

Bytte av armatur B1 i gangene er påstartet.

Fakturaintervall for elbil lading endret, samt endret fra kvartal til månedlig for våre fellesutgifter.

Følgende sitter i styret: Trond Nilsen, Kåre Pettersen, Solbjørg Narud og Johnny Hermans.

Styrets forslag Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning og godkjennes".

Sak 3: Resultatregnskapet for 2024

B1:
Inntekter: 1.284.836,- (mot budsjett 1.284.836,-)
Utgifter: 1.204.627,- (mot budsjett 1.162.525,-)
Resultat: 4.304,- (mot budsjett 122.311,-)
Kommentar: Investering i oppgradert brannvarslingsanlegg er hovedårsaken til at resultatet er mindre enn forventet.

B2:
Inntekter: 704.032,- (mot budsjett 704.032,-)
Utgifter: 697.206,- (mot budsjett 638.114,-)
Resultat: -27.276,- (mot budsjett 65.918,-)
Kommentar: Underskudd skriver seg i hovedsak fra reparasjon og vedlikehold av veranda.

Brygga:
Inntekter: 148.000,- (mot budsjett 148.000,-)
Utgifter: 41.536,- (mot budsjett 37.386,-)
Resultat: 106.464,- (mot budsjett 110.614,-)
Kommentar: Gårdsservice gjennomføre vask og rengjøring av bryggeannlegget i 2024. Det var det ikke tatt høyde for i budsjettet.

Egenkapital 31.12.24: kr 774.331,-
Egenkapital 31.12.23: kr 690.840,-
Årets resultat: kr. 83.491,-

Styrets forslag Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Driftsbudsjett 2025

B1:
Budsjetterte Inntekter: 1.381.200,- (inneholder økning av fellesutgifter fra 1/7-25)
Budsjetterte Utgifter: 1.299.407,-

Budsjettert Resultat: 4.806,-

B2:
Budsjetterte Inntekter: 739.217,-
Budsjetterte Utgifter: 596.160,-

Budsjettert Resultat: 108.487,-

Brygga:
Budsjetterte Inntekter: 148.000,-
Budsjetterte Utgifter: 68.000,- (Er høyere enn tidligere pga planlagt bytte av el.kabel og vask av brygga)

Budsjettert Resultat: 80.000,-

Styrets forslag Styrets innstilling
Styret utkast til driftsbudsjett for 2025 ble gjennomgått av møteleder. Det fremlagte forslag

godkjennes.

Sak 5: Personvalg for styre og valgkomitee for 2025

Følgende er for valg i 2025.

Kandidater til **Styreleder (1 år gjenstår)**:
Kandidater til **Styremedlem (1 år gjenstår)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- JOHNNY HERMANS

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- KÅRE PETTERSEN

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- TONJE HELEN AASVANGEN

Kandidater til **Valgkomite (1 år gjenstår)**:

Sak 6: Styrehonorar

Styrehonorar ligger på 50.700,-, og har vært på det beløpet siden 2022.
Konsumprisindeks for siste 12 mnd er 2.3%
Forslag nytt styrehonorar er derfor 52.000,-.

Styrehonorar Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 52.000,-

Sak 7: Oppdaterte vedtekter

Med bakgrunn av endret Sameie-lov i 2017 og senere oppdatering i 2021 så er vi anbefalt av forretningsfører å oppdatere Sameiets vedtekter.
Dette er en omfattende jobb og styret vil sammen med forretningsfører innkalle til ekstraordinært årsmøte på et senere tidspunkt.

Alternativ 1 Styrets innstilling
Styret anbefaler å ta opp denne saken senere.

Sak 8: Oppdaterte husordensregler

Styret ønsker å innføre nye husordensregler fordi de eksisterende er utdaterte og ikke lenger tilpasset dagens behov. Det nye forslaget er mer moderne og omfattende, noe som vil skape

bedre trivsel og forutsigbarhet for både eiere og beboere.

Alternativ 1 Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det nye forslaget godkjennes.

Sak 9: Oppdatert Havnereglemang

Vi ønsker ikke for store båter i kulpen. Det er diskutert en begrensing på fot, men det er ikke helt rettferdig da det er mer vekt på båten som kan være ødeleggende for vår brygge. Det er endringer på pkt 2.

Alternativ 1 Styrets innstilling
Styret anbefaler godkjennelse av nytt havnereglemang med endringer.

Sak 10: Inkommet forslag: Vedlikeholdsfond B1

Det startes oppbygging av vedlikeholdsfond i B1 med en sum tilsvarende kr 100 000 per kalenderår. Beløpet justeres årlig i henhold i forandring i konsumprisindeksen. Kostnaden fordeles mellom sameierne i henhold til sameierbrøken og legges til felleskostnadsbeløpet per måned fra og med mai 2026.

Alternativ 1
Det startes oppbygging av vedlikeholdsfond i B1 med en sum tilsvarende kr 100 000 per kalenderår. Beløpet justeres årlig i henhold i forandring i konsumprisindeksen. Kostnaden fordeles mellom sameierne i henhold til sameierbrøken og legges til felleskostnadsbeløpet per måned fra og med mai 2026.

Mot Styrets innstilling
Styret har lagt fram et budsjett for 2025 med en generell økning av fellesutgiftene i B1. Dersom budsjettet er godkjent av Årsmøte, mener vi at det kan være utfordrende å vedta dette forslaget. Men Styret stiller seg bak forslagsstiller dersom Årsmøte ønsker å bygge egenkapital for framtidig vedlikehold.

Boligsameiet Sjøkanten

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter		2 136 868	2 809 511
Driftskostnader			
Lønn og sos utgifter	3	110 007	39 117
Annen driftskostnad		1 943 370	2 363 490
Sum driftskostnader		2 053 377	2 402 607
DRIFTSRESULTAT		**83 491**	**406 904**
Renteinntekter		0	435
Andre finanskostnader		0	2 529
Sum finansposter		0	2 094
ÅRSRESULTAT		**83 491**	**404 810**

Boligsameiet Sjøkanten

BALANSE PR. 31 DESEMBER 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer	2	293 493	624 325
Bankinnskudd		784 154	834 731
Sum omløpsmidler		1 077 647	1 459 056
SUM EIENDELER		**1 077 647**	**1 459 056**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital	4	774 331	690 840
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsfond mv		18 920	18 920
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 240	218 063
Skyldig offentlige avgifter		2 679	27 749
Annen kortsiktig gjeld		225 477	503 484
Sum kortsiktig gjeld		284 396	749 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 077 647**	**1 459 056**

Fredrikstad 3. mars 2025

Knut Trond Nilsen
Styreleder

Johny Hermans
Styremedlem

Solbjørg Marie Martinsen Narud
Styremedlem

Kåre MartinPettersen
Styremedlem

Boligsameiet Sjøkanten

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024

Note 1

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 2

Andre fordringer er vurdert til pålydende.

Note 3

Lønn	45 720
Styrehonorar	50 700
Arbeidsgiveravgift	13 587
Sum	110 007

Selskapet har ingen fast ansatte. Utbetalingen består av honorar til styret og lønn til vaktmester.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 22.813

Note 4

Egenkapital 31.12.23	690 840
Årets resultat	83 491
Egenkapital 31.12.24	774 331

Gopperud Consulting AS

Sluppenveien 27, 1860 Trøgstad
Foretaksregisteret: NO 825 263 632 MVA
Mobil: +47 48162031 – E-post: r.ksa@online.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøte i Boligsameiet Sjøkanten

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Sjøkanten som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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

Trøgstad. 7. mars 2025

Gopperud Consulting AS

Rolf Kristian Skramrud Arnesen

Statsautorisert revisor

SAMEIET SJØKANTEN I

Resultatregnskap 2024

	Resultat 2024	Budsjett 2024
3600 FELLESUTGIFTER	1 284 836,00	1 284 836,00
3610 EKSTRA INNBETALINGER		
Sum driftsinntekter	**1 284 836,00**	**1 284 836,00**
5000 LØNN	27 600,00	62 600,00
5020 PÅLØPTE FERIEPENGER	3 947,00	3 920,00
5330 GODTGJ. TIL STYRE	34 983,00	
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	8 818,00	8 826,00
5401 AGA PÅLØPT FERIEPENGER	557,00	553,00
Sum Lønnskostnader	**75 905,00**	**75 899,00**
Driftskostnader		
6310 VANN OG KLOAKK	252 344,00	190 000,00
6320 RENOVASJON	48 280,00	48 276,00
6335 KABEL-TV	93 690,00	102 000,00
6340 STRØM FELLESAREALER	200 665,00	220 000,00
6345 STRØM GARASJE	-15 289,00	
6360 VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTEI	91 403,00	90 000,00
6380 VINDUSPUSS	27 500,00	26 250,00
6430 DRIFTSAVTALER	18 541,00	30 000,00
6440 ANDRE DRIFTUTGIFTER	5 231,00	5 000,00
6545 HEISUTGIFTER	19 443,00	
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	201 998,00	100 000,00
6610 VEDLIKEHOLD UTE	22 430,00	25 000,00
6700 HONORAR REVISJON	15 741,00	17 000,00
6705 HONORAR FORRETNINGSFØRER	78 267,00	78 600,00
6725 HONORAR JURIDISK BISTAND		10 000,00
6800 KONTORREKVISITA	7 732,00	3 000,00
6810 DATAKOSTNADER	4 080,00	7 500,00
6860 MØTER	673,00	2 000,00
6940 PORTO/KOPIERING	483,00	
7420 GAVER	1 319,00	
7500 FORSIKRINGER	125 861,00	125 000,00
7700 GENERALFORSAMLING	1 094,00	1 000,00
7740 ØREAVRUNDING	-8,00	
7770 BANKGEBYRER	3 149,00	6 000,00
7780 GEBYRER		
7790 ANNEN KOSTNAD		
Sum Driftskostnader	**1 204 627,00**	**1 162 525,00**
Driftsresultat	**4 304,00**	**122 311,00**
Finansinntekter/kostnader		
8050 RENTEINNTEKTER	0,00	
8150 RENTEKOSTNADER	0,00	0,00
Sum finansinntekter/kostnader	**0,00**	**0,00**
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	**4 304,00**	**122 311,00**

SAMEIET SJØKANTEN II

Resultatregnskap 2024

	Resultat 2024	Budsjett 2024
3605 FELLESUTGIFTER	704 032,00	704 032,00
3610 EKSTRA INNBETALINGER		
3900 ANNEN INNTEKT		
Sum driftsinntekter	**704 032,00**	**704 032,00**
5000 LØNN	12 400,00	28 117,00
5020 PÅLØPTE FERIEPENGER	1 773,00	1 760,00
5330 GODGJ. STYRET	15 717,00	
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	3 962,00	3 965,00
5401 ARB.GIV.AVG. PÅ PÅLØPT FERIELØNN	250,00	248,00
Sum Lønnskostnader	**34 102,00**	**34 090,00**
Driftskostnader		
6310 VANN OG KLOAKK	113 372,00	108 124,00
6320 RENOVASJON	21 692,00	21 700,00
6335 INTERNETT/TV	77 880,00	100 000,00
6340 STRØM FELLESAREALER	130 966,00	150 000,00
6345 STRØM EL-BILER	-18 923,00	
6360 VAKTMESTER OG RENHOLD	37 848,00	40 000,00
6430 DRIFTSAVTALER	15 129,00	20 000,00
6490 ANDRE DRIFTUTGIFTER	3 046,00	2 000,00
6510 VERKTØY	7 812,00	
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	211 887,00	50 000,00
6610 VEDLIKEHOLD UTE	4 706,00	10 000,00
6701 HONORAR REVISJON	7 072,00	7 000,00
6705 HONORAR FORRETNINGSFØRER	35 163,00	35 200,00
6725 HONORAR JURIDISK BISTAND	0,00	10 000,00
6800 KONTORREKVISITA	1 621,00	1 000,00
6810 DATA/EDB KOSTNAD	1 833,00	3 000,00
6860 MØTER	302,00	1 000,00
7420 GAVER	593,00	
7500 FORSIKRINGER	42 528,00	41 000,00
7700 GENERALFORSAMLING	492,00	1 000,00
7740 ØRESAVRUNDING	12,00	
7770 BANKGEBYRER	2 175,00	3 000,00
7780 GEBYRER		
Sum Driftskostnader	**697 206,00**	**638 114,00**
Driftsresultat	**-27 276,00**	**65 918,00**
Finansinntekter/kostnader		
8050 RENTEINNTEKTER		
8150 RENTEKOSTNADER		
Sum finansinntekter/kostnader	**0,00**	**0,00**
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	**-27 276,00**	**65 918,00**

SAMEIET SJØKANTEN I - II OG HAVNA - BALANSE

	Balanse
Eiendeler	**2024**
Omløpsmidler	
1500 KUNDE FORDRINGER I	112 973,00
1500 KUNDE FORDRINGER II	48 501,00
1530 OPPTJENT IKKE FAKT. DRIFTSINNT. I	20 801,00
1530 OPPTJENT IKKE FAKT. DRIFTSINNT.II	4 472,00
1530 OPPTJENT IKKE FAKT. DRIFTSINNT.III	2 500,00
1560 FORDING II	16 167,00
1742 FORSKUDDSBET. LEVERANDØRER I	65 060,00
1742 FORSKUDDSBET. LEVERANDØRER II	21 915,00
1742 FORSKUDDSBET. LEVERANDØRER III	754,00
1571 FORSKUDD LØNN	350,00
Sum fordringer	**293 493,00**
Bankinnskudd,kontanter	
1920 BANK 1506.63.53955	298 374,00
1921 BANK 1506.63.53998	310 820,00
1925 BANK 1506.59.24193	174 027,00
1950 BANKINNSKUDD SKATTETREKK	934,00
Sum bankinnskudd, kontanter	**784 155,00**
Sum Omløpsmidler	**1 077 648,00**
Sum Eiendeler	**1 077 648,00**

Gjeld og egenkapital

8800 ÅRSRESULTAT I (overskudd)	-4 304,00
8800 ÅRSRESULTAT II	27 276,00
8800 ÅRSRESULTAT HAVNA (OVERSKUDD)	-106 464,00
Egenkapital	
2060 EGENKAPITAL	-690 839,00
Sum egenkapital	**-774 331,00**
Gjeld	
2100 VEDLIKEHOLDSFOND	-18 920,00
2400 LEVERANDØRGJELD I	-30 353,00
2400 LEVERANDØRGJELD II	-24 644,00
2400 LEVERANDØRGJELD BRYGGA	-1 244,00
2600 SKATTETREKK	-934,00
2770 SKYLDIG ARB.GIV.AVG	-939,00
2785 PÅLØPT ARB.GIV.AVG. PÅ FERIELØNN	-807,00
2940 SKYLDIGE FERIEPENGER	-5 720,00
2960 PÅLØPT KOSTNAD I	-25 430,00
2960 PÅLØPT KOSTNAD II	-5 248,00
2970 PERIODISERTE INNTEKT. I	-107 073,00
2970 PERIODISERTE INNTEKT.II	-64 668,00
2971 GJELD TIL I	-1 170,00
2971 GJELD TIL II	-16 167,00
Sum kortsiktig gjeld	**-303 317,00**
Sum gjeld	**-303 317,00**
Sum Gjeld og egenkapital	**-1 077 648,00**

SJØKANTEN BÅTHAVN

	Resultat 2024	Budsjett 2024	Resultat 2023
3600 BÅTPLASSAVGIFT	145 500	145 500	145 500
3622 FAKTURERT STRØM	2 500	2 500	2 500
Sum driftsinntekter	**148 000**	**148 000**	**148 000**
Driftskostnader			
6340 STRØM FELLESAREALER	8 690	10 000	7 044
6550 DRIFTSMATERIEL(STRØMMÅLER)	0		0
6440 ANDRE DRIFTUTGIFTER		3 000	3 216
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	29 724	20 000	4 230
6720 HONORAR FORRETNINGSFØRER	0	0	0
6725 HONORAR JURIDISK BISTAND	0	0	0
6730 HONORAR KONSULENTBISTAND	0	0	0
6860 MØTER			
7500 FORSIKRINGER	1 447	1 386	5 252
7740 ØREAVRUNDING	0		0
7770 GEBYRER	1 675	3 000	2 749
Sum Driftskostnader	**41 536**	**37 386**	**22 491**
Driftsresultat	**106 464**	**110 614**	**125 509**
Finansinntekter/kostnader			
8050 RENTEINNTEKTER	0		0
8150 RENTEKOSTNADER	0	0	0
Sum finansinntekter/kostnader	**0**	**0**	**0**
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	**106 464**	**110 614**	**125 509**

Budsjett 2025	Budsjett 2025	Resultat 2024	Budsjett 2024
SAMEIET SJØKANTEN I			
Styret anbefaler 15% 01.07.25			
Driftsintekter			
3605 FELLESUTGIFTER	1 381 200	1 284 836	1 284 836
3610 EKSTRA INNBETALING			637 239
Sum driftsinntekter	**1 381 200**	**1 284 836**	**1 922 075**
5000 LØNN	27 600	27 600	62 600
5020 PÅLØPTE FERIEPENGER	4 000	3 947	3 920
5330 GODTGJ.- STYRET	35 880	34 983	
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	8 950	8 818	8 826
5401 AGA PÅLØPT FERIEPENGER	557	557	553
Sum Lønnskostnader	**76 987**	**75 905**	**75 899**
Driftskostnader			
6310 VANN OG KLOAKK	281 900	252 344	190 000
6320 RENOVASJON	44 544	48 280	48 276
6330 KABEL-TV	161 676	93 690	102 000
6340 STRØM FELLESAREALER	200 000	200 665	220 000
6345 STRØM EL-BILER		(15 289)	
6360 VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTER	95 000	91 403	90 000
6380 VINDUSPUSS	28 000	27 500	26 250
6430 DRIFTSAVTALER	30 000	18 541	30 000
6440 ANDRE DRIFTSUTGIFTER	5 000	5 231	5 000
6545 HEISUTGIFTER		19 443	
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	100 000	201 998	100 000
6610 VEDLIKEHOLD UTE	25 000	22 430	25 000
6700 HONORAR REVISJON	16 000	15 741	17 000
6720 HONORAR FORRETNINGSFØRER	80 300	78 267	78 600
6725 HONORAR JURIDISK BISTAND	10 000	-	10 000
6800 KONTORREKVISITA	5 000	7 732	3 000
6810 DATAKOSTNADER	2 000	4 080	7 500
6860 MØTER	2 000	673	2 000
6940 PORTO	2 000	483	
7420 GAVE	2 000	1 319	
7500 FORSIKRINGER	127 000	125 861	125 000
7700 GENERALFORSAMLING	1 000	1 094	1 000
7740 ØRESAVR.		(7)	
7770 BANKGEBYRER	4 000	3 149	6 000
Sum Driftskostnader	**1 299 407**	**1 204 627**	**1 162 525**
Driftsresultat	**4 806**	**4 304**	**759 550**
Finansinntekter/kostnader			
8050 RENTEINNTEKTER			
8150 RENTEKOSTNADER			
Sum finansinntekter/kostnader	-	-	-
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	**4 806**	**4 304**	**759 550**

