PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

MÅKEKOLLEN 116

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

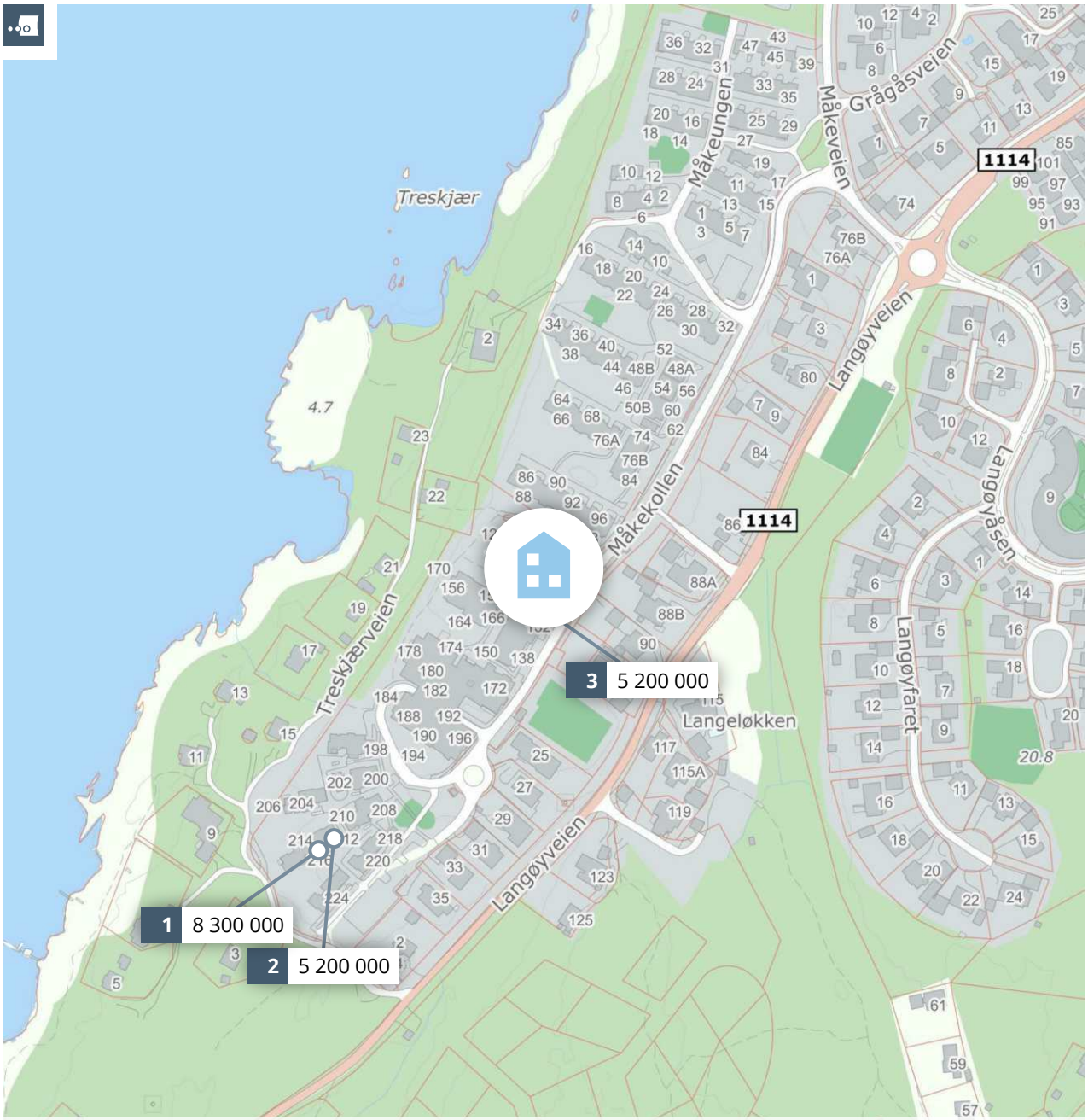
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
MÅKEKOLLEN 116

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 29.06.2025

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: Caroline Meyer.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Måkekollen 116, 1679 KRÅKERØY

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 425 BNR 176 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS LANGØYA

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	66 265
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						-