Budsjett 2025 **SAMEIET SJØKANTEN II**	**Budjett 2025**	Virklig 2024	**Budjett 2024**
Driftsintekter			
3605 FELLESUTGIFTER	739 217	704 032	704 032
Sum driftsinntekter	**739 217**	**704 032**	**704 032**
5000 LØNN	12 400	12 400	28 117
5020 PÅLØPTE FERIEPENGER	1 780	1 773	1 760
5330 GODGJ. STYRET	16 120	15 717	
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	4 020	3 962	3 965
5401 ARB.GIV.AVG. AV PÅLØPT FERIELØN	250	250	248
Sum Lønnskostnader	**34 570**	**34 102**	**34 090**
Driftskostnader			
6310 VANN OG KLOAKK	126 648	113 372	108 124
6320 RENOVASJON	20 012	21 692	21 700
6330 KABEL-TV/INTERNETT	71 900	77 880	100 000
6340 STRØM FELLESAREALER	150 000	130 966	150 000
6345 STRØM EL-BILER		(18 923)	
6360 VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENE	40 000	37 848	40 000
6430 DRIFTSAVTALER	20 000	15 129	20 000
6440 ANDRE DRIFTSUTGIFTER	2 000	3 046	2 000
6510 VERKTØY		7 812	
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	50 000	211 887	50 000
6610 VEDLIKEHOLD UTE	10 000	4 706	10 000
6700 HONORAR REVISJON	7 300	7 072	7 000
6720 HONORAR FORRETNINGSFØRER	35 700	35 163	35 200
6725 HONORAR JURIDISK BISTAND	10 000	-	10 000
6800 KONTORREKVISITA	2 000	1 621	1 000
6810 DATA/EDB	1 000	1 833	3 000
6860 MØTER	1 000	302	1 000
6940 PORTO/KOPIERING			
7420 GAVER	600	593	
7500 FORSIKRINGER	44 000	42 528	41 000
7700 GENERALFORSAMLING	1 000	492	1 000
7740 ØREAVRUNDINGER	-	12	-
7770 BANKGEBYRER	3 000	2 175	3 000
7780 GEBYRER		-	
Sum Driftskostnader	**596 160**	**697 206**	**638 114**
Driftsresultat	**108 487**	**(27 276)**	**65 918**
Finansinntekter/kostnader			
8050 RENTEINNTEKTER			
8150 RENTEKOSTNADER			
Sum finansinntekter/kostnader	-	-	-
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	**108 487**	**(27 276)**	**65 918**

SJØKANTEN BÅTHAVN

	BUDSJETT 2025	Resultat 2024	BUDSJETT 2024
3600 BÅTPLASSAVGIFT	145 500	145 500	145 500
3622 FAKTURERT STRØM	2 500	2 500	2 000
Sum driftsinntekter	**148 000**	**148 000**	**147 500**
Driftskostnader			
6340 STRØM FELLESAREALER	10 000	8 690	10 000
6550 DRIFTSMATERIEL(STRØMMÅLER)		0	
6440 ANDRE DRIFTUTGIFTER	3 000		3 000
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	50 000	29 724	20 000
6720 HONORAR FORRETNINGSFØRER			
6730 HONORAR KONSULENTBISTAND	0	0	0
6860 MØTER		0	
7500 FORSIKRINGER	2 000	1 447	1 386
7740 ØREAVRUNDING			
7770 GEBYRER	3 000	1 675	3 000
Sum Driftskostnader	**68 000**	**41 536**	**37 386**
Driftsresultat	**80 000**	**106 464**	**110 114**
Finansinntekter/kostnader			
8050 RENTEINNTEKTER			
8150 RENTEKOSTNADER	0	0	0
Sum finansinntekter/kostnader	**0**	**0**	**0**
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	**80 000**	**106 464**	**110 114**

Fra valgkomiteen.

Valgkomiteen har etter kontakt med styrets medlemmer som står på valg, dvs. Johnny Hermans og Kåre Martin Pettersen, kommet frem til slik innstilling til nytt styre for perioden 2025-26.

Innstilling:

Styreleder:	Trond Nilsen	Ikke på valg
Styremedlem	Johnny Hermans	2 år (gjenvalg)
Styremedlem	Solbjørg Narud	Ikke på valg
Styremedlem	Kåre Pettersen	1 år (gjenvalg
Valgkomitè:	Anne Brit Jansen	Ikke på valg
	Karin Lien	Ikke på valg

Når det gjelder varamedlemmer har vi fått opplyst at sameiet har vedtatt i sitt reglement at det kun skal være 1 varamedlem.

Valgkomiteen innstiller: Tonje Aasvangen (gjenvalg)

Innstillingen er enstemmig.

Alicante, 17.02.2025

Anne Brit Jansen
sign.

Karin Lien
sign.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SJØKANTEN

vedtatt på konstituerende sameiemøte med senere endringer senest 29. april 2013.

1. Formål.

Disse vedtekter har til formål å i vareta sameiernes felles interesser og administrasjon av den utseksjonerte eiendommen Fastingsvei 16 og 14, gnr. 424, bnr.189 seksjon 1-39 i Fredrikstad.

2. Seksjonene.

Eiendommene er utseksjonert i 39 – trettini – eierseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Til den enkelte eierseksjon hører eksklusiv bruksrett til bolig, samt eksklusiv bruksrett til nærmere definert område i eiendommen, samt for øvrig bruksrett sammen med de øvrige seksjonseierne til fellesarealer og tomt.

3. Omsettelighet.

Eierseksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller på annen måte rettslig disponeres så lenge dette ikke er i strid med alminnelig gjeldende lovgivning på området, eller med disse vedtekter.

Boligsameiets styre ved styrets leder pliktes varslet ved salg av eierseksjon.

4. Sameiermøte.

Boligsameiets øverste organ er *sameiemøte*.

a) Det skal avholdes ordinært sameiemøte hvert år innen utgangen av april.
Styret innkaller til ordinært sameiemøte med minst 21dagers varsel.
På det ordinære sameiemøte skal følgende faste poster behandles:
Styrets årsmelding.
Fastsettelse av resultatregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
Driftsbudsjett.
Valg av styre.
Valg av to representanter til valgkomitè som velges for 2 år av gangen.

b) I tillegg til det ordinære sameiemøte skal *ekstraordinært sameiemøte* avholdes i de tilfeller hvor styret finner det påskrevet, eller når eiere av til sammen 1/5-delav seksjonene krever slikt møte avholdt. Begrunnet krav må fremsettes skriftlig ovenfor styret, som deretter besørger samtlige seksjonseiere innkalt til ekstraordinært sameiemøte med 21 dagers varsel.

c) Seksjonseierne har 1-en-stemme for hver seksjon de eier.

d) For at et vedtak skal fremstå som gyldig forutsettes enstemmighet for vedtak som gjelder salg eller bortleie av hele eller deler av eiendommens fellesareal, jfr. Eierseksjonsloven § 21 i.f., samt for vedtak som gjelder endring i den enkelte seksjons formål.

Det forutsettes *2/3-del stemmeflertall* for vedtak som gjelder for nyanskaffelser og /eller utbedringer som etter forholdene i boligsameiet og/eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig. Den samme stemmeovervekt forutsettes for vedtak som gjelder endring av disse vedtekter, for vedtak som gjelder endring av husreglene, for vedtak som er nevnt i eierseksjonsloven §12,4. ledd, samt for alle låneopptak i boligsameiets navn.

Alle andre vedtak fremgår som gyldig ved *alminnelig flertall av de angitte stemmer*.

5. Styret.

Boligsameiets ledes av et styre bestående av 4 medlemmer + 1 varamedlem. Styret velges av årsmøte, og blant seksjonseierne. Varamedlemmet trer inn ved styremedlems fravær.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2-to-år med mulighet for gjenvalg.

Styreleder har prokura.

Styret har ansvar for å holde gården forsikret til en hver tid. Innbo- og løsøreforsikring er imidlertid den enkelte seksjonseiers ansvar.

6. Boligsameiets plikter.

Boligsameiet plikter å sørge for forsvarlig vedlikehold av den utvendige bygningsmasse, samt de innvendige fellesarealer.

Videre forplikter boligsameiet seg til å gjennomføre alt vedlikehold og alle påkostninger, endringer og lignende som er gyldig vedtatt av *sameiemøtet*, ved offentlige pålegg eller lovgivning for øvrig.

7. Seksjonseiernes forpliktelser.

De enkelte eierseksjonene må ikke benyttes på en slik måte at brukerne er til unødvendig eller urimelig ulempe og/eller sjenanse for de øvrige seksjonseiere og deres familier.

Eventuelle fysiske inngrep i den enkelte eierseksjons yttervegger, fasadeendringer, herunder utskifting av vindusrammer, vindusglass, montering av markiser, omgjøring av balkonger eller lignende forutsettes styrets og/eller sameiemøtet forutgående skriftlige tillatelse. Eiendommens stil skal hensyntas ved alle slike arbeider.

Videre plikter den enkelte seksjonseier å påse at alle fellesarealer brukes på en slik måte at øvrige brukere ikke unødig eller urimelig forhindres i sin egen lovlige bruk av

fellesarealene. Bruken av disse fellesarealer må ikke ved støy, lukt eller på annen måte være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseierne.

Disse bestemmelser gjelder for alle beboere i boligsameiet, og det er den enkelte seksjonseiers plikt å påse at beboerne i ens egen eierseksjon er kjent med, og følger disse regler.

Den enkelte seksjonseier sørger selv for forsvarlig vedlikehold av sin eierseksjon, samt det arealet han har eksklusiv bruksrett til.

Det påhviler seksjonseierne som et felles ansvar å holde alt fellesareal rent, ryddig, og for øvrig i en slik stand som fremstår som alminnelig og ordentlig.

8. Ansvar for fellesutgiftene.

De enkelte seksjonseiere er innbyrdes fullt ut ansvarlig for korrekt og tidsriktig innbetaling av alle gyldig vedtatte fellesutgifter. Ved for sen innbetaling plikter seksjonseieren å betale morarenter i henhold til morarenteloven, p.t. 8,75 % p.a. av det til en hver til skyldige beløp.

Vis a vis utenforstående tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig i henhold til de enkelte sameierbrøker, jfr. Eierseksjonslovens § 14.

9. Fordeling av fellesutgiftene.

Med fellesutgifter menes alle utgifter påført eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 13.

Fellesutgiftene skal fordeles i henhold til eierbrøk, **med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnader etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.**

Eventuelle utgifter påført boligsameiet som følge av en seksjonseiers uaktsomme eller forsettlige bruk i strid med disse vedtekter eller eierseksjonsloven for øvrig, kan kreves betalt av de angjeldende seksjonseiere.
Eventuelle endringer i prinsippene for utgiftsdekning må være vedtatt av sameiemøtet før ikrafttredelse, og med stemmeovervekt som for vedtektsendring, jfr. Pkt. 4 d, 2. ledd.

10. Betaling av fellesutgifter.

Styret skal sørge for forskuddsvis innkrevning av forholdsmessig andel av fellesutgiftene hos de enkelte seksjonseierne i henhold til budsjett fastsatt av sameiemøtet.
Forskuddbeløpet skal også dekke avsetning av fremtidig vedlikehold så lenge det er vedtatt av sameiemøtet.
De årlige innbetalinger finner sted a konto, og justering/avregning finner sted påfølgende år når resultatregnskap vedtatt av sameiemøtet foreligger. Styret bestemmer periodisering av innbetalingene.

For så vidt gjelder forsinket betaling, viser til pkt. 8, jfr. Bestemmelse om morarenter.

11. Foretningsførsel.
Boligsameiet skal ha en foretningsfører. Foretningsføreren velges av styret.

12. Boligsameiets panterett.

Boligsameiet har panterett i de enkelte seksjoner for krav mot den enkelte eiers gjeld til boligsameiet, begrenset oppad til 1 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. Eierseksjonslovens § 25.

13. Tvisteløsning.

Uoverensstemmelser mellom sameierne i forbindelse med sameierforholdet skal søkes løst i minnelige former, eventuelt ved megling.

Dersom enighet ikke oppnås vedtas Fredrikstad Tingrett som verneting. For øvrig gjelder tvistemålslovens regler.

14. Eierseksjonsloven.

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer Eierseksjonsloven av 23.05.1997 nr. 31 til anvendelse.

Disse vedtekter er vedtatt på sameiemøte av 7. februar 2005.
Endret på sameiemøte 28. april 2008.
Endret på sameiemøtet 29. april 2013.

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIER

1

Alle plikter å besørge at alle ytterdører, herunder garasjedør og dører til felles bruk, holdes låst.

2.

Opphold og lek i felles oppganger er ikke tillatt.

3.

Sykler, vogner, leker etc. skal ikke plasseres i oppganger eller ved adkomstveier, heis m.m., slik at de sperrer for normal ferdsel.

4.

Hver enkelt familie bør påse at respektive's eiendeler (grill og lignende) ryddes inn etter bruk.

5.

Dyrehold er tillatt, men styret skal varsles.

6.

Risting av tepper og lignende er ikke tillatt fra vinduer eller balkong, dog er lufting av tøy fra vindu tillatt.

7.

Av hensyn til evt. lukt må all søppel pakkes godt inn før det kastes.

8.

Parkering av biler på fellesarealene skal skje etter nærmere avtale mellom seksjonseierne.

9.

Seksjonseierne har et felles ansvar for å holde fellesarealer rent og ryddig. Styret, kan om nødvendig, pålegge den enkelte dugnad i forbindelse med rydding, rengjøring og vedlikehold. Den enkelte kan evt. gjøre bruk av stedfortreder.

10.

Hver seksjonseier bør ta tilbørlig hensyn til nabo angående selskapeligheter. Ved avholdelse av større fester og lignende bør seksjonseieren varsle de nærmeste naboer i god tid.

Grunnkart

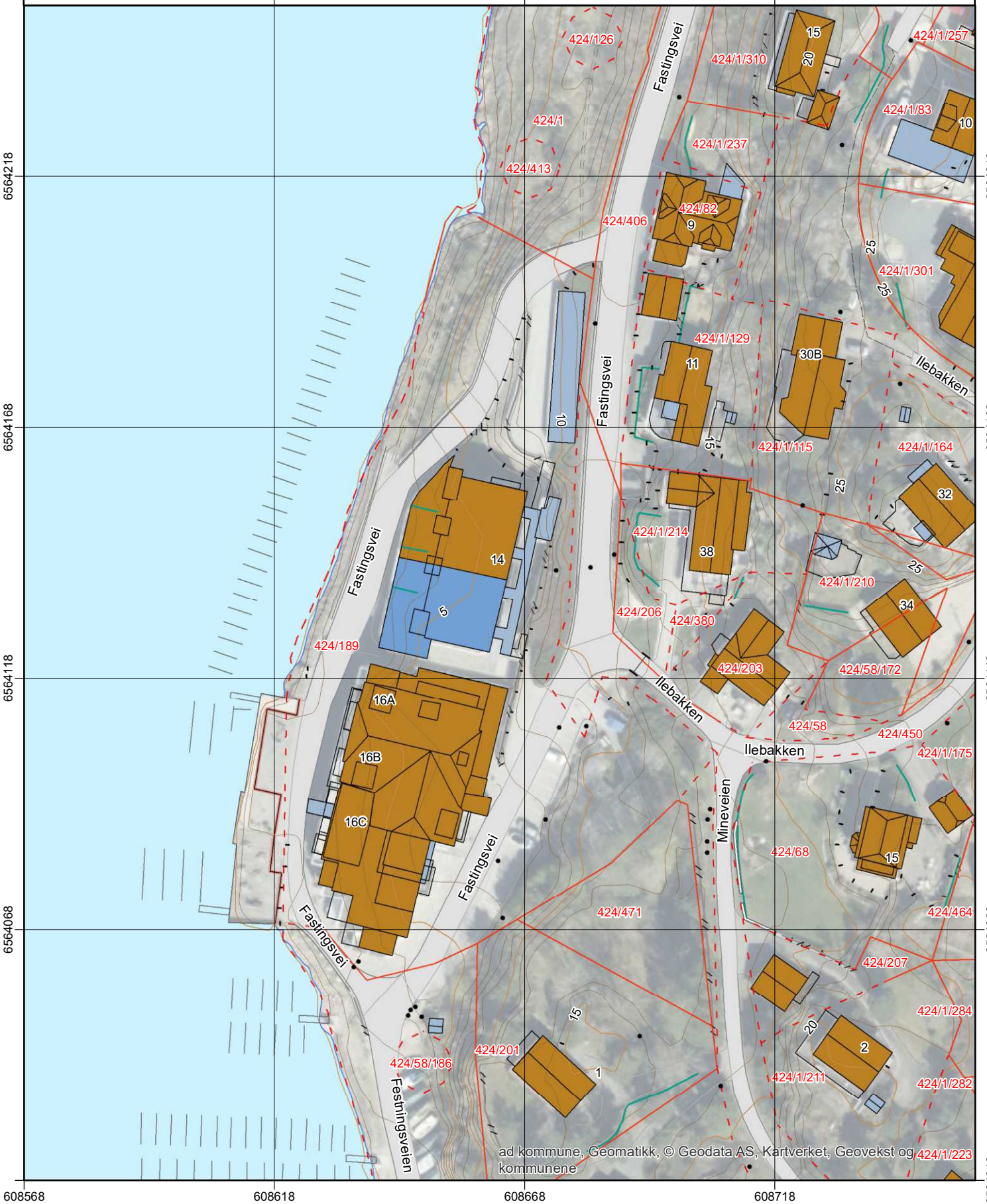
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fastingsvei 16A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/189/0/10

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-20

N

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/189/0/10

Eierrepresentant: Bekkevold Anne Katrine

Regningsmottaker: Bekkevold Anne Katrine

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	189	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	10				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6492894	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		70

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BEKKEVOLD ANNE KATRINE	MOSTERS VEI 32	1542 VESTBY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	2 367 700,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 7 576,00

kr 7 576,00

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	31.03.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	72/4061	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	424/189, 424/189/0/1, 424/189/0/2, 424/189/0/3, 424/189/0/4, 424/189/0/5, 424/189/0/6, 424/189/0/7, 424/189/0/8, 424/189/0/9, 424/189/0/10, 424/189/0/11, 424/189/0/12, 424/189/0/13, 424/189/0/14, 424/189/0/15, 424/189/0/16, 424/189/0/17, 424/189/0/18, 424/189/0/19, 424/189/0/20, 424/189/0/21, 424/189/0/22, 424/189/0/23, 424/189/0/24, 424/189/0/25, 424/189/0/26, 424/189/0/27, 424/189/0/28, 424/189/0/29, 424/189/0/30, 424/189/0/31, 424/189/0/32, 424/189/0/33, 424/189/0/34, 424/189/0/35, 424/189/0/36, 424/189/0/37, 424/189/0/38, 424/189/0/39
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	424/189, 424/189/0/1, 424/189/0/2, 424/189/0/3, 424/189/0/4, 424/189/0/5, 424/189/0/6, 424/189/0/7, 424/189/0/8, 424/189/0/9, 424/189/0/10, 424/189/0/11, 424/189/0/12, 424/189/0/13, 424/189/0/14, 424/189/0/15, 424/189/0/16, 424/189/0/17, 424/189/0/18, 424/189/0/19, 424/189/0/20, 424/189/0/21, 424/189/0/22, 424/189/0/23, 424/189/0/24, 424/189/0/25, 424/189/0/26, 424/189/0/27, 424/189/0/28, 424/189/0/29, 424/189/0/30, 424/189/0/31, 424/189/0/32, 424/189/0/33, 424/189/0/34, 424/189/0/35, 424/189/0/36, 424/189/0/37, 424/189/0/38, 424/189/0/39
Seksjonering Feilretting	21.03.2013 21.03.2013	Jnr 36/11 Sak 11/14067		
Seksjonering Reseksjonering	21.02.2013 21.02.2013	Jnr 11/36 Sak 11/14067	Tinglyst 29.10.2016	
Seksjonering Seksjonering	31.03.2005			424/189, 424/189/0/10

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BEKKEVOLD ANNE KATRINE F220249*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MOSTERS VEI 32 1542 1542 VESTBY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fastingsvei 16A	H0106	424/189/0/10	70	2	1	1	Kjøkken
Unummerert		-	424/189/0/10	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Fastingsvei 16 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1678 KRÅKERØY	Kirkesogn	02010501 Kråkerøy
Grunnkrets	4203 Huth	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	1 Kråkerøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6492894		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	14.12.2004
2	6492894	2	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	11.02.2004

1: Bygning 6492894: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 14.12.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3197
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3197
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	27

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.10.1984	01.10.1984
Tatt i bruk	14.12.2004	22.12.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fastingsvei 16A	H0106	424/189/0/10	70	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	123	0	123	0	0	0
H03	3	549	0	549	0	0	0
H02	9	916	0	916	0	0	0
H01	10	996	0	996	0	0	0
U01	5	613	0	613	0	0	0

2: Bygningsendring 6492894-2: Ombygging, Igangsettingstillatelse 11.02.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	11.02.2004	11.02.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	424/189/0/10	-	-	-	-	-

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 424/189

Bruksnavn	HERMETIKKTOMTEN II	Beregnet areal	7278.4
Etablert dato	28.09.1960	Historisk oppgitt areal	7769,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6564135.45	608656.84		Ja	7278.4	Hjelpelinje vannkant (VA)

PRIVATMEGLEREN

Fredrikstad Boligforvaltning
Bryggeriveien 6
1607 FREDRIKSTAD

Oppdragsnr.
108250110

Vår dato
20.05.2025

Salg av eierseksjon i Boligsameiet Sjøkanten

Adresse:	Fastingsvei 16A, 1678 KRÅKERØY
Hjemmelshaver(e):	Berit Bekkevold
Eiendom:	gnr. 424, bnr. 189, snr. 10 i Fredrikstad

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Fredrikstad

Tanya Reed
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Eiendomsmegler Tanya Reed | +47 98 61 08 26 | tanya.reed@privatmegleren.no

Presisjon Eiendomsmegling AS | Verkstedveien 10 | 1671 KRÅKERØY

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 424, bnr. 189, snr. 10 i Fredrikstad
Adresse: Fastingsvei 16A, 1678 KRÅKERØY
Onr. 108250110

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3.279,- fra 1/7-25

Felleskostnader inkluderer Vann og kloakk, renovasjon, kabel-tv, Forsikring, Forretningsfører a resendap

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 pr 23.05.25

Forsikret i Protector Polisenr 323bb07-2.1 Forfall 31.12.24 Betalt 31.12.24

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig:
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 14.435,- pr 31/12-24
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

De har økning 01.07.25, det er den summen jeg har skrevet

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ikke hva jeg kjenner til

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: 0

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Kontrer med eier / styreleder

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	3125,-
Innhenting av opplysninger	Kr	5000,-
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		Vi sender faktura på EHF

Styreleder i sameiet

Navn: Trond Nilsen

Adresse:

Telefon: 95 06 15 66

Fax:

E-post: trond.nils1@icloud.com

Send svar til: kathrine.skolt@privatmegleren.no

Dato og sted: 23 / 5-25 Fr.stad

for Trine Juve

Forretningsførers stempel/underskrift

Fredrikstad Boligforvaltning AS
Org.nr. 926317520

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Griff Kommunikasjon AS

Plankestredet 1
1607 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2004/36-35-107076/2005-PEBH	424/189	07.12.2005

Ferdigattest – Bryggeanlegg, Fastingsvei 16 - Kråkerøy

Ferdigattest SCANNET
Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
2179/05

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert den 04.08.05, (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Fastingsvei 16
Gnr. 424 **Bnr. 189** **Fnr.**

Arbeidets art: Nybygg - bryggeanlegg

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelse datert den 06.12.05. (Lys brygge må ettermonteres i samsvar med Borg Havn IKS sin avgjørelse).

Med hilsen

Per-Bjørn Homstvedt
overingeniør

Gjenpart: Pontona Båthavner AS, Pb. 33, 1620 Gressvik

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto: 5122 05 77000

Kommunens saksnr	Side
	1 av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
424			01		

Adresse	Postnr	Poststed
Fastings vei 16	1678	Kråkerøy

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[x] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	01 - 03	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	01 -	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Griff Arkitektur AS

Dato: 180205 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: JARL TURE VORMDAL

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
351/05	24.02.05

© NBR nr 5167 Juli-2003

Boligsameiet Sjøkanten

Protokoll for ordinært årsmøte 18.03.2025

Sted: Rød Båtforenings lokaler, Festningsveien 14, 1678 Kråkerøy
15 av 39 mulige stemmegivere var representert.
15 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Konstituering av årsmøtet: Valg av en møteleder, referent og hvem som skal signere protokollen. Godkjenning av innkallingen.

Alternativ 1 - Vedtatt med 14 stemmer

> "Styreleder ønsker at Johnny Hermans velges til møteleder. Solbjørg er referent. En eier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene".

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 14
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsmelding

I 2024, så hadde styret 5 styremøter. (14/3, 6/5, 25/6, 10/9). I 2025 er det avholdt et styremøte den 21/1. Alle møtene har vært fysiske på et kontor.

I perioden er det blant annet innført Automatisk døråpner ved hovedinngangen nede ved sjøen på B1.

Oppgradert brannvarslingssystem i B1.

Gjennomført test brannvarsling to ganger i løpet av året.

Presentasjoner og avklaringer vedrørende portelefonen i B1.

Arbeid med ny kontrakt med Viken Fiber.

JH SV ARJ.

Bytte av armatur B1 i gangene er påstartet.

Fakturaintervall for elbil lading endret, samt endret fra kvartal til månedlig for våre fellesutgifter.

Følgende sitter i styret: Trond Nilsen, Kåre Pettersen, Solbjørg Narud og Johnny Hermans.

Styrets forslag - Vedtatt med 14 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning og godkjennes".

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 14
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3: Resultatregnskapet for 2024

B1:
Inntekter: 1.284.836,- (mot budsjett 1.284.836,-)
Utgifter: 1.204.627,- (mot budsjett 1.162.525,-)
Resultat: 4.304,- (mot budsjett 122.311,-)
Kommentar: Investering i oppgradert brannvarslingsanlegg er hovedårsaken til at resultatet er mindre enn forventet.

B2:
Inntekter: 704.032,- (mot budsjett 704.032,-)
Utgifter: 697.206,- (mot budsjett 638.114,-)
Resultat: -27.276,- (mot budsjett 65.918,-)
Kommentar: Underskudd skriver seg i hovedsak fra reparasjon og vedlikehold av veranda.

Brygga:
Inntekter: 148.000,- (mot budsjett 148.000,-)
Utgifter: 41.536,- (mot budsjett 37.386,-)
Resultat: 106.464,- (mot budsjett 110.614,-)
Kommentar: Gårdsservice gjennomføre vask og rengjøring av bryggeannlegget i 2024. Det var det ikke tatt høyde for i budsjettet.

Egenkapital 31.12.24: kr 774.331,-
Egenkapital 31.12.23: kr 690.840,-
Årets resultat: kr. 83.491,-

Styrets forslag - Vedtatt med 14 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 14
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 4: Driftsbudsjett 2025

B1:
Budsjetterte Inntekter: 1.381.200,- (inneholder økning av fellesutgifter fra 1/7-25)
Budsjetterte Utgifter: 1.299.407,-

Budsjettert Resultat: 4.806,-

B2:
Budsjetterte Inntekter: 739.217,-
Budsjetterte Utgifter: 596.160,-

Budsjettert Resultat: 108.487,-

Brygga:
Budsjetterte Inntekter: 148.000,-
Budsjetterte Utgifter: 68.000,- (Er høyere enn tidligere pga planlagt bytte av el.kabel og vask av brygga)

Budsjettert Resultat: 80.000,-

Styrets forslag - Vedtatt med 14 stemmer

Styret utkast til driftsbudsjett for 2025 ble gjennomgått av møteleder. Det fremlagte forslag godkjennes.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 14
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5: Personvalg for styre og valgkomitee for 2025

JM SN /AGJ

Følgende er for valg i 2025.

Styreleder (1 år gjenstår)
Trond Nilsen (Valgt tidligere)

Styremedlem (1 år gjenstår)
Solbjørg Narud (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)
JOHNNY HERMANS Valgt

Totalt antall stemmer: 15

Styremedlem (1 år)
KÅRE PETTERSEN Valgt

Totalt antall stemmer: 15

Varamedlem (1 år)
TONJE HELEN AASVANGEN Valgt

Totalt antall stemmer: 14

Valgkomite (1 år gjenstår)
Karin Lien og Anne Brit Jansen (Valgt tidligere)

Sak 6: Styrehonorar

Styrehonorar ligger på 50.700,-, og har vært på det beløpet siden 2022.
Konsumprisindeks for siste 12 mnd er 2.3%
Forslag nytt styrehonorar er derfor 52.000,-.

Styrehonorar - Vedtatt med 15 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 52.000,-

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 7: Oppdaterte vedtekter

Med bakgrunn av endret Sameie-lov i 2017 og senere oppdatering i 2021 så er vi anbefalt av forretningsfører å oppdatere Sameiets vedtekter.
Dette er en omfattende jobb og styret vil sammen med forretningsfører innkalle til ekstraordinært årsmøte på et senere tidspunkt.

Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

Styret anbefaler å ta opp denne saken senere.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 8: Oppdaterte husordensregler

Styret ønsker å innføre nye husordensregler fordi de eksisterende er utdaterte og ikke lenger tilpasset dagens behov. Det nye forslaget er mer moderne og omfattende, noe som vil skape bedre trivsel og forutsigbarhet for både eiere og beboere.

Alternativ 1 - Vedtatt med 14 stemmer

Styrets innstilling er at det nye forslaget godkjennes.

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 15

Sak 9: Oppdatert Havnereglemang

Vi ønsker ikke for store båter i kulpen. Det er diskutert en begrensing på fot, men det er ikke helt rettferdig da det er mer vekt på båten som kan være ødeleggende for vår brygge. Det er endringer på pkt 2.

Alternativ 1 - Vedtatt med 11 stemmer

Styret anbefaler godkjennelse av nytt havnereglemang med endringer.

Mot: 3 stemmer

ZM SN /AGJ

Totalt antall stemmer: 14
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 10: Inkommet forslag: Vedlikeholdsfond B1 - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Det startes oppbygging av vedlikeholdsfond i B1 med en sum tilsvarende kr 100 000 per kalenderår. Beløpet justeres årlig i henhold i forandring i konsumprisindeksen. Kostnaden fordeles mellom sameierne i henhold til sameierbrøken og legges til felleskostnadsbeløpet per måned fra og med mai 2026.

Mot - 7 stemmer

Styret har lagt fram et budsjett for 2025 med en generell økning av fellesutgiftene i B1. Dersom budsjettet er godkjent av Årsmøte, mener vi at det kan være utfordrende å vedta dette forslaget. Men Styret stiller seg bak forslagsstiller dersom Årsmøte ønsker å bygge egenkapital for framtidig vedlikehold.

Alternativ 1 - 2 stemmer

Det startes oppbygging av vedlikeholdsfond i B1 med en sum tilsvarende kr 100 000 per kalenderår. Beløpet justeres årlig i henhold i forandring i konsumprisindeksen. Kostnaden fordeles mellom sameierne i henhold til sameierbrøken og legges til felleskostnadsbeløpet per måned fra og med mai 2026.

Totalt antall stemmer: 9
Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

i Alkerøy 18/3-2025

Johnny Herman
MØTELEDER

Solbjørg Nærud
REFERENT

Anne Brit Jansen
EIER

JHSN ABJ

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 424	**Bnr:** 189	**Fnr:** 0	Snr: 10
Adresse:	Fastingsvei 16A		
Areal:	ca. 7278.4 m² *	Arealet gjelder for hele eiendommen	
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 Fare 1001 - Bebyggelse og anlegg 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) 6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 21 Fjellveien - Ilebakken - Vesterelvenm/ endr. av 08.03.88 og 09.11.88	**Formål/Hensynssone:** 999 - Unyansert formål	**Godkjent/vedtatt:** mars 2, 1961
Reguleringsbestemmelser: Regbest21_150.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.

Havnereglement Sjøkanten

1. Den enkelte båteier/bruker skal til enhver tid bidra til at det er ryddig og ordentlig på havneområdet. Båtutstyr, joller og andre løse gjenstander skal ikke henlegges på bryggene
2. Max tillat båtlengde er 32 fot i «kulpen» og 22 fot i småbåthavn. (I kulpen er det kombinert vekt og lengde begrensning. Fordi havna er svært værutsatt settes begrensingen på vekt til maks 5 tonn og 32 fot ordinært hvis det ikke er båttype RIB. En RIB eller annen lett farkost på maks 38 fot som veier mindre enn 5 tonn kan derfor kunne ligge der selv om lengden overstiger 32 fot. Dette skal alltid avklares med havnekomiteen på forhånd)
3. Flaggliner og liner til seil skal være strammet og i havna er det samme krav til stillhet som i sameiet (ro kl. 23.00 - kl. 07.00)
4. Båtene skal fortøyes med sjokkdemping på alle fortøyninger og båtene skal ha fendere. Dempere skal være lydløse.
5. Båtene som ligger i havnen, skal være sjødyktige. Båteier plikter å holde båten lenset.
6. Det skal kun benyttes styrefart i havnen, Max 3 knop. Båtfører må på forhånd gjøre seg kjent med de til enhver tid eksisterende strømforhold.
7. Seilbåter skal fortrinnsvis benytte motor ut og inn av havnen.
8. Ingen båt må legges på andre enn den anviste plass. Gjesteplasser anvises til egen fast gjestebrygge.
9. Motorer skal være støydempet, slik at de ikke avgir sjenerende støy. Unødvendig bruk av motor eller strømaggregat i havnen skal unngås.
10. Utslipp av olje må ikke forekomme. Sjøvannstoaletter, septiktanker eller bærbare toaletter må ikke tømmes i havnen.
11. Hunder skal føres i bånd på bryggene. Hundeeier plikter umiddelbart å fjerne evt. ekskrementer.
12. Overstadig beruselse eller annen form for utilbørlig opptreden som er til sjenanse for andre i havnen, må ikke forekomme.
13. Båtplasser skal kun benyttes til fritidsbåter. Det er ikke tillatt med noen fonn for kommersiell virksomhet i havnen uten spesielt samtykke fra havnekomiteen.
14. Enhver skade på brygger eller andre båter i havnen skal straks meddeles havnekomiteen.
15. Det skal ikke utføres vedlikehold eller reparasjoner i havnen som kan være til sjenanse for andre båteiere.
16. Båteier plikter å bruke brannfarlige produkter med varsomhet.
17. Det er ingen form for vinteropplag på havneområdet. Båteiere kan bruke havnen vinterstid gitt at det ikke gir ulemper eller risiko for sameiet eller båtforeningen.
18. Tilknytning til strømforsyning iht. vedlagt fortøyningsinstruks

Mislighold av havnereglementet er omtalt i vedtektene.

Kråkerøy, mars 2025 - Havnekomiteen

Vedlegg til Havnereglement Sjøkanten

FORTØYNINGSINSTRUKS SOM GJELDER TILKNYTNING TIL STRØMFORSYNING.

Generelt:

1.Hvis du ikke har skilletrafo etc. om bord for å skille det elektriske systemet om bord i din båt fra landsystemet, kan korrosjon ødelegge din båt eller båter i nærheten.

2.Forsyningsspenningen på denne marina er normalt 230V 50Hz enfaset og trefase IT – system, (vanlig system i Norge) forsynt over stikkontakter.

3.Man skal ta forholdsregler for å hindre at den bevegelige tilførselsledningen faller i vannet ved frakopling.