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

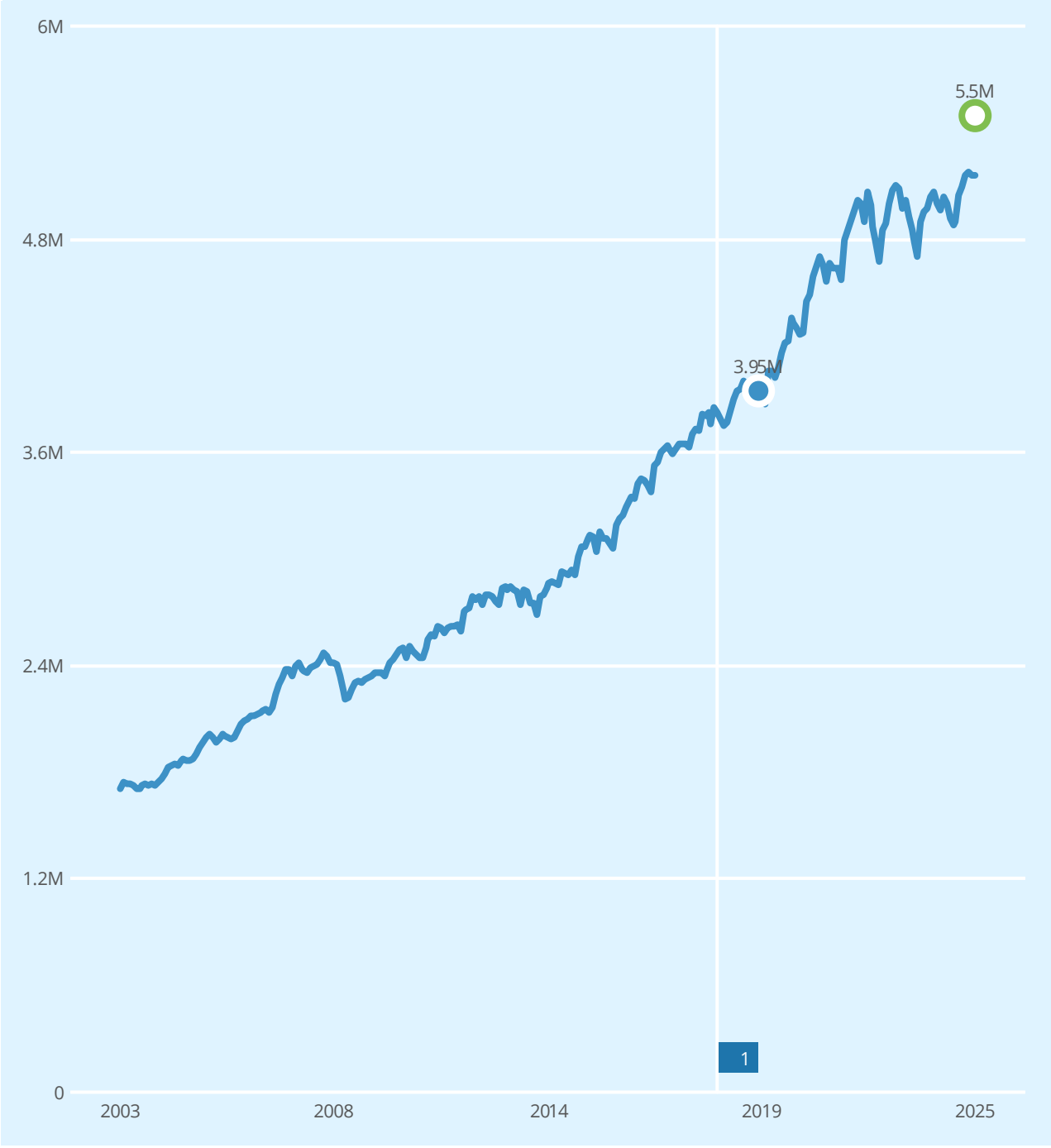
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Måkekollen 214 105 m² 2017		2. etg	3 sov	30.01.2024	7 900 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**79 048**
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 128 95 m² 2019		1. etg	2 sov	15.05.2024	5 460 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**54 737**

Pen leilighet med parkering på attraktive Måkekollen. Det er høyt under taket, to soverom, vannbåren varme og balkong med utsikt til vannet og gode solforhold.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.10.2019		21.10.2019	-	3 950 000	-	3 950 000

Leiligheter til salgs i 1679 KRÅKERØY nå

15
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3 739 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i 1679 KRÅKERØY siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

3 770 000 Salgspris i snitt
3 761 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

66 265 Måkekollen 116 Totalpris 5 500 000

52 630 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
49 549 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren — Oppdragsnr.: 10825024

Adresse:

Postnr.: Sted:

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2019 — Hvor lenge har du bodd i boligen? 6 År 7 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring: — Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Finn Erik — Etternavn: Eriksen

Selger 2 Fornavn: — Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ☒ Nei ☐ Ja — Beskrivelse:
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☒ Nei ☐ Ja — Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
☒ Nei ☐ Ja — Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
☐ Nei ☐ Ja — Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja — Beskrivelse:
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☒ Nei ☐ Ja — Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **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 Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 220625		Sted Kåkerød

Signatur selger 1: Finn Erik Eriksen

Signatur selger 2:

Tilstandsrapport

Leilighet
Måkekollen 116, 1679 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 425, bnr. 176, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 11411-2690 **Referansenummer:** MM4083

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg beliggende i leilighets bygg . Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjekjeller.

Bygget har porttelefon og heis.

Boligen varmes opp med vannbåren varme og varmekabel.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1.

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

Leilighet - Byggeår: 2019

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. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en balkong på ca 11m2.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv.
Vegger er med fliser og malt plate.
Himling er med malte plater.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Nedsenk i dusjnisje.
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap og wc.
Balansert ventilasjon.
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 glatte 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 teknisk rom.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.
Boligen har vannbåren varme.
Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Overbelastningsvern. 400v anlegg.
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

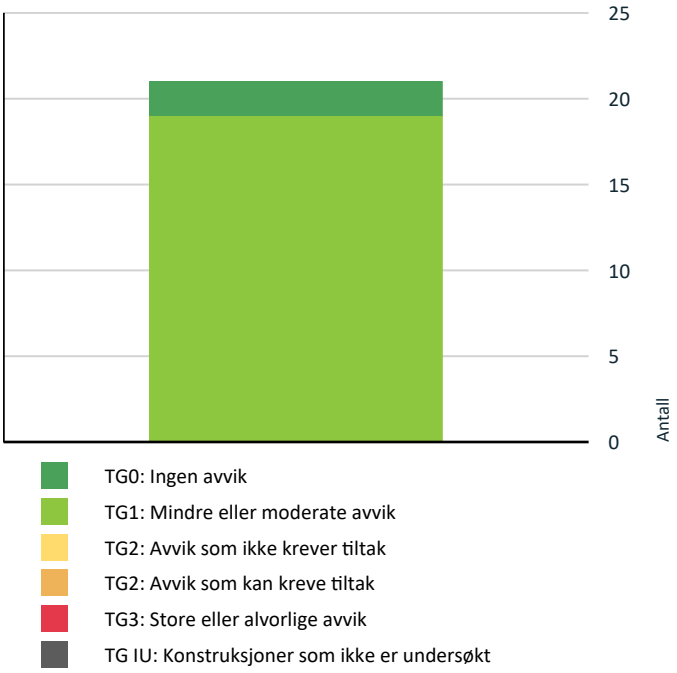
Lovlighet Gå til side

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.

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2019

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en balkong på ca 11m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Nedsenk i dusjnisje.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap og wc.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

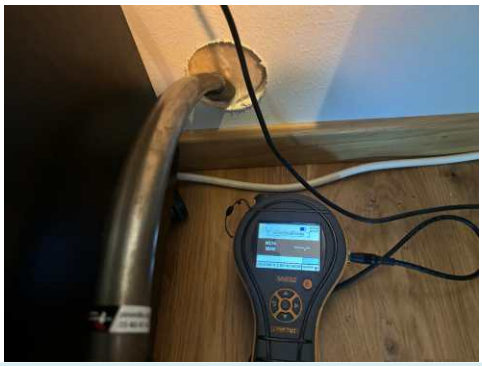
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på teknisk rom.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme.