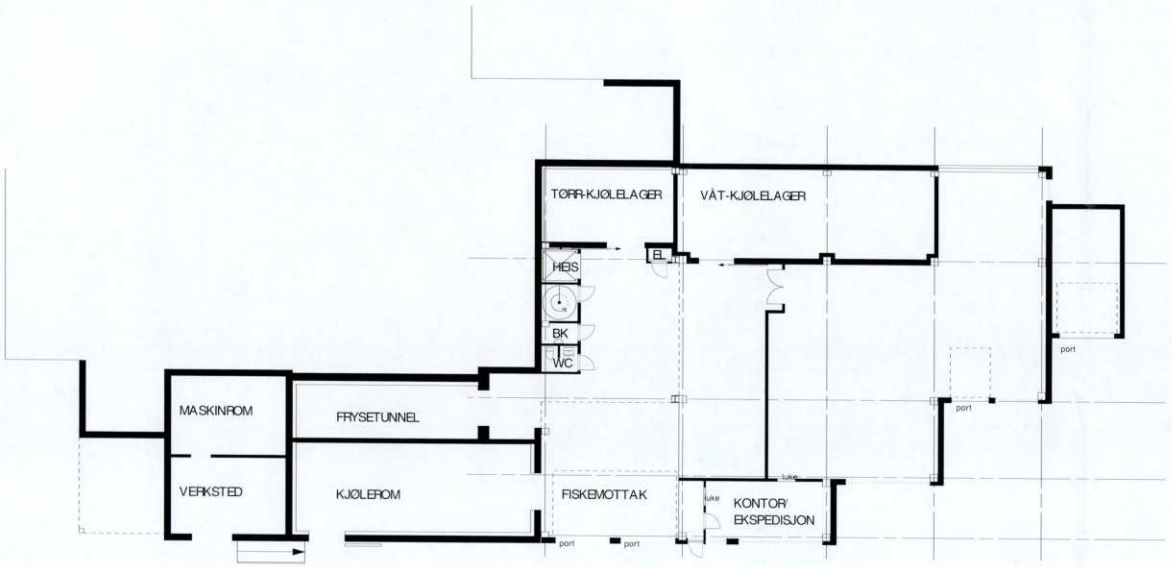
4.Bare en fleksibel tilknytning skal forbindes til en stikkontakt.

5.Den fleksible tilknytningsledningen skal være i en lengde, uten skjøter.

6.Fuktighet, støv eller salt i inntaket på båten kan utgjøre en fare. Undersøk inntaket, og gjør det rent og tørk det, hvis nødvendig, før det forbindes til marinaens stikkontakt.

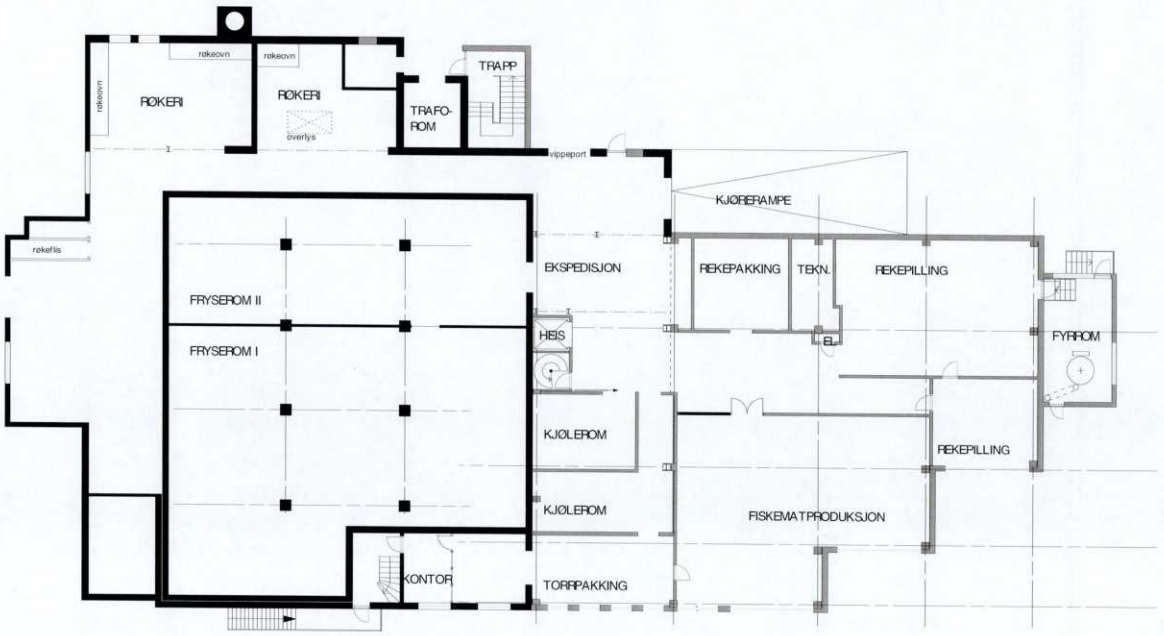
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

0 3 OKT. 2002



PROSJEKT: Sjøkanten Kråkerøy	PROSJ.NR.: 2002070
ADRESSE: Fastingsv 16 Kråkerøy	
BYGGHERRE: JACA Eiendom	
BTA U. etg.: 701m2	
REVISJON: Rammesøknad	
Eks. plan underetasje	MÅL: 1 : 200
DATO: 01.10.02	TEGN. NR: E - 01
SAKSB.: JTV	
KONTR.: GHE	
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva



Mottatt av Plan- og miljøenheten
03 OKT. 2002

PROSJEKT: Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR: 2002070
ADRESSE: Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE: JACA Eiendom

BTA 1. etg.:
1310m2

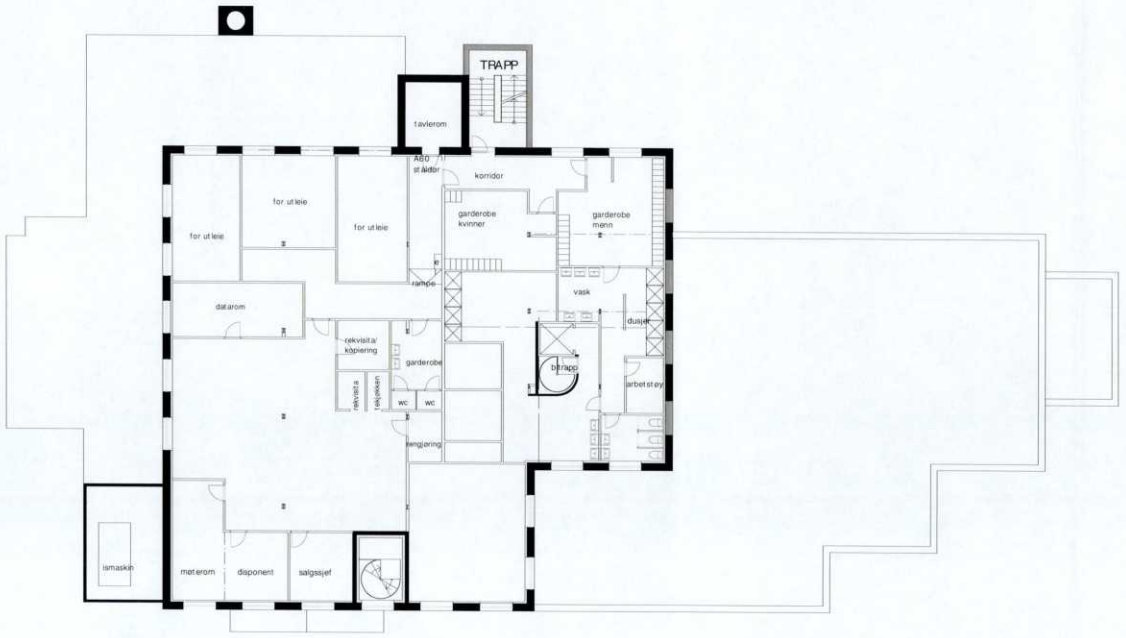
REVISJON: Rammesøknad

Eks. plan 1.etasje
MÅL: 1 : 200
DATO: 01.10.02
TEGN. NR: E - 02
SAKSB.: JTV
KONTR.: GHE
BYGG
VVS
ELEKTRO
LANDSKAP

Griff.™
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

0 3 OKT. 2002



PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR.	2002070
ADRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	JACA Eiendom

BTA 2. etg.:

669m2

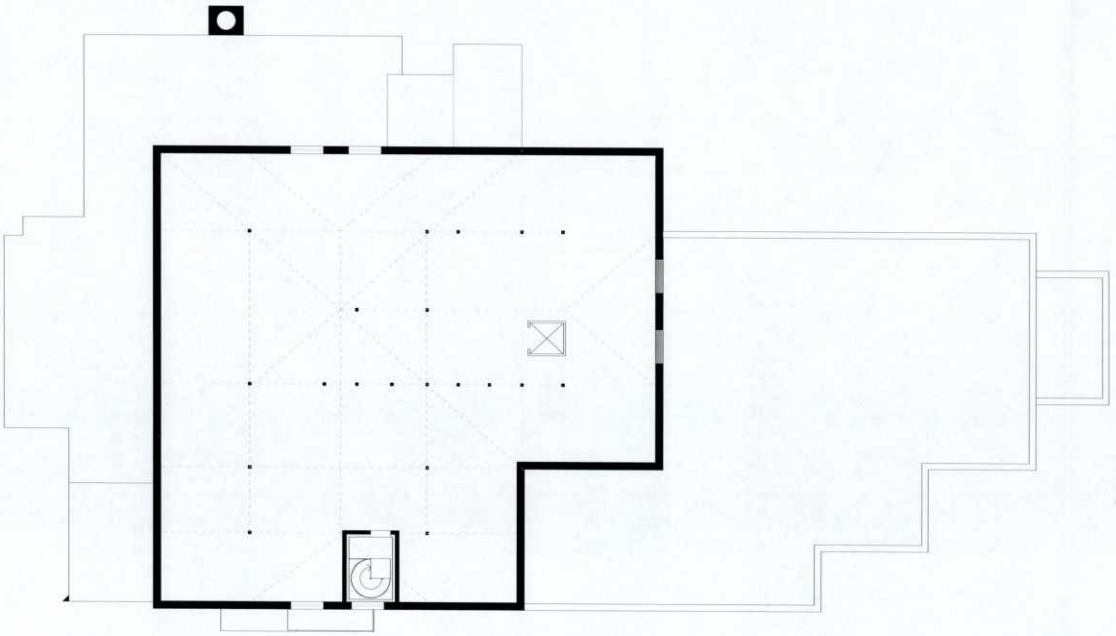
REVISJON

Rammesøknad

Eks. plan 2.etasje	MÅL 1 : 200
DATO 01.10.02	TEGN. NR E - 03
SAKSB. JTV	
KONTR. GHE	
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

Griff.™

Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva



Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

0 3 OKT. 2002

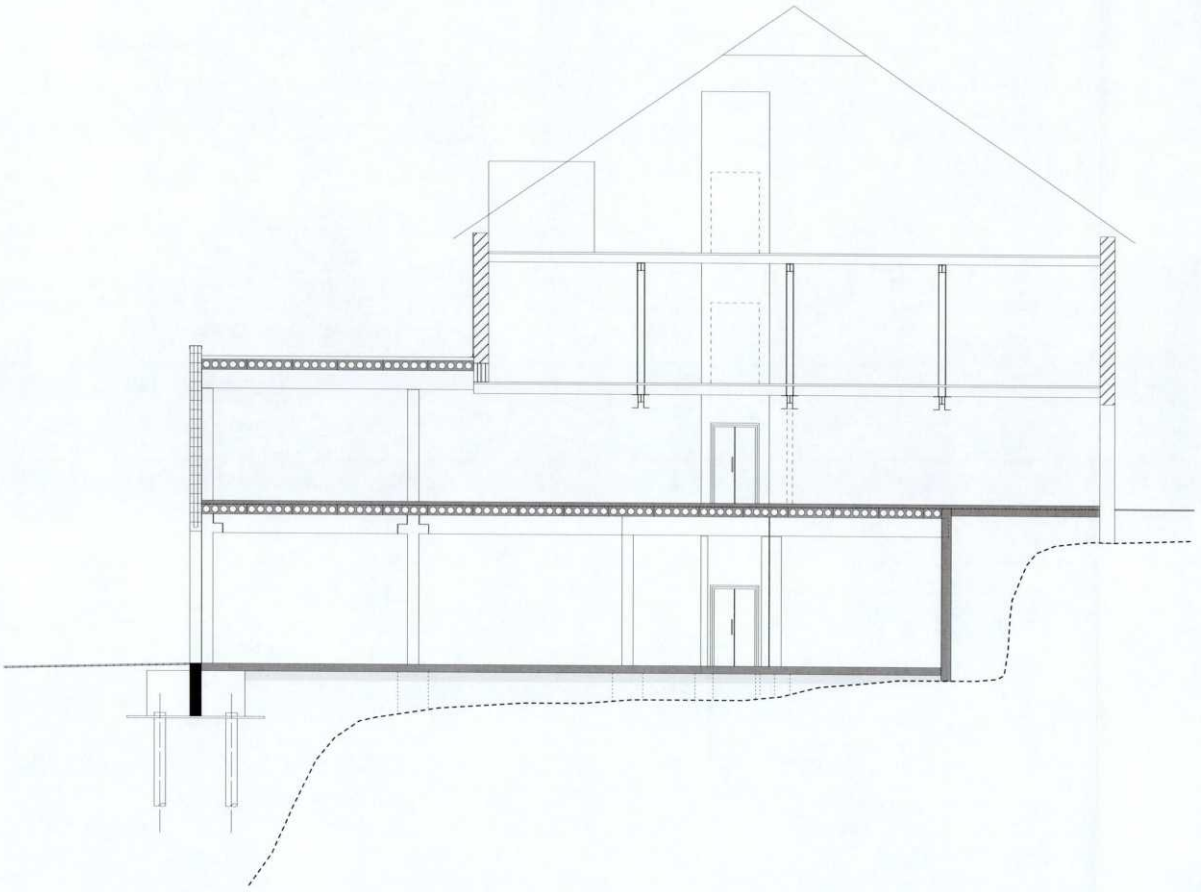
PROSJEKT: Sjøkanten Kråkerøy	PROSJ.NR: 2002070
ADRESSE: Fastingsv 16 Kråkerøy	
BYGGHERRE: JACA Eiendom	

BTA loft:
400m2

REVISJON
Rammesøknad

Eks. plan loft	MÅL: 1 : 200
DATO: 01.10.02	TEGN. NR: E - 04
SAKSB: JTV	
KONTR: GHE	
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

Griff™
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva



Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

0 3 OKT. 2002

PROSJEKT: Sjøkanten Kråkerøy	PROSJ.NR.: 2002070
ADRESSE: Fastingsv 16 Kråkerøy	
BYGGHERRE: JACA Eiendom	

REVISJON

Rammesøknad

Eksisterende snitt A-A — MÅL: 1 : 100

DATO: 01.10.02	TEGN. NR: E - 05
SAKSB.: JTV	
KONTR.: GHE	
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

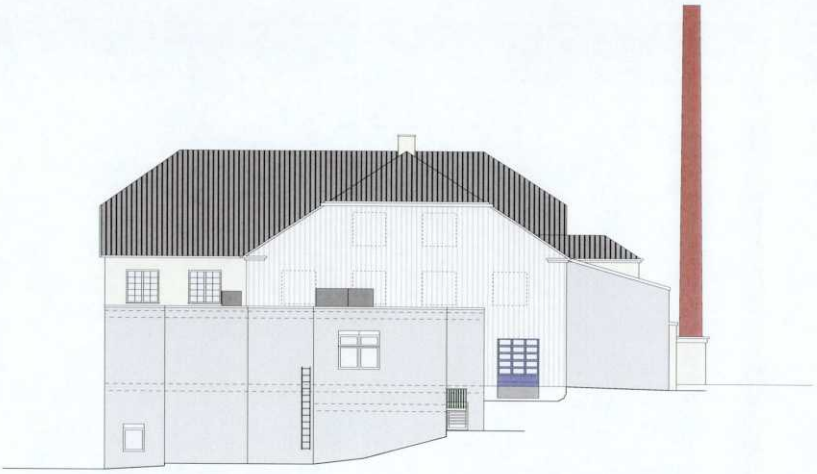
Griff™
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

0 3 OKT. 2002



FASADE ØST



FASADE SYD

PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR	2002070
ADRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	JACA Eiendom
REVISJON	Rammesøknad
	Eks. fasader øst/syd
MÅL	1 : 200
DATO	01.10.02
TEGN. NR	E - 06
SAKSB.	JTV
KONTR.	GHE
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

Mottatt av Plan- og miljøsekretariatet

03 OKT. 2002



FASADE VEST



FASADE NORD

PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR	2002070
ADRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	JACA Eiendom
REVISJON	Rammesøknad
	Eks. fasader vest/nord
MÅL	1 : 200
DATO	01.10.02
TEGN. NR	E - 07
SAKSB.	JTV
KONTR.	GHE
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

Griff™
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
0 3 OKT. 2002



PROSJEKT: Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR.: 2002070

ADRESSE: Fastingsv 16
Kråkerøy

BYGGHERRE: JACA Eiendom

BRA 1. etg.:
(skille mellom bruksenheter ikke medregnet)

U01/01 =102m2 (3 roms)
U01/02 =105m2 (3 roms)
U01/03 =78m2 (2 roms)
U01/04 =79m2 (3 roms)
U01/05 =67m2 (2 roms)

Korridorer = 83m2
Boder =78m2
Tekn. rom =20m2
Heis/Trapp =12m2

SUM= 613m2

REVISJON: Rammesøknad

PLAN UNDERETASJE

MÅL: 1 : 200

DATO: 01.10.02
TEGN. NR: E - 08
SAKSB.: JTV
KONTR.: GHE
BYGG
VVS
ELEKTRO
LANDSKAP

Griff™
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 21 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva



Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
0 3 OKT. 2002

PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR.	2002070
ADDRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	JACA Eiendom

BRA 2. etg.:
(Skille mellom bruksenheter ikke medregnet)

H01/01 =108m2 (3 roms)
H01/02 =105m2 (2 roms)
H01/03 =128m2 (4 roms)
H01/04 =69m2 (2 roms)
H01/05 =65m2 (2 roms)
H01/06 =71m2 (2roms)
H01/07 =57m2 (2 roms)
H01/08 =98m2 (4 roms)
H01/09 =68m2 (2 roms)
H01/10 =66m2 (2 roms)

Korridorer =98 m2
Boder =30m2
Tekn. rom =10m2
Heis/Trapp =23m2

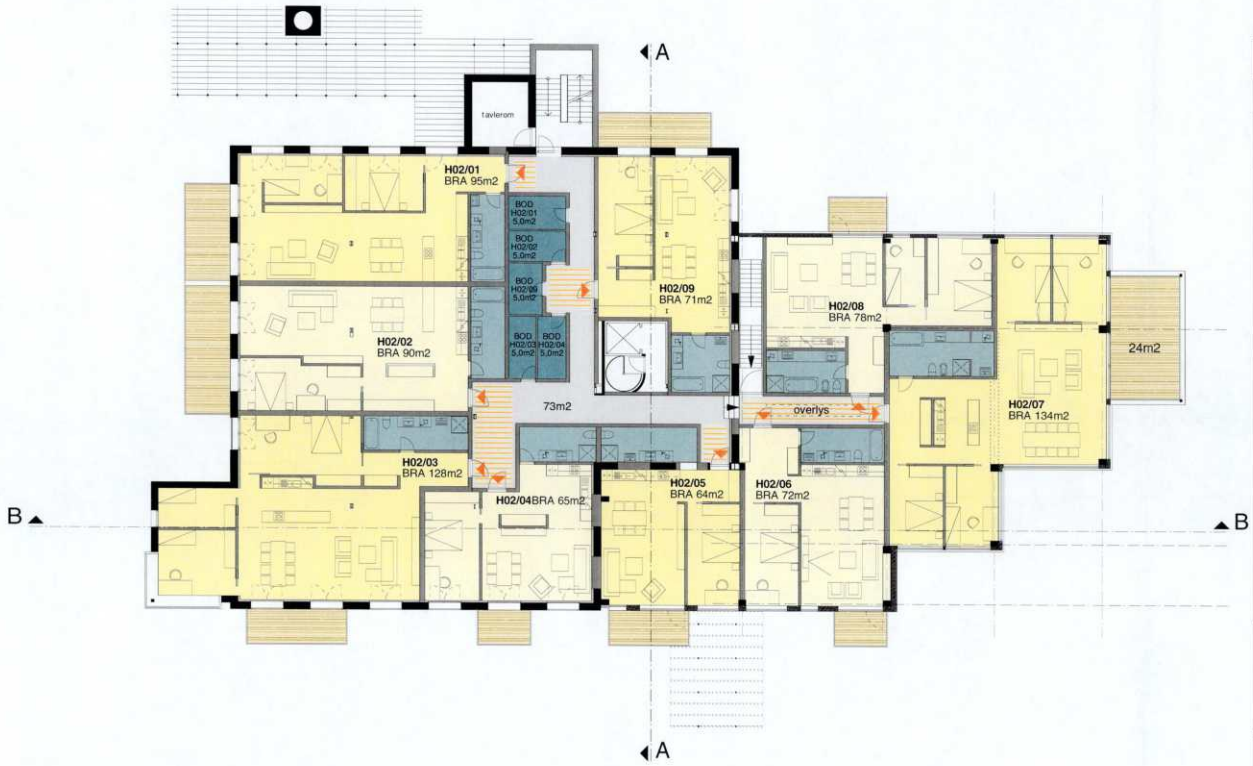
SUM= 996m2

REVISJON
Rammesøknad

PLAN 1.ETASJE — MÅL 1 : 200

DATO 01.10.02
SAKSB. JTV
KONTR. GHE
TEGN. NR **E - 09**
BYGG
VVS
ELEKTRO
LANDSKAP

Griff.™
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 21 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva



Mottatt av Plan- og miljøetaten

0 3 OKT. 2002

PROSJEKT	PROSJ.NR.
Sjøkanten Kråkerøy	2002070

ADDRESSE: Fastingsv 16
Kråkerøy

BYGGHERRE: JACA Eiendom

BRA 3. etg.:
(skille mellom bruksenheter ikke medregnet)

H02/01 =95m2 (3 roms)
H02/02 =90m2 (2 roms)
H02/03 =128m2 (4 roms)
H02/04 =65m2 (2 roms)
H02/05 =64m2 (2 roms)
H02/06 =72m2 (2 roms)
H02/07 =134m2 (5 roms)
H02/08 =78m2 (3 roms)
H02/09 =71m2 (2 roms)

Korridorer = 73m2
Boder =25m2

Heis/Trapp =21m2

SUM= 916m2

REVISJON: Rammesøknad

PLAN 2.ETASJE

MÅL: 1 : 200

DATO: 01.10.02

TEGN. NR: E - 10

SAKSB: JTV

KONTR.: GHE

BYGG

VVS

ELEKTRO

LANDSKAP

Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 21 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

0 3 OKT. 2002



PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR	2002070
ADRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	JACA Eiendom

BRA loft:
(skille mellom bruksenheter ikke medregnet)

H03/01 =138m2 (4 roms)
H03/02 =172m2 (5 roms)
H03/03 =179+20m2 (5 roms)

Korridorer =21m2

Heismaskinrom =8m2
Heis/Trapp =11m2

SUM= 549m2

REVISJON

Rammesøknad

PLAN LOFT

MÅL 1 : 200

DATO 01.10.02

TEGN. NR E - 11

SAKSB. JTV

KONTR. GHE

BYGG

VVS

ELEKTRO

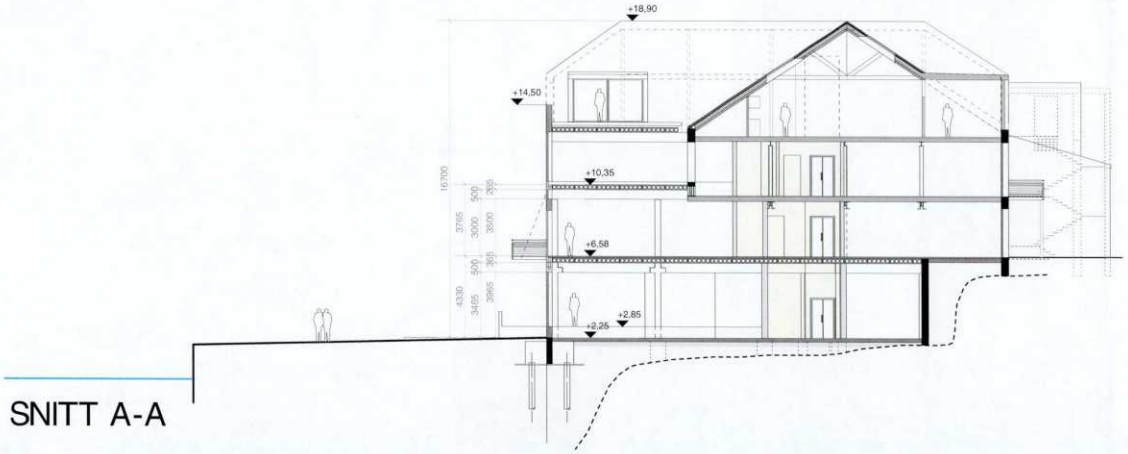
LANDSKAP

Griff™

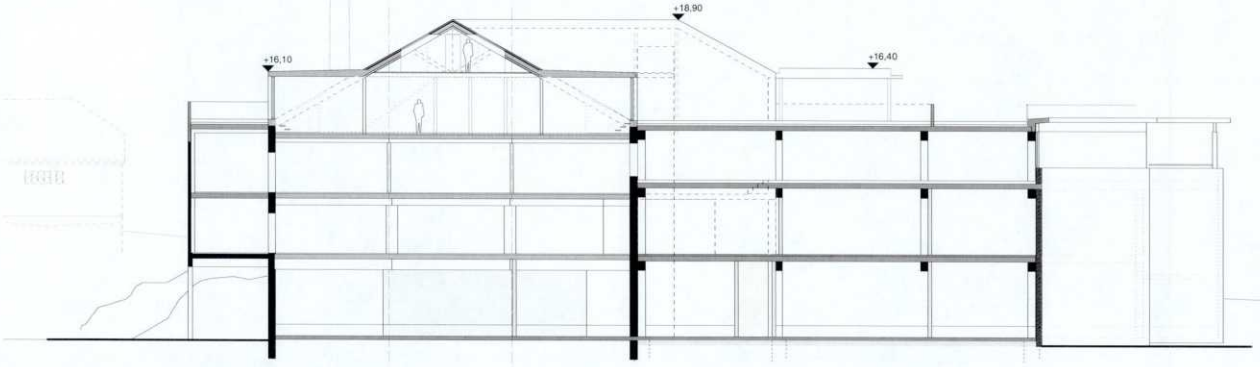
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

0 3 OKT. 2002



SNITT A-A



SNITT B-B

PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR	2002070
ADDRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	JACA Eiendom
REVISJON	Rammesøknad
	SNITT A-A, B-B
MÅL	1 : 200
DATO	01.10.02
TEGN. NR	E - 12
SAKSB.	JTV
KONTR.	GHE
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

Griff kommunikasjon as // Ptarkestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 21 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

0 3 OKT. 2002



FASADE ØST



FASADE SYD

PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR.	2002070
ADRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	JACA Eiendom
REVISJON	Rammesøknad
	FASADER ØST/SYD
MÅL	1 : 200
DATO	01.10.02
TEGN. NR	E - 13
SAKSB.	JTV
KONTR.	GHE
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

Griff™
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
03 OKT. 2002



FASADE VEST



FASADE NORD

PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR.	2002070
ADRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	JACA Eiendom

REVISJON

Rammesøknad

FASADER VEST/NORD

MÅL 1 : 200

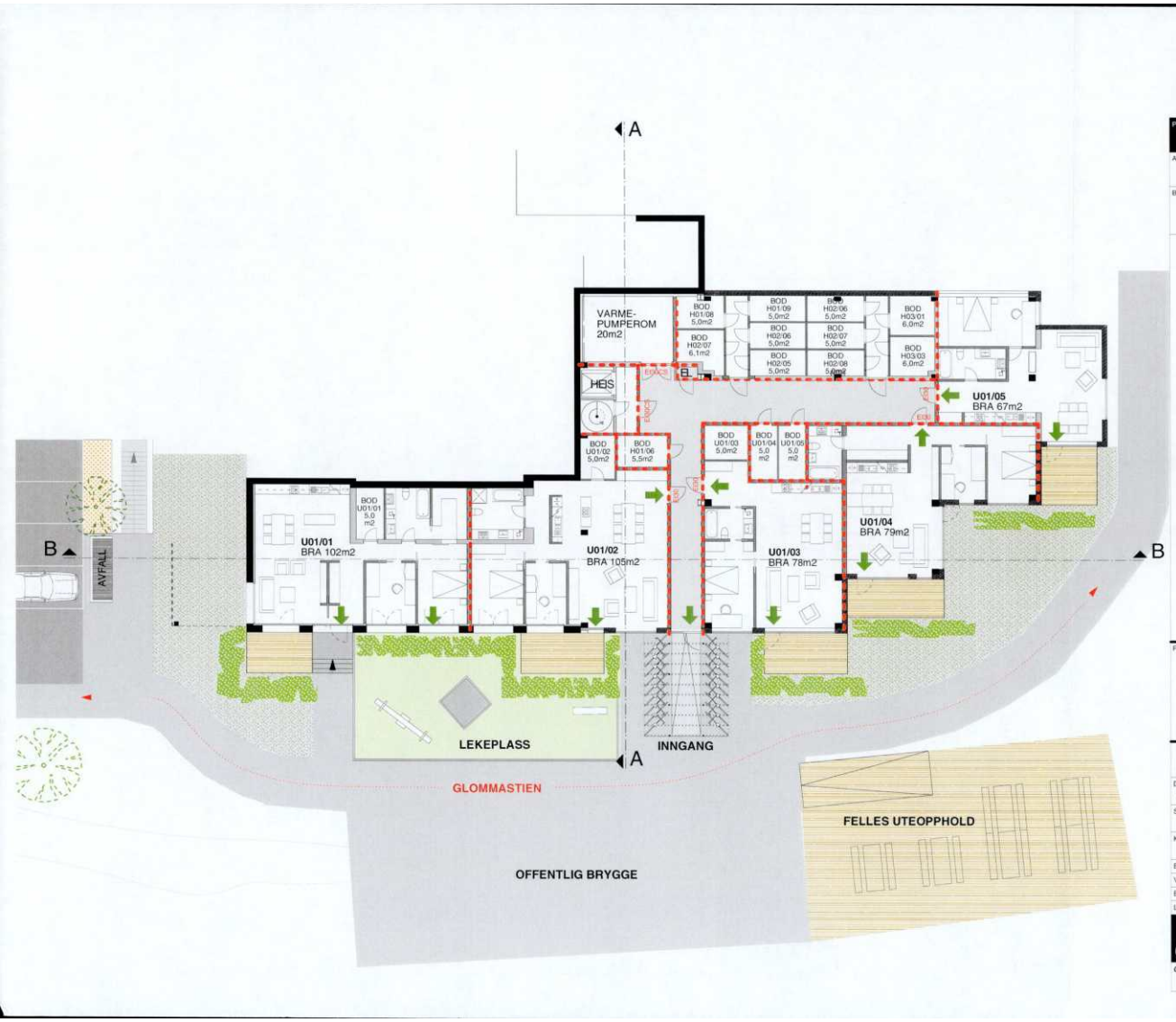
DATO	01.10.02
SAKSB.	JTV
KONTR.	GHE
BYGG.	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

TEGN. NR

E - 14

Griff™
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
03 OKT. 2002



BRANNCELLEGRENSENDE KONSTRUKSJON EI60

ROMNINGSUTGANG

PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR.	2002070
ADRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	JACA Eiendom

REVISJON

Rammesøknad

BRANNPLAN U-ETG.

MÅL 1 : 200

DATO	01.10.02
TEGN. NR	E - 15
SAKSB.	JTV
KONTR.	GHE
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 21 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva



Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

0 3 OKT. 2002

PROSJEKT	PROSJ.NR.
Sjøkanten Kråkerøy	2002070

ADRESSE: Fastingsv 16 Kråkerøy

BYGGHERRE: JACA Eiendom

BRANNCELLEGRENSENDE KONSTRUKSJON EI60

RØMNINGSUTGANG

REVISJON: Rammesøknad

BRANNPLAN 1.ETG. — MÅL: 1 : 200

DATO: 01.10.02 — TEGN. NR: E - 16

SAKSB: JTV

KONTR: GHE

BYGG

VVS

ELEKTRO

LANDSKAP

Griff.TM
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 21 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
0 3 OKT. 2002



BRANNCELLEGRENSENDE KONSTRUKSJON EI60

ROMNINGSUTGANG

REVISJON
Rammesøknad

PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR.	2002070
ADDRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	JACA Eiendom

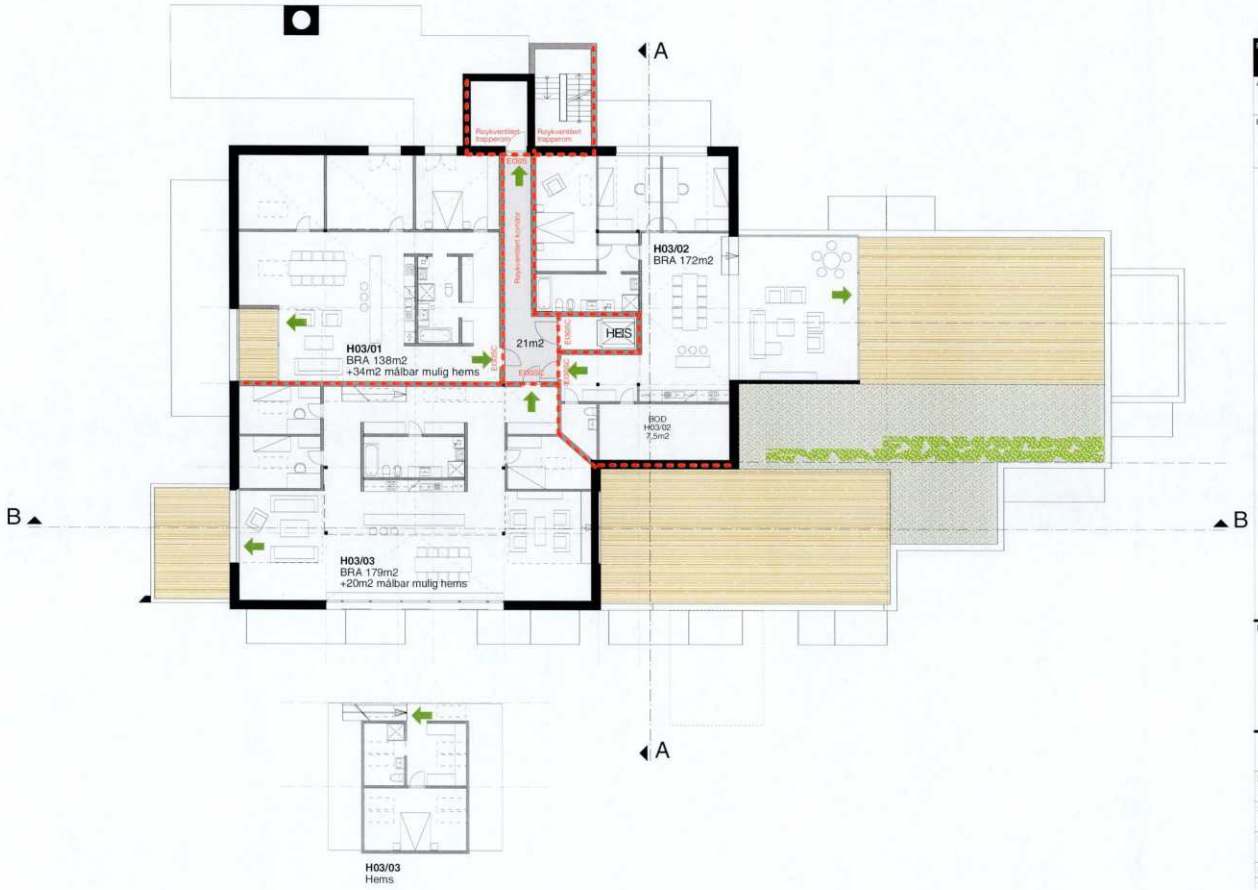
BRANNPLAN 2.ETG. — MÅL 1 : 200

DATO	01.10.02
TEGN. NR	E - 17
SAKSB.	JTV
KONTR.	GHE
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

Griff.TM
Griff kommunikasjon as // Ptarkestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 21 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

0 3 OKT. 2002



PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR.	2002070
ADRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	JACA Eiendom