TG 1 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.

Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overbelastningsvern. 400v anlegg.

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?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja

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

Inntak og sikringsskap

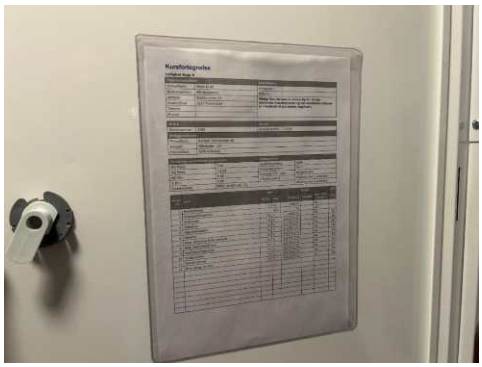
8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

10. 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?
Ukjent

Generell kommentar

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 generelt grunnlag anbefales det alltid en el-sjekk av boligen ved salg.





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

Tilstandsrapport

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

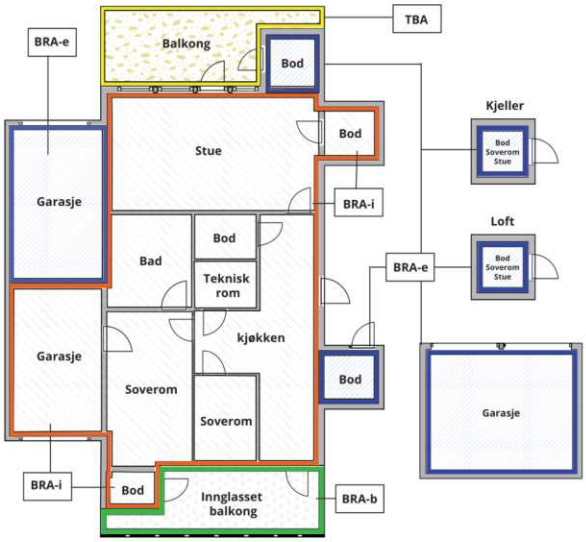
Hva er måleverdig areal?

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)**
2.Etasje	83			83	11
Kjeller		5		5	
SUM	**83**	**5**			**11**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Teknisk rom, Bad, Kjøkken, Stue		
Kjeller		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: Det bemerkes at vindu på soverom ikke holder krav som rømningsvindu. Dette er fordi det er et vindu, EI 60, som skal tåle høyere brannbelastning. Dette fordi det vender ut mot rømningsvei.
Rømning ut utgangsdør.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	425	176		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Måkekollen 116

Hjemmelshaver
Eriksen Finn Erik

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.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	

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/MM4083

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

Måkekollen 116

Nabolaget Langøya - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	6 min 4.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	7 min 4 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	11 min 6.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	7 min 4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langøyåsen snuplass Linje 5, 102	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

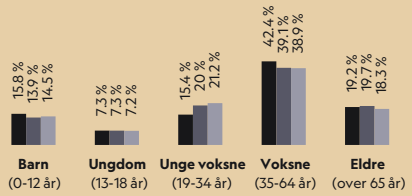
BARNEHAGER

Langøyåsen barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	17 min 1.5 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøyhallen	17 min
Coop Obs Fredrikstad	6 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

Langøya balløkke	5 min
Rød barneskole	17 min
SKY Fitness Fredrikstad	7 min
SATS Fredrikstad	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

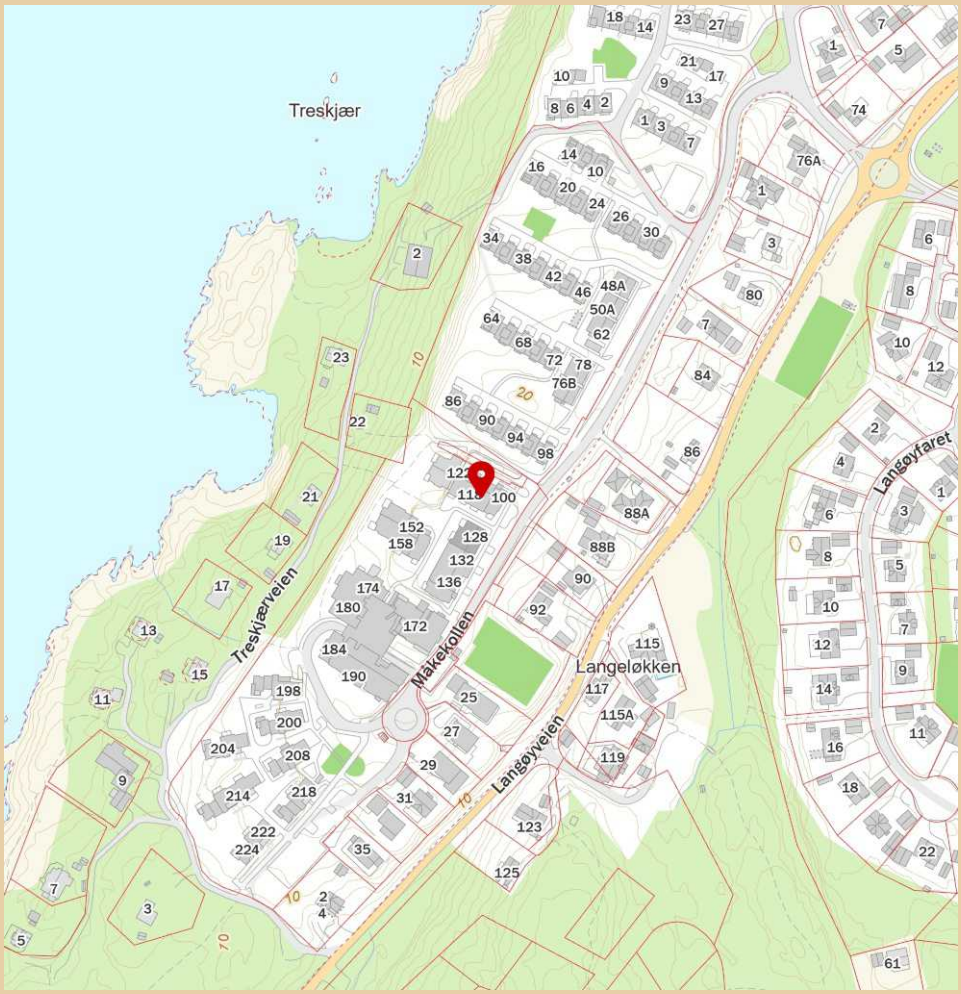
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Måkekollen 116