BRANNCELLEGRENSENDE KONSTRUKSJON EI60

ROMNINGSUTGANG

REVISJON

Rammesøknad

BRANNPLAN LOFT

MÅL 1 : 200

DATO 01.10.02

TEGN. NR

E - 18

SAKSB. JTV

KONTR. GHE

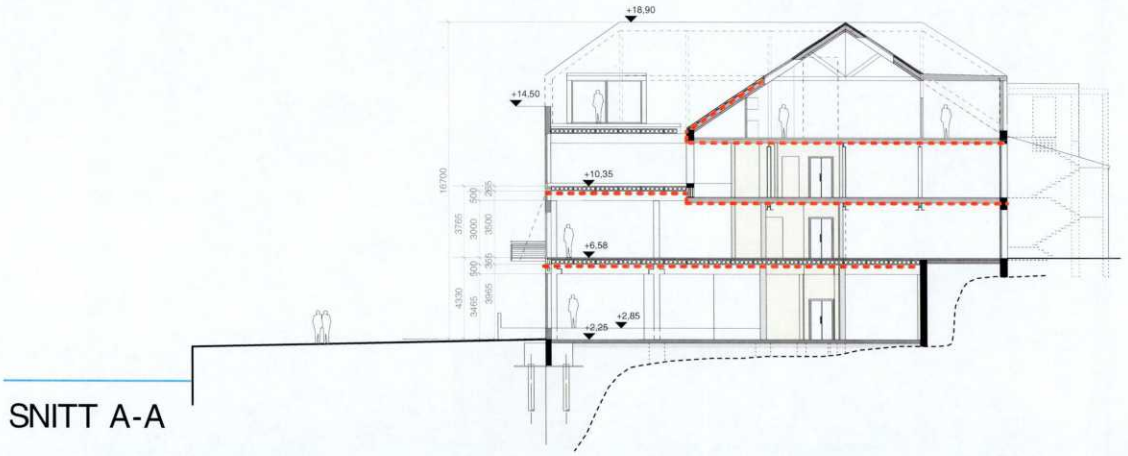
BYGG

VVS

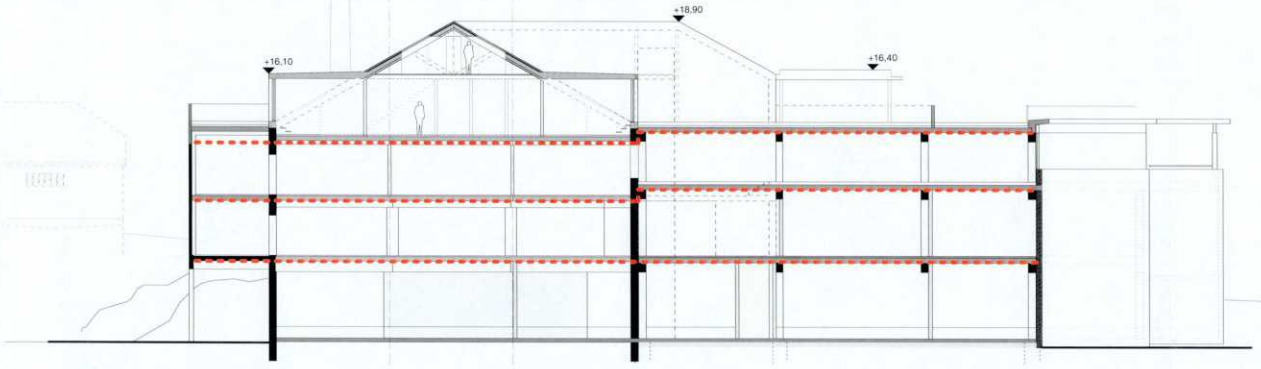
ELEKTRO

LANDSKAP

Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva



SNITT A-A



SNITT B-B

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

0 3 OKT. 2002

PROSJEKT: Sjokanten Kråkerøy	PROSJ.NR: 2002070
ADRESSE: Fastingsv 16 Kråkerøy	
BYGGHERRE: JACA Eiendom	

BRANNCELLEGRENSENDE KONSTRUKSJON EI60

ROMNINGSUTGANG

REVISJON: Rammesøknad

BRANNSNITT A-A, B-B

MÅL: 1 : 200

DATO: 01.10.02

TEGN. NR: E - 19

SAKSB: JTV

KONTR: GHE

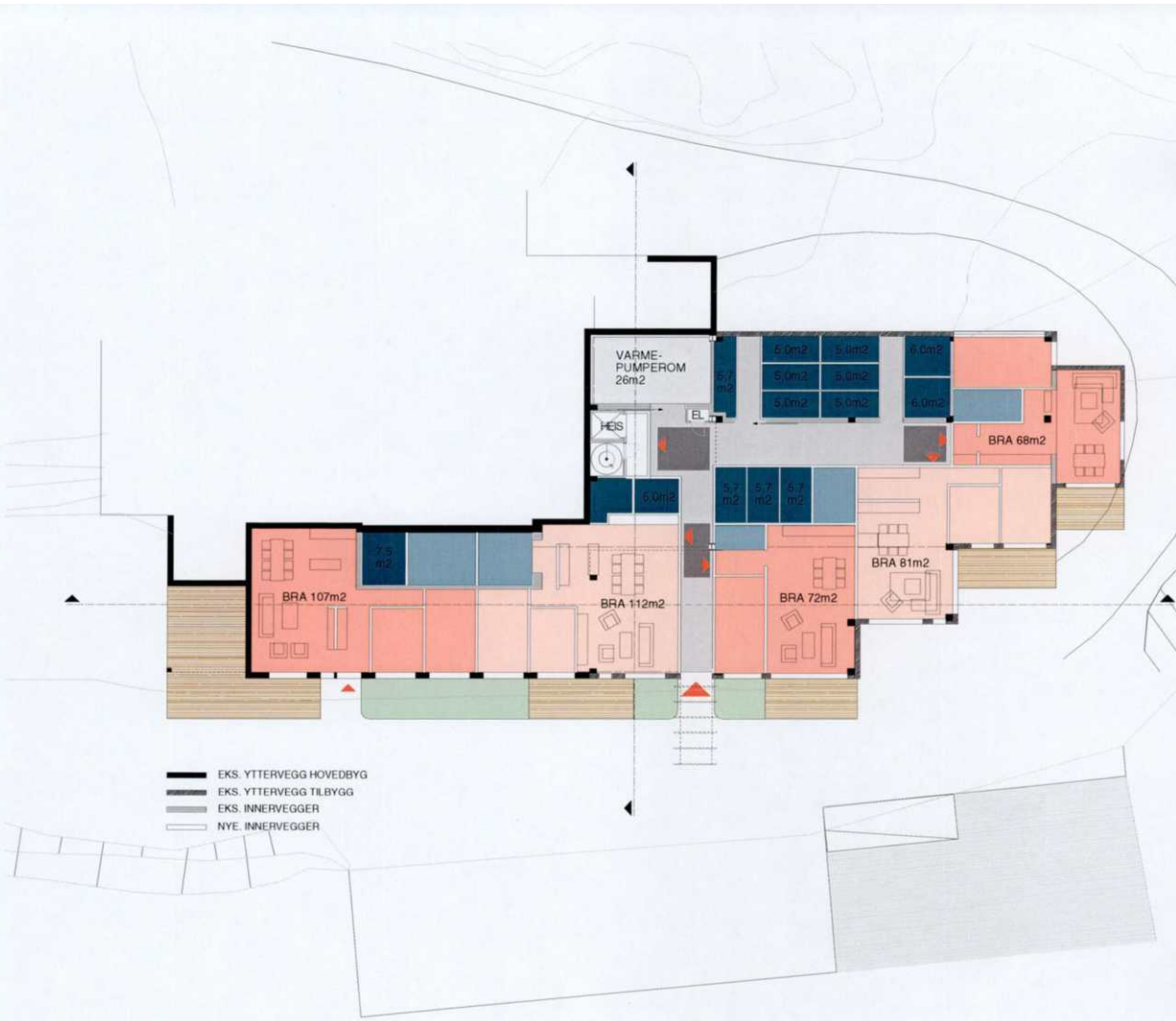
BYGG

VVS

ELEKTRO

LANDSKAP

Griff.TM
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // teletaks (+47) 69 31 21 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva



PROSJEKT: Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ. NR: 2002070
ADRESSE: Fastingsv 16
Kråkerøy
BYGGHERRE: JACA Eiendomsselskap

REVISJON: Skisseprosjekt

PLAN UNDERETASJE
MÅL: 1 : 200

DATO: 04.09.02
TEGN. NR: A - 01
SAKSB: JTV
KONTR: GHE
BYGG
VVS
ELEKTRO
LANDSKAP

Griff.TM
Griff kommunikasjon as // Planlagstredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 21 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874432 mva



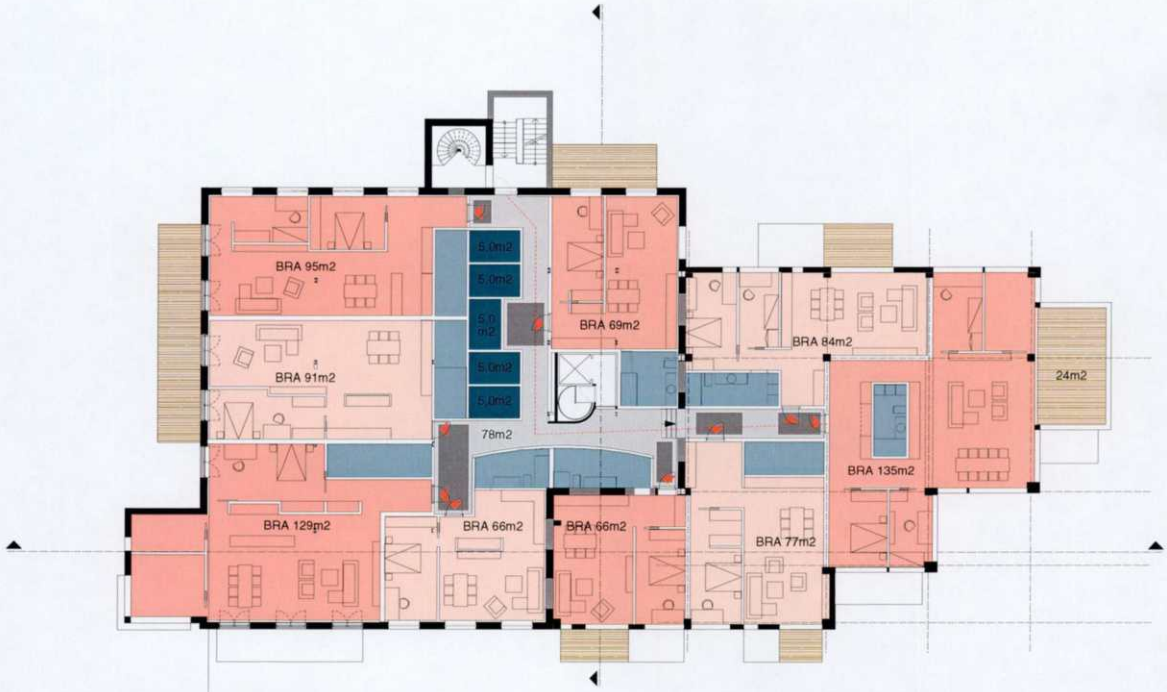
PROSJEKT: Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ NR: 2002070
ADRESSE: Fastingsv 16
Kråkerøy
BYGGHERRE: JACA Eiendomsselskap

REVISJON: Skisseprosjekt

PLAN 1.ETASJE
MÅL: 1 : 200

DATO: 04.09.02
TEGN. NR: A - 02
SAKSB.: JTV
KONTR.: GHE
BYGG:
VVS:
ELEKTRO:
LANDSKAP:

Griff kommunikasjon as // Planlagstredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 31
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874432 mva



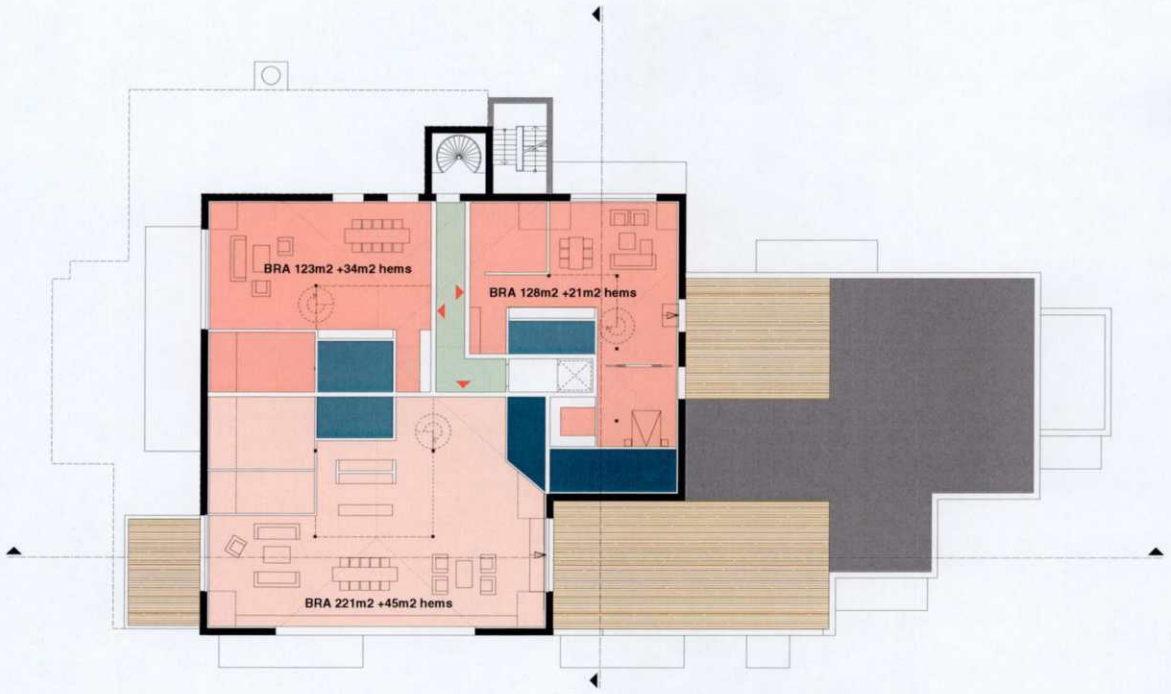
EKS. YTTERVEGG HOVEDBYG
EKS. YTTERVEGG TILBYGG
EKS. INNERVEGGER
NYE. INNERVEGGER

PROSJEKT: Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR: 2002070
ADRESSE: Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE: JACA Eiendomsselskap

REVISJON: Skisseprosjekt

PLAN 2.ETASJE
MÅL: 1 : 200
DATO: 04.09.02
TEGN. NR: A - 03
SAKSB: JTV
KONTR: GHE
BYGG:
VVS:
ELEKTRO:
LANDSKAP:

Griff.TM
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva



PROSJEKT: Sjokanten Kråkerøy
PROSJ NR: 2002070

ADDRESSE: Fastingsv 16
Kråkerøy

BYGGHERRE: JACA Eiendomsselskap

REVISJON: Skisseprosjekt

PLAN LOFT

MÅL: 1 : 200

DATO: 04.09.02

TEGN. NR: A - 04

SAKSB: JTV

KONTR: GHE

BYGG:

VVS:

ELEKTRO:

LANDSKAP:

Griff kommunikasjon as // Planketredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva





PROSJEKT: **Sjøkanten Kråkerøy** | PROSJ.NR: **2002070**

ADRESSE: Fastingsv 16
Kråkerøy

BYGGHERRE: JACA Eiendomsselskap

REVISJON: Skisseprosjekt

FASADER VEST/NORD | MÅL: 1 : 200

DATO: 04.09.02
SAKSB: JTV
KONTR: GHE
TEGN. NR: A - 05
BYGG:
VVS:
ELEKTRO:
LANDSKAP:

Griff™
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 31 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 967874402 mva





PROSJEKT: **Sjokanten Kråkerøy**
PROSJ.NR: **2002070**

ADRESSE: Fastingsv 16
Kråkerøy

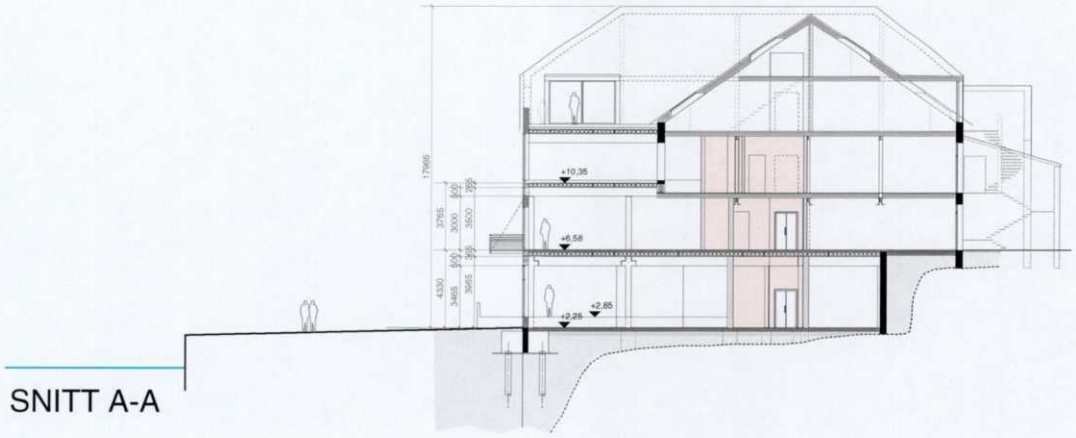
BYGGHERRE: JACA Eiendomsselskap

REVISJON: Skisseprosjekt

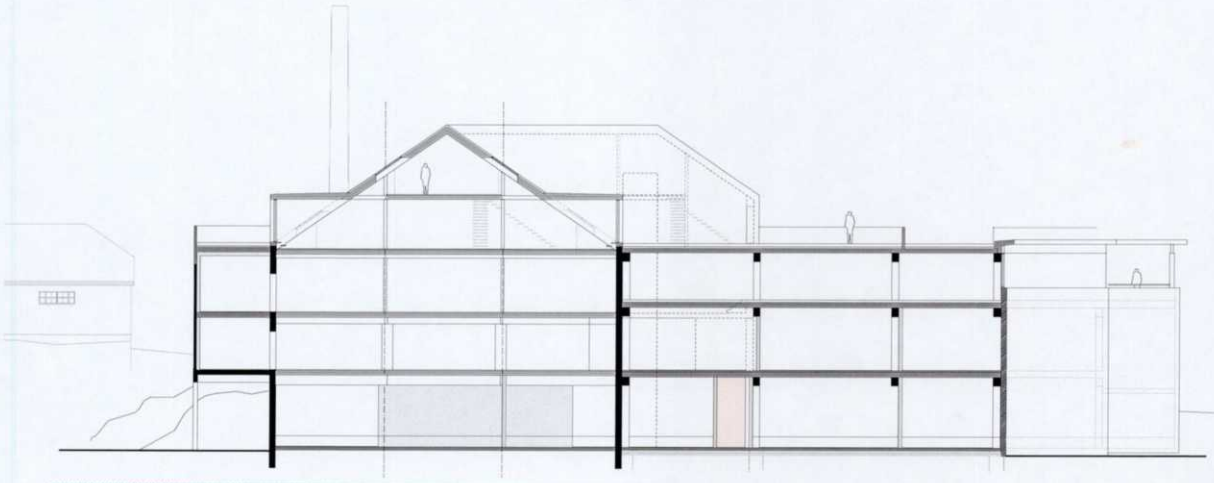
FASADER ØST/SØR
MÅL: 1 : 200

DATO: 04.09.02
TEGN. NR: A - 06
SAKSB: JTV
KONTR: GHE
BYGG:
VVS:
ELEKTRO:
LANDSKAP:

Griff.™
Griff kommunikasjon as // Parkveien 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail:griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva



SNITT A-A



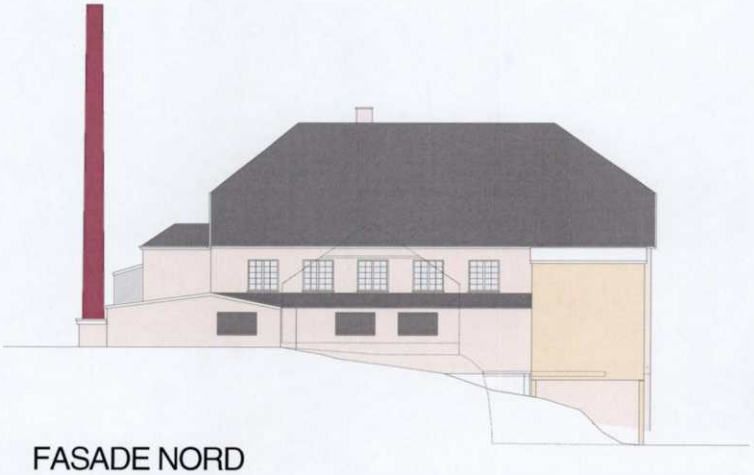
SNITT B-B

PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ NR	2002070
ADRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	JACA Eiendomsselskap
REVISJON	Skisseprosjekt
	SNITT A-A, B-B
MÅL	1 : 200
DATO	04.09.02
TEGN. NR	A - 07
SAKSB.	JTV
KONTR.	GHE
BYGG.	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

Griff™
Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 21 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org nr. 867874402 mva



FASADE VEST



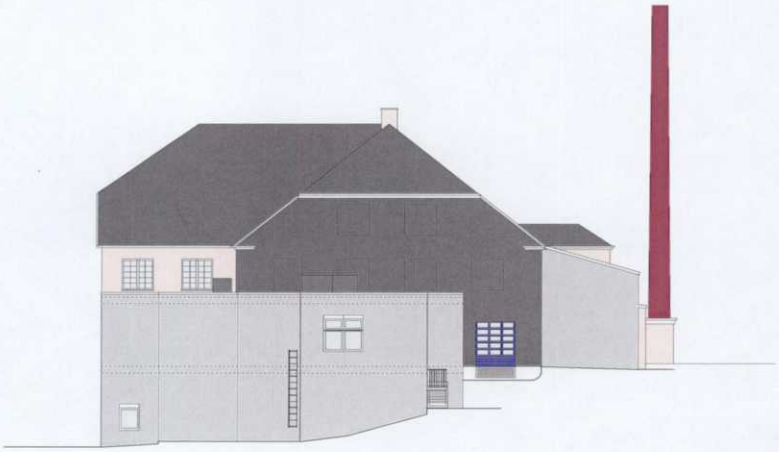
FASADE NORD

PROSJEKT	Sjokanten Kråkerøy
PROSJ.NR	2002070
ADRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	JACA Eiendomsselskap
REVISJON	Skisseprosjekt
	Eksisterende fasade 1
MÅL	1 : 200
DATO	04.09.02
TEGN. NR	A - 08
SAKSB.	JTV
KONTR.	GHE
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

Griff kommunikasjon as // Planketstedet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail:griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva



FASADE ØST



FASADE SYD

PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ NR	2002070
ADRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	JACA Eiendomsselskap
REVISJON	Skisseprosjekt
	Eksisterende fasade 2
MÅL	1 : 200
DATO	04.09.02
TEGN. NR	A - 09
SAKSB.	JTV
KONTR.	GHE
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 31 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org nr. 967674402 mva

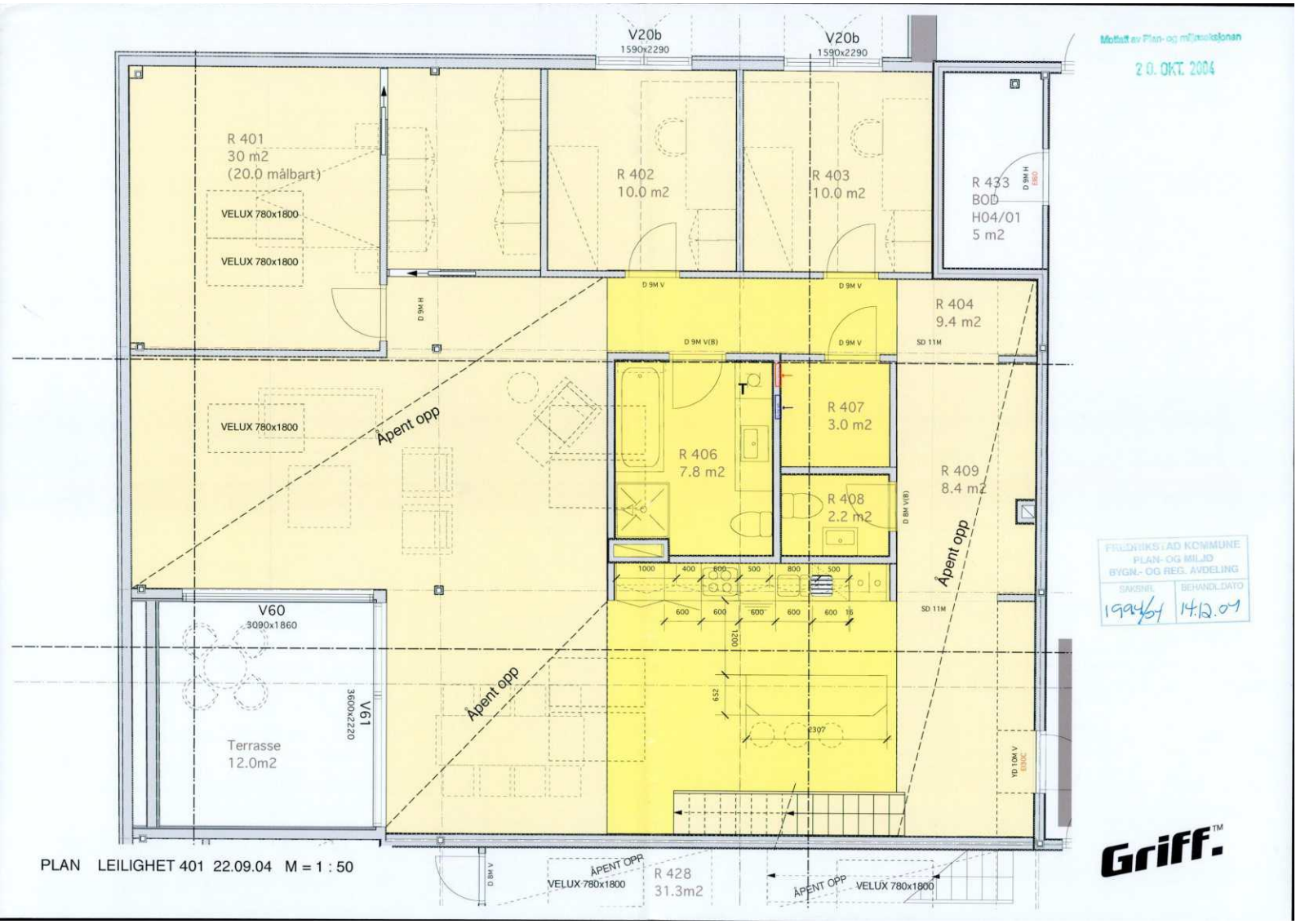
Mottatt av Plan- og miljøetaten
20. OKT. 2004

Ltil. 401



FASADESKISSE FASADE ØST LEILIGHET 401 22.09.04 M= 1:100

Griff.™

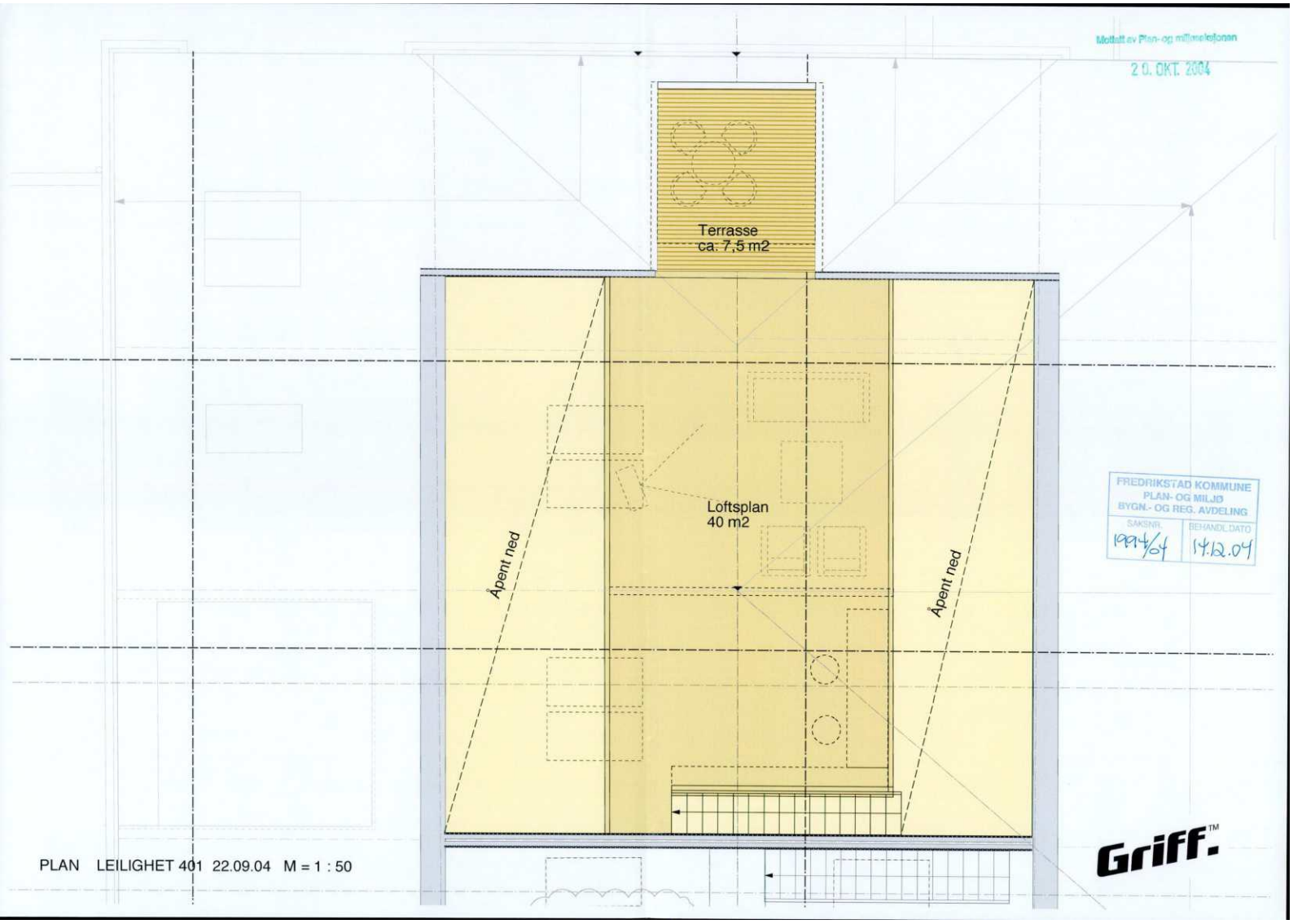


PLAN LEILIGHET 401 22.09.04 M = 1 : 50

Griff.™

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
20. OKT. 2004

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1994/04
BEHANDLDATO 14.12.04

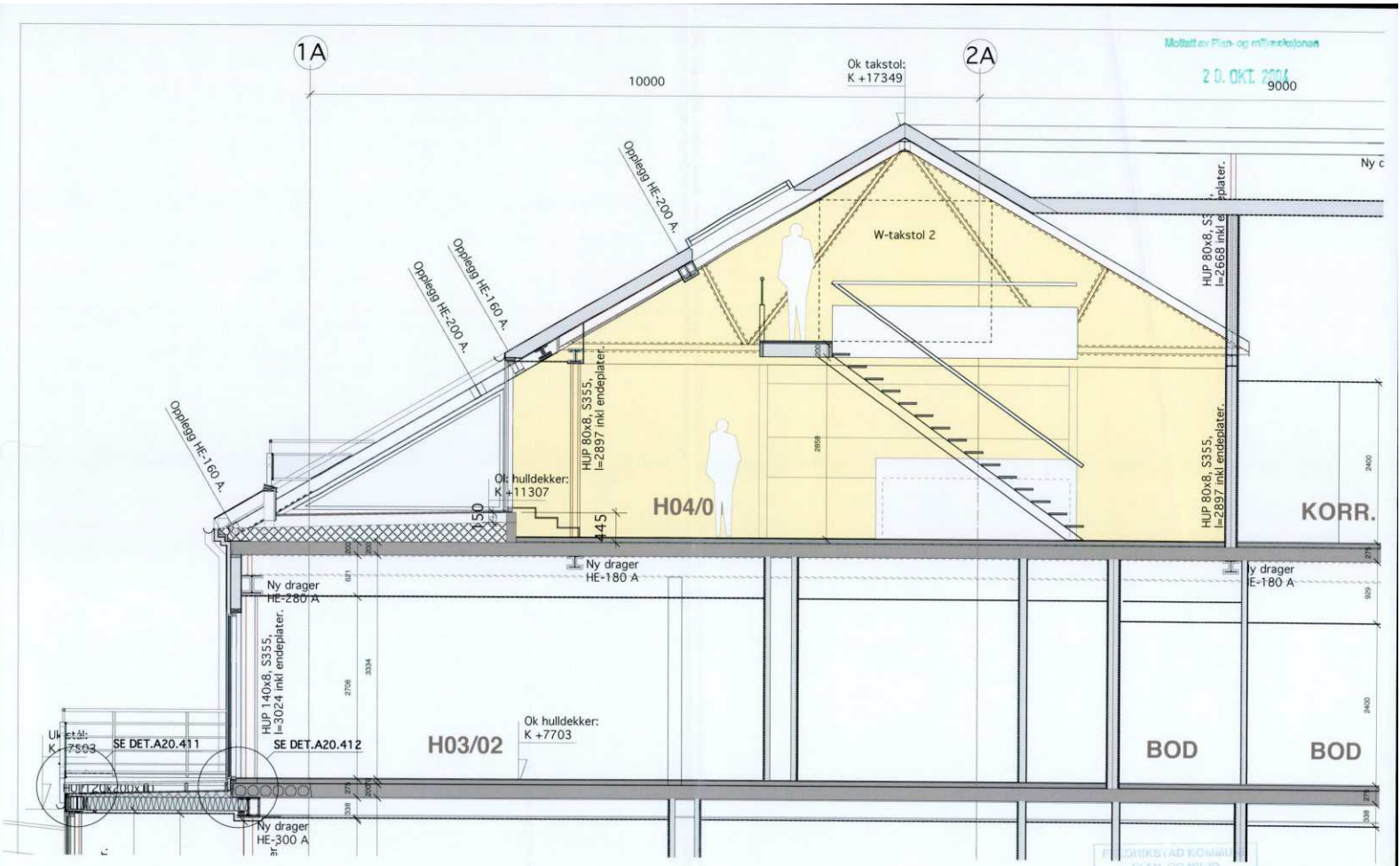


Mottatt av Plan- og miljøetaten
20. OKT. 2004

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1994/04
BEHANDL.DATO 14.12.04

PLAN LEILIGHET 401 22.09.04 M = 1 : 50

Griff.™

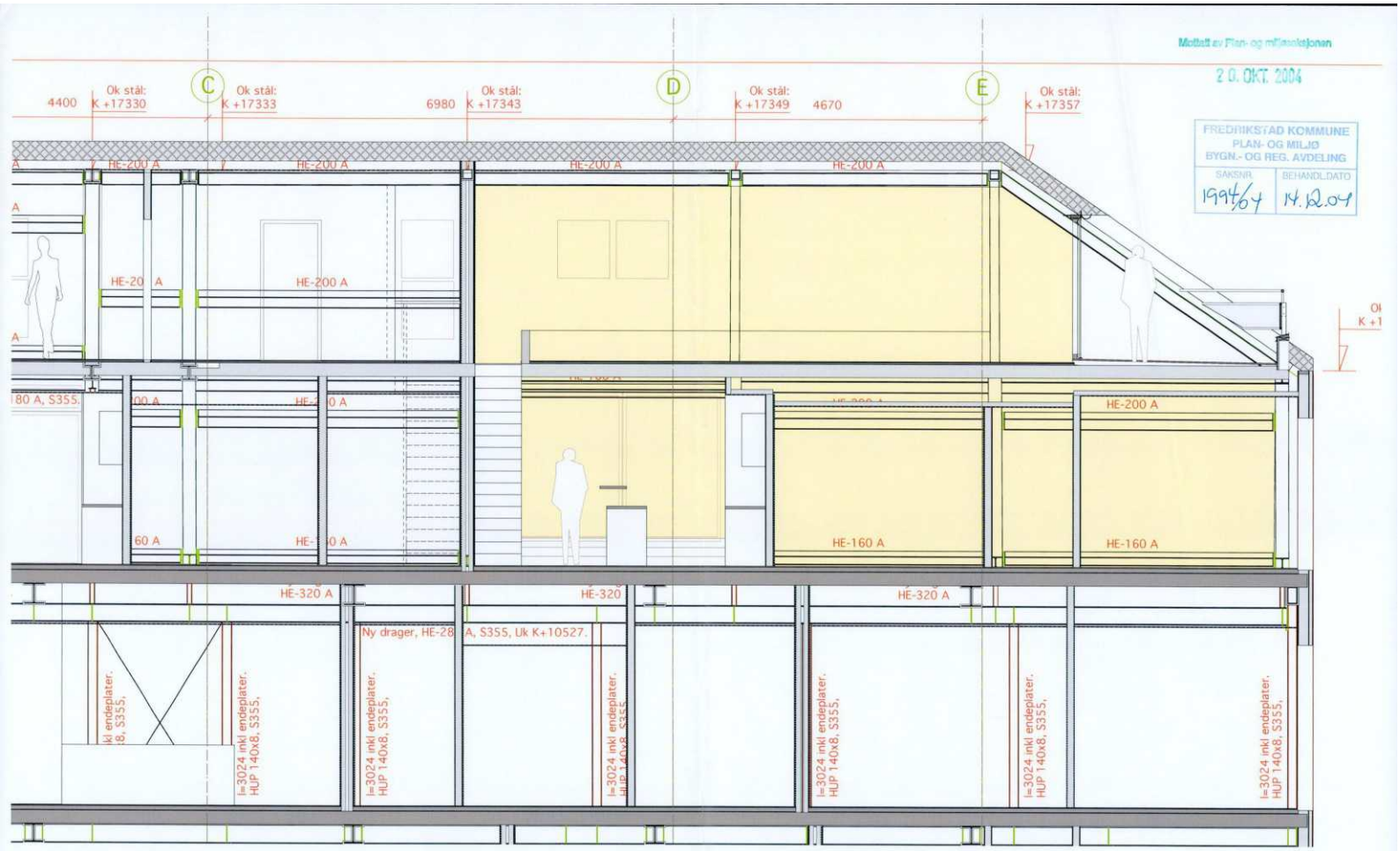


Mottatt av Plan- og miljøetaten
20. OKT. 2004

SNITT E-E LEILIGHET 401 22.09.04 M= 1:100

PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1994/04
BEHANDL.DATO 14.12.04