Nabolaget Langøya - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	6 min 4.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	7 min 4 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	11 min 6.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	7 min 4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langøyåsen snuplass Linje 5, 102	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

BARNEHAGER

Langøyåsen barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	17 min 1.5 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøyhallen	17 min
Coop Obs Fredrikstad	6 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	6 min
Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad	7 min
Væstertorvet Vinmonopol	6 min

SPORT

Langøya balløkke	5 min
Rød barneskole	17 min
SKY Fitness Fredrikstad	7 min
SATS Fredrikstad	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

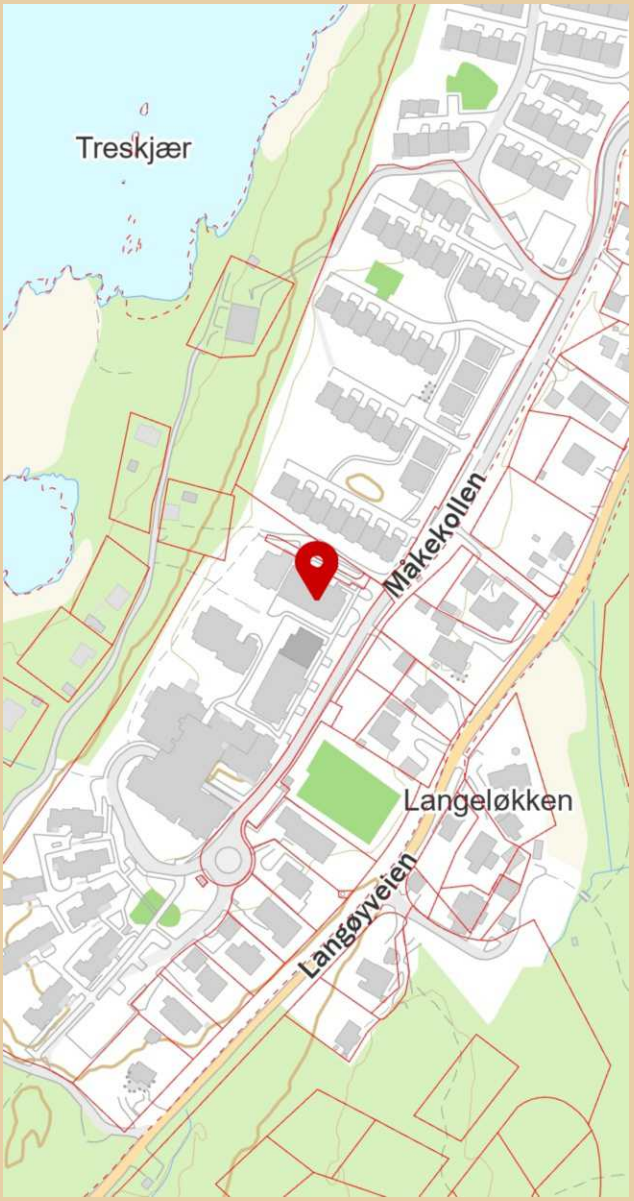
Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Måkekollen 116

Nabolaget Langøya - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	6 min 4.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	7 min 4 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	11 min 6.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	7 min 4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langøyåsen snuplass Linje 5, 102	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

BARNEHAGER

Langøyåsen barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	17 min 1.5 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøyhallen	17 min
Coop Obs Fredrikstad	6 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	6 min
Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad	7 min
Væstertorvet Vinmonopol	6 min

SPORT

Langøya balløkke	5 min
Rød barneskole	17 min
SKY Fitness Fredrikstad	7 min
SATS Fredrikstad	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

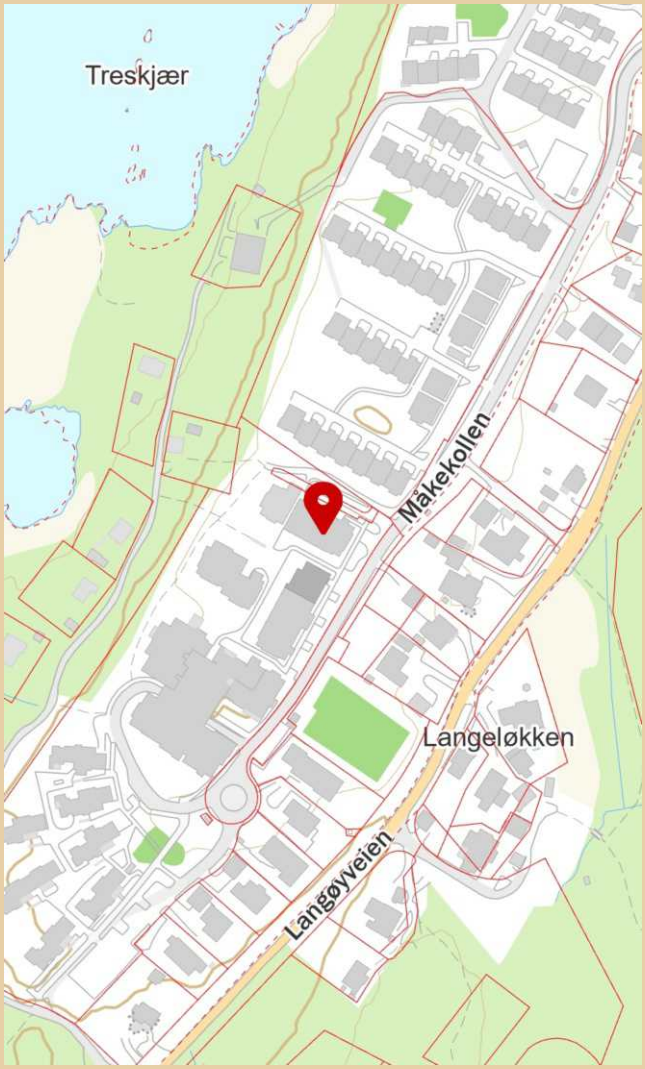
Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