Griff.™



Mottatt av Plan- og miljøetaten

20. OKT. 2004

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
1994/04	14.12.04

SNITT C-C LEILIGHET 401 22.09.04 M= 1:100

Griff.™

Mottatt av Plan- og miljøsekjonen
06. APR. 2004



FASADE VEST



FASADE NORD

PROSJEKT: Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR: 2002070
ADRESSE: Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE: JACA Eiendom

REVISJON: Rammesøknad

Eks. fasader vest/nord
MÅL: 1 : 200

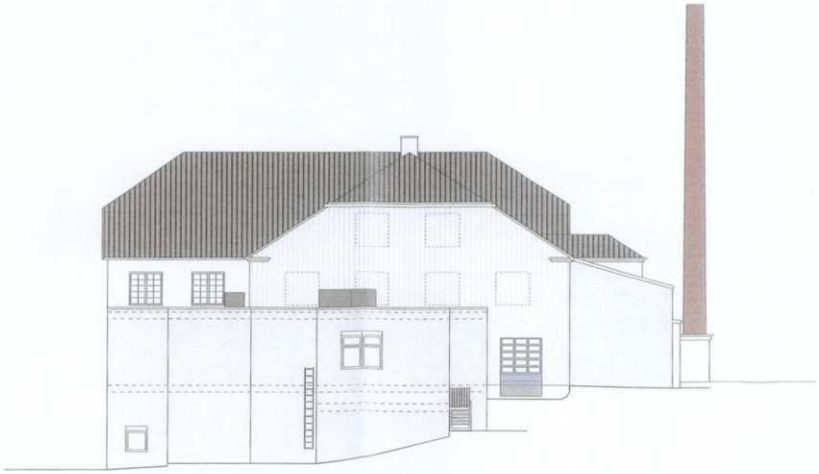
DATO: 01.10.02
TEGN. NR: E - 07
SAKSB: JTV
KONTR: GHE
BYGG:
VVS:
ELEKTRO:
LANDSKAP:

Griff kommunikasjon as // Planlivsstredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 21 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 967874402 mva

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
0 6. APR. 2004



FASADE ØST



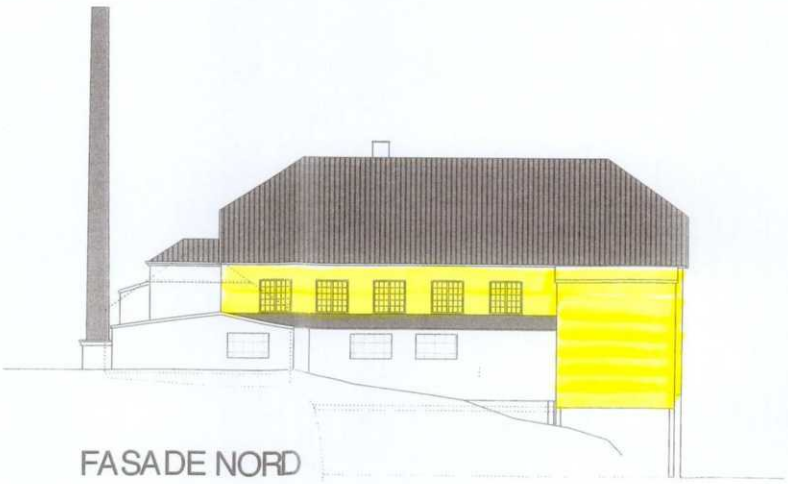
FASADE SYD

PROSJEKT	Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR.	2002070
ADRESSE	Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE	JACA Eiendom
REVISJON	Rammesøknad
	Eks. fasader øst/syd
MÅL	1 : 200
DATO	01.10.02
TEGN. NR	E - 06
SAKSB.	JTV
KONTR.	GHE
BYGG	
VVS	
ELEKTRO	
LANDSKAP	

Griff kommunikasjon as // Plankeinnredet 1 // N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 // telefaks (+47) 69 31 21 21
e-mail griff@griff.no // www.griff.no // org.nr. 867874402 mva



FASADE VEST



FASADE NORD

PROSJEKT: Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ NR: 2002070
ADRESSE: Fastingsv 16
Kråkerøy
BYGGHERRE: JACA Eiendom

REVISJON: Rammesøknad

Mottatt av Plan- og miljøkommisjonen
0 APR 2004

Eks. fasader vest/nord
MÅL: 1 : 200
DATO: 01.10.02
TEGN NR: E - 07
SAKSB: JTV
KONTR: GHE
BYGG
VVS
ELEKTRO
LANDSKAP

Griff kommunikasjon as / Planteskeråt 1 / N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 / telefaks (+47) 69 31 21 21
e-mail post@griff.no / www.griff.no / org.nr. 967074482 mva



FASADE ØST



FASADE SYD

PROSJEKT: Sjøkanten Kråkerøy
PROSJ.NR: 2002070
ADRESSE: Fastingsv 16 Kråkerøy
BYGGHERRE: JACA Eiendom

REVISJON: Rammesøknad

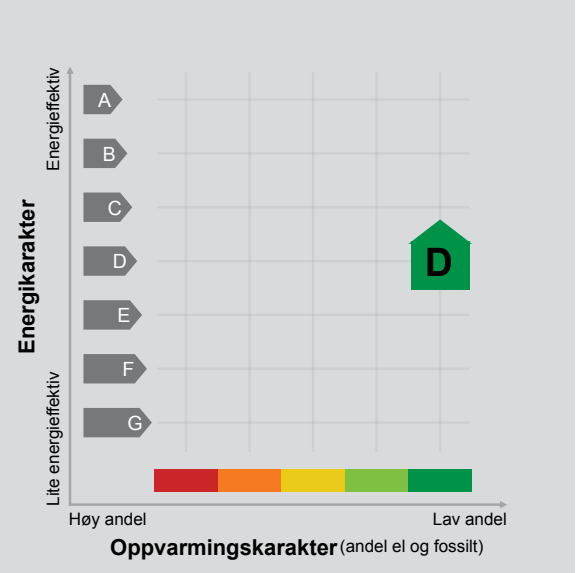
Eks. fasader øst/syd
MÅL: 1 : 200
DATO: 01.10.02
TEGN. NR: E-06
SAKSB: JTV
KONTR: GHE
BYGG.
VVS
ELEKTRO
LANDSKAP

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
30. APR. 2004

Griff.
Griff kommunikasjon as · Pleiehaugen 1 · N-1607 Fredrikstad
telefon (+47) 69 31 21 21 · telefaks (+47) 69 31 21 21
e-mail griff@griff.no · www.griff.no · org.nr. 982974402 mva

ENERGIATTEST

Adresse	Fastingsvei 16A
Postnummer	1678
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	424
Bruksnummer	189
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6492894
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2025-130936
Dato	04.06.2025



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)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

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 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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-en).

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.Kjøl - 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

Fastingsvei 16A

Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	4 min 2.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	5 min 3.1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	9 min 5.2 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	4 min 2.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jøtul Linje 5, 102	7 min 0.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

BARNEHAGER

Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	11 min 1 km
Glombo barnehage (0-5 år) 45 barn	13 min 1.1 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøyhallen	9 min
Rema 1000 Stadion	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	4 min
Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad	4 min
Væstertorvet Vinmonopol	4 min

SPORT

Glombo balløkke	9 min
Ilebakken balløkke	9 min
SKY Fitness Fredrikstad	4 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	6 min

«Er sentralt, men rolig og kort vei til fin natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

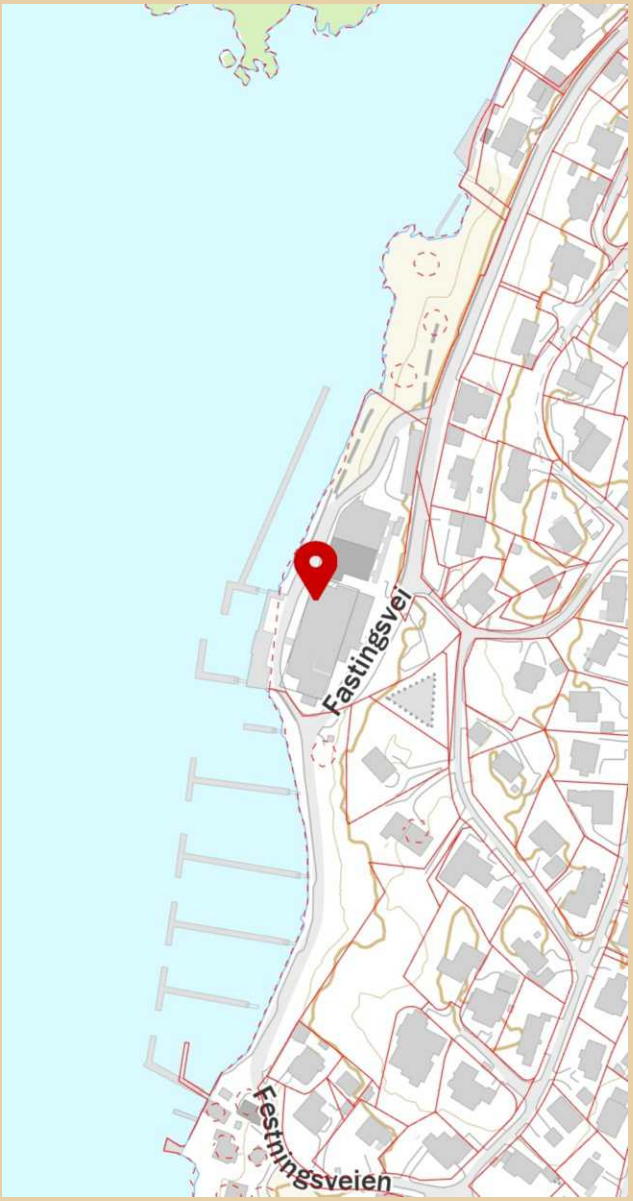
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Fastingsvei 16A

Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	4 min 2.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	5 min 3.1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	9 min 5.2 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	4 min 2.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jøtul Linje 5, 102	7 min 0.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

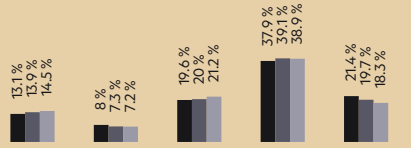
BARNEHAGER

Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	11 min 1 km
Glombo barnehage (0-5 år) 45 barn	13 min 1.1 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøyhallen	9 min
Rema 1000 Stadion	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Møllerodden/Glombo	1 105	514
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Glombo balløkke	9 min
Ilebakken balløkke	9 min
SKY Fitness Fredrikstad	4 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	6 min

«Er sentralt, men rolig og kort vei til fin natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

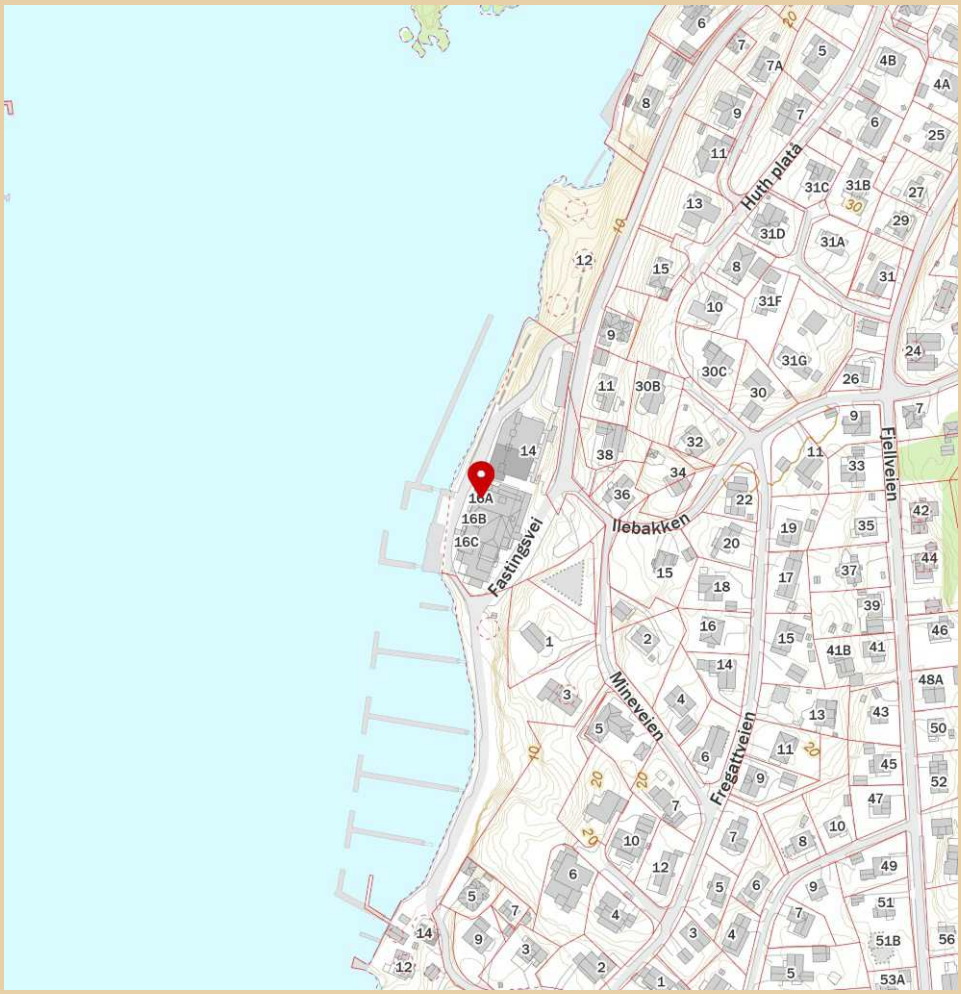
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Fastingsvei 16A

Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	4 min 2.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	5 min 3.1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	9 min 5.2 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	4 min 2.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jøtul Linje 5, 102	7 min 0.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

BARNEHAGER

Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	11 min 1 km
Glombo barnehage (0-5 år) 45 barn	13 min 1.1 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøyhallen	9 min
Rema 1000 Stadion	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	4 min
Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad	4 min
Væstertorvet Vinmonopol	4 min

SPORT

Glombo balløkke	9 min
Ilebakken balløkke	9 min
SKY Fitness Fredrikstad	4 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	6 min

«Er sentralt, men rolig og kort vei til fin natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

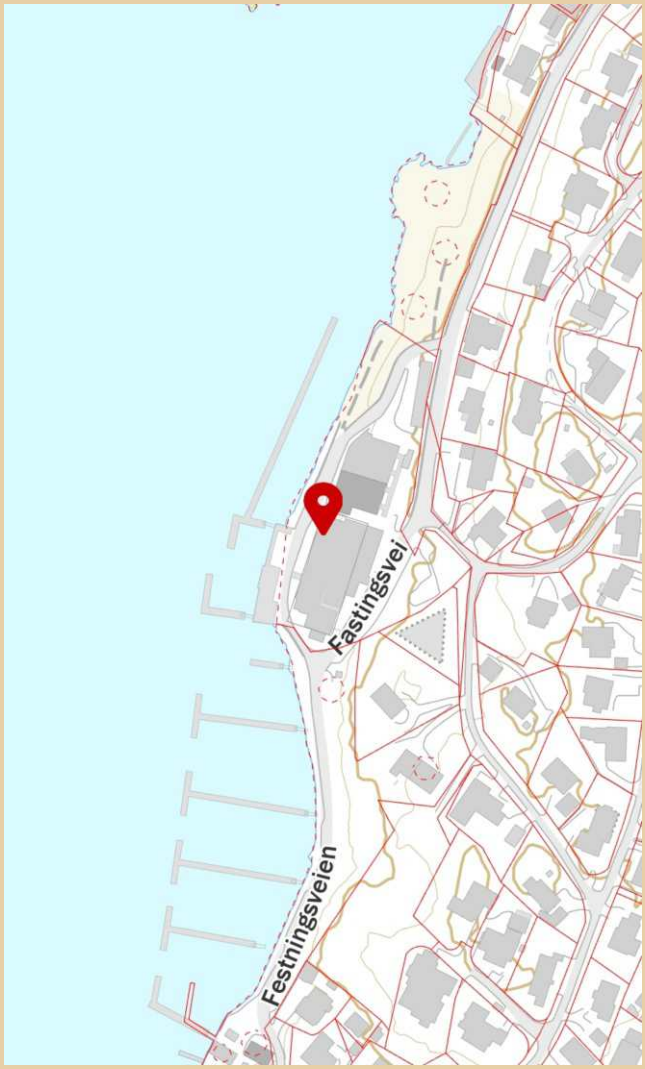
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fastingsvei 16A, 1678 Kråkerøy
Gnr. 424, Bnr. 189, Snr. 10, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250110

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Kathrine Skolt

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 905 99 388

E-post: kathrine.skolt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