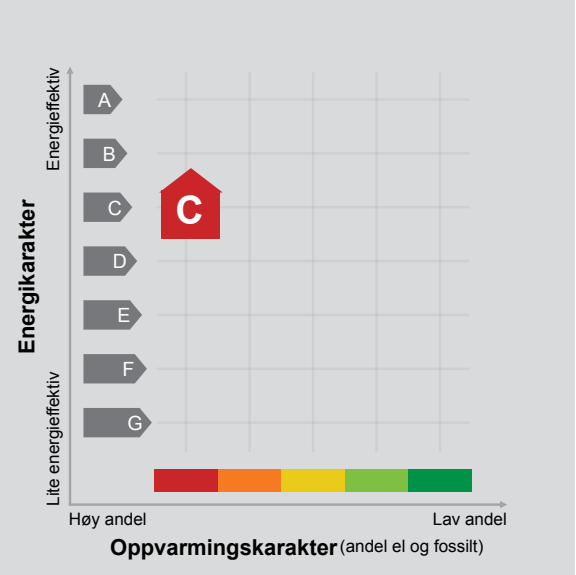
- Egen bil
- Sykkel



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

ENERGIATTEST

Adresse	Måkekollen 116
Postnummer	1679
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300495585
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-137339
Dato	19.06.2025



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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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 elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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: 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 9: 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 10: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

Presisjon Eiendomsmegling AS
E-post: caroline.skjerden.meyer@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Treskjæråsen Boligsameie**

23.06.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.06.2025

Boligselskap:	Treskjæråsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	915 454 488
Gnr./bnr:	425 / 176
Eier(e):	Finn Erik Eriksen
Seksjonsnr:	9
Adresse:	Måkekollen 116, 1679 Kråkerøy

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/treskjaer-bs/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/treskjaer-bs/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Protector Forsikring ASA, avtalenr. 3614209
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Forr.fører kjenner ikke til fordeling av plasser.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.542,– pr. md.
Ekstra parkering	kr 250,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.792,– pr. md.

Strømutgifter gulvvarme betales månedlig til Lyse.

Felleskostnadene inkl:
Forretningsførsel, revisjon, TV/data-fibernett, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, drift- og vedlikeholdskostnader, avsetning til fremtidig vedlikehold, felles strøm, samt serviceavtaler/alarmoverføringer heis.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 17 609	0

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Treskjæråsen Boligsameie
18. mars 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Treskjæråsen Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**18.03.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Kantina til Solibo, Jens Wilhelmsensgt. 3 Kråkerøy**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER
   - 6.1 Sak fra Hans Helge Fredriksen: Styrets bistand for å kontakte kommunen vedrørende befaring i skogsbeltet nedenfor trinn 3
   - 6.2 Sak fra Hans Helge Fredriksen: Tillatelse til innglassing av terrasser i sameiet
   - 6.3 Sak fra Ellen Wenche Sommerin: Forslag om radonmåling
   - 6.4 Sak fra Ellen Wenche Sommerin: Trapp ned på svaberget (ifm. sivil beredskap)
   - 6.5 Sak fra Mette Gry Larsen: Alternativ oppvarming – gassovn
   - 6.6 Sak fra Ronald Hansen: Reseksjonering av garasje
   - 6.7 Sak fra styret: Fullmakt juridisk bistand
   - 6.8 Sak fra styret / arbeidsgruppe: Revidering av husordensreglene i hht. vedtak på ordinært årsmøte i 2024

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning og valgperiode:

Styreleder	Lisbeth Isaksen	På valg:	2025
Styremedlem	Gunn Wangberg	På valg:	2025
Styremedlem	Kristian Sturzrehm	På valg:	2025
Styremedlem	Martha Haaland-Bratland	På valg:	2025
Styremedlem	Eileen Jønnvoll	På valg:	2026
Styremedlem	Elisabeth Andersen	På valg:	2026
Styremedlem	Kåre Henning Svendsen	På valg:	2026
Valgkomitè	Dag Eilertsen	På valg:	2025
Valgkomitè	Bente Sjødal	På valg:	2025
Valgkomitè	Bjørn Terje Sandvik	På valg:	2025

Elisabeth Andersen har trukket seg fra styret. På ordinært årsmøte skal det velges:

- Styreleder for 2 år
- 3 styremedlemmer for 2 år
- 1 styremedlem for 1 år.
- 3 medlemmer til valgkomitèen

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

https://home.solibo.no/hp/treskjaer-bs/oppslagstavle

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

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

Revisor

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

Forsikring

Forsikringsselskap: **Protector Forsikring**

Polisenummer: **3614209**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden mars 2024 til mars 2025

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Aktiviteter
Styret har gjennomført 12 styremøter med ca 70 saker.
Det er gjennomført et beboermøte med vurdering av tiltak som ble igangsatt i forhold til måker, skjeggkre og forsikring.

I august ble alle sameiere invitert til å lære seg brannalarmer og hvordan håndtere situasjoner der brannalarmer utløses. Mange møtte opp og fikk opplæring i sitt respektive trinn.

Etter sterke ønsker fra beboerne i trinn 1 og 3, ble det gjort tiltak for å forbedre plager med måker som slår seg ned på takene på bygningene i disse trinnene. Gjennom Gaardsservice, fikk styret installert kunstige rovfugler på enkelte tak. Selv om noen av disse falt ned når vinden tok tak i dem, så var effekten god. Måkenes ønsker om å bruke hustakene som hekkeplass, ble kraftig reduser, og på beboermøte ga mange uttrykk for at tiltaket hadde hjulpet.

Styret har i samarbeid med LHL Fredrikstad, fått plassert en hjertestarter for området på utvendig vegg ved fellesstua. Tiltaket var en gave fra LHL.

I trinn 3 klager beboere på sjenerende matlukt fra hverandres leiligheter. Forholdet er løftet inn til utbygger som en reklamasjonssak. Foreløpig er ikke forholdet utbedret av utbygger. For å minimere plagene for beboerne må det gjøres tiltak umiddelbart. Derfor har styret forsøkt å få kartlagt mulig årsak, og det kan være at rør inn- og utluft over tak står for nær hverandre. Styret iverksetter

derfor tiltak mot at ta regningen for utført arbeid inn som en erstatningssak i reklamasjonstvisten.

Styret har bestilt og fått lysinstallasjoner i søppelhuset.

For å unngå at sameiet har tre forskjellige løsninger for brannalarm, er Fredrikstad kommune ved Branntjenesten styrets prioriterte ønske som kontaktpunkt dersom brannalarmer går eller det oppstår brann. Det første som skal gjøres ved alarm, er å ringe 110-sentralen. I tillegg må styret opprette kontaktpersoner for hvert trinn. Det vil også bli gjennomført opplæring av alle i sameiet.
Styret har gjennomført to dugnader i løpet av årsmøteperioden. Det har vært godt oppmøte på alle arrangement selv om styret har et ønske om at alle bør møte i alle fall en gang pr periode.

Ulike styremedlemmer har gjennomført flere møter med hverandre og med parter som sameiet har serviceavtale med.

Etter vedtak i årsmøte 2024 har styret arrangert arbeidsmøter med sameiere som ønsket å være med i arbeid med revidering av husordensreglene. Resultatet av disse møtene finnes i en egen årsmøtesak i forslag til nye husordensregler for Treskjæråsen boligsameie.

Fra vedtak tidligere årsmøter lengere tilbake i tid, ble styrene bedt om å utvikle god dokumentasjon og informasjon om teknisk rom. Det er stadig behov for justeringer og kontroll i teknisk rom slik at vannfordeling og varmefordeling til den enkelte leilighet i sameiet, fungerer. I samarbeid med tidligere styremedlem Geir Nordstrand, har styremedlemmene Gunn Wangberg og Elisabeth Andersen, laget dokumentasjon og oppslag med bilder slik at alle som kommer inn i rommet, umiddelbart kan oppdage og gjennomføre nødvendige justeringer. Arbeidet har vært omfattende og kommer til å forenkle arbeidet til de som kommer etter oss.

Styret har satset på jevnlig informasjonsarbeid slik at alle i sameiet inkluderes i pågående arbeid og oppgaver.

Styret har revidert vedlikeholdsplanen. Den finnes på vår hjemmeside under Praktisk informasjon.

Styret har fulgt opp HMS-arbeidet. Det har ikke vært nødvendig å gjøre store endringer i katalogene.

Styret lener seg på flere som gjennomfører tiltak og arbeid på dugnad eller med lønn. Trimrommet ivaretas med Kari Graham i spissen. Utleie festlokale og hybler ivaretas av Günther Reis, budsjetterte inntekter oppnås. Thore Andersen står fortsatt på for å påvise og dokumentere feil og mangler etter utbygging. Finn Kristiansen registrerer fortsatt forbruk ved elbil-lading og inntil årsskifte, forbruk vann og strøm til oppvarming og varmtvann.

Igjen må nevnes de som drifter tirsdagskafeen drives av frivillige. Mange møter opp, gode samtaler svirrer rundt bordene og nyinnflyttede som har mulighet, blir kjent med naboer. Damenes aften ser ut til å bli en årlig begivenhet. Dette tiltaket gjøres også på dugnad. Tippelaget består og møtes jevnlig. Treningsrommet brukes flittig. Leseringen har månedlige samlinger.

Av nye avtaler siden årsmøtet i 2024, må nevnes forsikringsavtale der vi har fått betydelig lavere årlige utgifter. Avtaler om kontroll og oppfølging heis og løfteplattformer, er inngått med lokalt firma. Dette reduserer våre utgifter betraktelig fordi kjøreutgifter ved de avtalene vi har pr dato, er med firmaer som har sine reparatører mange mil herfra. Når de tilkalles, kommer kjøreutgiftene opp i mange tusen.

Det er installert målere for avlesing gulvvarme, strøm varmtvann og vannforbruk. Dette vil fritar styret for en del arbeid. Det er inngått avtale med Lyse energi. Det har oppstått store forsinkelser i faktureringsrutinene fra Lyse energi som foreløpig ikke fakturere sameierne. Styret har hatt flere møter med Lyse energi. Situasjonen er beklagelig. I skrivende stund, foreligger ingen avklaring.

Videre er det gjennomført tiltak mot skjeggkre i trinn 1 og 3. Tiltakene ble dekket av forsikringen.

Kommunen har innført sortering av matavfall noe som ser ut til å gå veldig fint i sameiet.

Styret har også inngått avtale om kjøp av vaktmester i 50 % stilling fra Right vaktmestertjeneste. Vaktmesteren har tilstedeværelse mandag, onsdag og fredag noe som innebærer at saker kan forebygges og gripes raskt tak i slik at vi forhindrer overraskelser og store vedlikeholdskostnader. Det er utarbeidet en egen avtale for oppgaver som skal løses.

Styret arbeider fortsatt med at plenklipping og snømåking skjer i henhold til avtalene som er inngått med Right.

Styret har arbeidet opp mot kommunen for å få felt noen trær som i verste fall kunne ha ødelagt våre eiendommer. Styret ble til slutt hørt og trærne er felt.

Også i denne perioden, må styrets arbeidsinnsats berømmes. Styret operer med komplementær kompetanse, vi lærer stadig noe nytt og griper fatt i alt som oppstår.

Samtidig vil styret takke alle sameiere for godt samarbeid særlig når nye målere skulle monteres, når skjeggkre skulle bekjempes og når matsøppel skulle sorteres. Så å si uten unntak, har alle sameiere tilrettelagt for tilgang leilighet, gitt tilbakemeldinger og hatt en positiv innstilling til endringene som er gjennomført.

Enkelte sameiere har også vært aktiv når det gjelder å påpeke feil og mangler. Det er viktig at alle er med å påse at ikke våre felles arealer forringes og ødelegges. Styret setter pris på alle tilbakemeldinger som er kommet underveis. Styret har fulgt opp alle innspill, og blant annet er nytt lysarmatur skiftet i bodareal trinn 1. Videre framdrift skifte lysarmatur, er innarbeidet i vedlikeholdsplanen.

Styret vil overfor det nye styret, anbefale igangsetting arbeid med beredskapsplan for fellesområdene. Som beskrevet over, er nye brannalarmrutiner under arbeid. Noen eiere har sendt inn forslag til årsmøtet om tiltak knyttet til sivil beredskap. Disse finnes i saken Innkomne forslag.

Dersom strømmen går, vil all oppvarming av leiligheter og varmtvann, stoppe opp. Det må utarbeides rutiner for oppfølging og igangsetting.

Dersom vannet blir borte, vil det i tillegg til vann i leiligheter, bli problemer med oppvarming.

Kartlegging av muligheter for oppbevaring vann og alternative varmekilder i leilighetene, må gjøres kjent for sameierne. Blant annet er små gassovner i leilighetene, stilt spørsmål om i forhold til lovligheten. Fredrikstad brannvesen så ingen betenkeligheter med det, men styret må ta stilling til denne muligheten på grunn av eventuelt omfang av gasskilder.

Styret vil be om at det neste styret fullfører arbeidet med merking av boder og garasjeplasser. Dette på grunn av forsikring og oversikt over bruksrettene til garasjeplasser og sportsboder. Med unntak av noen få garasjeplasser som er kjøpt opp av enkelte sameiere, er garasjeplassene styrets ansvar.

Fellesutgiftene
Fellesutgiftene er ikke økt i perioden, kun indeksregulert. Akonto strøm oppvarming i leilighetene er trukket ut av fellesutgiftene da den enkelte sameier fra årsskifte, skulle ha blitt fakturert eget forbruk, fra Lyse energi.

Reklamasjonsarbeidet
Reklamasjonsarbeidet er fortsatt ikke ferdigstilt da styret har vedtatt å opprettholde tvisten mot Hersleth på enkelte store prinsipielle forhold. Vindu som ikke kan åpnes, universell utforming rundt løfteplattformer osv.
Styret arbeider fortsatt sammen med advokat. Vi har vært i forliksrådet uten resultat. Saken bearbeides nå for å føre den inn i tingretten. I den sammenheng har styret gjennom advokaten, engasjert en takstmann for å kunne beregne kostnader for det arbeidet som vi mener skal gjennomføres. Dette styrker saken vår, og styret sammen med advokat, oppfatter at vi har en god sak.

Investeringer
Styret har ikke gått til innkjøp noen større materiell med unntak av ny oppvaskmaskin til kjøkken i fellesstua.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Balansen mellom inntekter og utgifter, er meget god og vedlikeholdsfondet styrkes slik som planlagt.

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

Årsrapporten er godkjent av styret.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Treskjæråsen Boligsameie

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde sameiekostnader	2	3 968 508	3 518 383	3 968 304	4 372 663
Leieinntekter fellesstue og hybler		44 200	43 200	40 000	35 000
Sameiekostn. 9 stk. næring/parkering		27 000	27 000	27 000	27 000
Inntekter elbil-lading		178 903	205 916	210 000	0
Annen inntekt		5 290	11 390	0	11 785
Sum inntekter		**4 223 901**	**3 805 889**	**4 245 304**	**4 446 448**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	78 836	201 518	94 304	99 480
Styrehonorar	3	205 000	161 000	205 000	205 000
Avskrivninger	4	103 714	103 714	0	0
Revisjonshonorar		11 260	10 000	11 260	11 879
Forretningsførerhonorar		187 500	215 000	228 500	194 065
Juridisk bistand		136 489	269 176	300 000	100 000
Teknisk bistand		625	77 565	0	0
Avsetning til vedlikehold		650 000	461 585	650 000	500 000
Nyanskaffelser	5	12 847	2 449	0	25 000
Drift og vedlikehold	6	817 338	106 871	255 000	550 000
Drift og vedlikehold fellesstue/hybler	7	31 799	43 591	60 000	40 000
Vedlikehold grøntanlegg		111 393	75 650	90 000	20 000
Vaktmestertj./renhold/snøbrøyt./fellesareal		468 563	447 850	606 040	998 000
Strøm fellesanlegg		0	0	0	350 000
Strøm elbil-lading		138 258	195 172	210 000	0
Serviceavtale ventilasjons inkl. filter		47 238	46 168	150 000	100 000
Driftskostnader 7 heiser		139 283	232 400	145 000	150 000
Serviceavtale kulde- og varmepumpeanl.		155 236	179 362	100 000	100 000
Serviceavtale brannalarm		62 782	38 951	50 000	50 000
TV / Data		508 400	482 973	518 500	520 000
Forsikringspremie		318 315	359 420	395 400	275 000
Andre driftsutgifter	8	77 490	137 534	176 300	125 000
Sum driftskostnader		**4 262 366**	**3 847 947**	**4 245 304**	**4 413 424**
Driftsresultat		**-38 465**	**-42 058**	**0**	**33 024**
Finansinntekter		46 609	42 058	0	0
Resultat av finansposter		**46 609**	**42 058**	**0**	**0**
Årsresultat		**8 144**	**0**	**0**	**33 024**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	9	8 144	0		

Treskjæråsen Boligsameie
Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Renovasjonsanlegg byggetrinn 1	4	216 862	216 862
Parkeringsplass	4	50 000	50 000
Treningsapparat	4	12 725	25 450
Infrastruktur elbil lading	4	393 201	458 735
Ladestasjon	4	29 750	29 750
Vakumavgasningsenhet	4	52 983	63 579
Automatiske døråpnere	4	104 011	118 870
Sum anleggsmidler		**859 533**	**963 246**
Fordringer			
Andre fordringer energiavregning		0	0
Lager: portåpnere		1 119	2 469
Restanser felleskostnader		66 469	31 939
For lite fakturert felleskostnader		24 332	0
Forskuddsbetalt leverandør		255 385	237 571
Sum fordringer		**347 305**	**271 979**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		1 739 295	1 122 825
Bankinnskudd Skattetrekkonto		2 516	0
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 741 812**	**1 122 825**
Sum eiendeler		**2 948 649**	**2 358 050**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 486 649	1 478 506
Sum opptjent egenkapital		**1 486 649**	**1 478 506**
Sum egenkapital		**1 486 649**	**1 478 506**
Gjeld			
Avsetning til framtidig vedlikehold		1 203 825	553 825
Sum avsetning for forpliktelser		**1 203 825**	**553 825**
Sum langsiktig gjeld		**1 203 825**	**553 825**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 597	0
Leverandørgjeld		66 996	180 888
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		7 247	24 519
Annen kortsiktig gjeld energiavregning		57 909	11 527
Annen påløpt kostnad		89 425	108 786
Sum kortsiktig gjeld		**258 174**	**325 720**
Sum Gjeld		**1 462 000**	**879 545**
Sum egenkapital og gjeld		**2 948 649**	**2 358 050**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 27. februar 2025

Treskjæråsen Boligsameie

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note nr. 2 - Innbetalte sameiekostnader

	2024	2023
Sameiekostnader inkl. strømkostnader	4 664 700	4 557 583
fradrag av à konto innbetalt strømkostnader	696 192	1 039 200
Sum innkrevde sameiekostnader	**3 968 508**	**3 518 383**

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

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn inkl. feriepenger/honorar	39 950	137 700
Styrehonorar	205 000	161 000
Arb.g.avg.	35 075	44 799
Feriepenger	3 811	19 019
Sum	**283 836**	**362 518**

Sameiet har ingen ansatte.

Note nr. 4 - Driftsmidler

Renovasjonsanlegg - trinn 1		
Kostpris, tilgang 2017	216 862	
Tilgang P-plass 2021	50 000	
Avskrevet verdi	0	
Avskrevet i år	0	
Bokført verdi pr. 31.12.		**266 862**

Sameiet kjøpte i 2017 nytt renovasjonsanlegg for kr. 216.862,-. Anlegges ble finansiert med disponible midler fra byggetrinn 1 samt tilskudd fra kommunen. Renovasjonsanlegget avskrives ikke.

Sameiet kjøpte i 2021 en parkeringsplass fra utbygger. Parkeringsplassen avskrives ikke

Treningsapparat - Lexco LM117

Kostpris, tilgang 2023	25 450	
Avskrevet verdi	0	
Avskrevet i år	12 725	
Bokført verdi pr. 31.12.		**12 725**

Treningsapparat avskrives over 3 år fra og med 2023

Infrastruktur elbillading

Kostpris, tilgang 2020	655 337	
Avskrevet verdi	196 602	
Avskrevet i år	65 534	
Bokført verdi pr. 31.12.		**393 201**

Sameiet har i 2020 tillrettelagt for elbil lading og infrastruktur er etablert.
Anlegget avskrives over 10 år fra og med år 2021

Vakumavgasningsenhet

Kostpris, tilgang 2020	105 963	
Avskrevet verdi	42 384	
Avskrevet i år	10 596	
Bokført verdi pr. 31.12.		**52 983**

Vakumavgasningsenhet avskrives over 10 år fra og med 2020

Automatiske døråpnere

Kostpris, tilgang 2021	148 588	
Avskrevet verdi	29 718	
Avskrevet i år	14 859	
Bokført verdi pr. 31.12.		**104 011**

Døråpnere avskrives over 10 år fra og med 2022

Ladestasjon - til viderefakturering

Kostpris, tilgang 2022	16 000	
Tilgang 2023	13 750	
Avskrevet verdi	0	
Avskrevet i år	0	
		29 750

Note nr. 5 - Nyanskaffelser

Innkjøp av høytrykksspyler	7 198
Fuglepigger & Multibond (utlegg)	3 450
Slangetrommel (utlegg)	2 199
Sum nyanskaffelser	**12 847**

Note nr. 6 - Drift og vedlikehold

Innkjøp & montering av fugleskremsel	30 625
A-Konto Utvendigvask & Maling	125 000
A-Konto Utvendig malerarbeid	250 000
A-Konto Utvendig malerarbeid	125 000
A-Konto Utvendig malerarbeid	125 000
Montert bryter	1 569
Utvendig Malerarbeid 2024	24 000
Feilsøk utelys bygg C trinn 2	2 769
Feilsøk. Byttet defekt termostat (dagligstue)	3 200
Drift og vedlikehold garasje	116 880
Reperasjon og vedlikehold annet	55 070
Sum drift og vedlikehold	**817 338**

Note nr. 7 - Driftskostn. fellesstue / hybler / treningsrom

Viken Fiber, abonnement fellesstue	621
Servicavtale treningsapparater	6 244
Forskudd Service 2024	2 300
Innkjøp husholdningsartikler	1 433
Innkjøp til cafè	5 095
Innkjøp av knebøystativ med vektstang	5 500
Byttet defekt termostat utleieleilighet	2 638
Rensemaskin til stoler i fellesstua/hybler	3 198
Husholdningsartikler	
Div. småartikler fellesstue / treningsrom	4 770
Sum driftskostnader fellesstue / hybler / treningsrom	**31 799**

Note nr. 8 - Andre driftsutgifter

Styreportal	7 019
Porto, kopiering, rekvisita & OCR	29 476
Kontingent, ikke fradragsberritiget	2 842
Gave (to stk blomster)	752
Andre driftskostnader	917
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	520
Bank & kortgebyr	7 506
Annen kostnad, fradragsberettiget	20 793
Annet driftsmaterial (batterier & gardintrapp, osv.)	965
Driftsmateriale (Avfallsekker, tinesalt, toner)	2 056
Kontorrekvisita	4 645
Sum andre driftsutgifter	**77 490**

Note nr. 9 - Diponible midler og egenkapital	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01.	**1 069 085**	**1 171 711**
Endringer		
Årets resultat	8 144	0
Avsetning til vedlikeholdsfond	650 000	461 585
Avskrivinger	103 714	103 714
Fradrag for benyttet vedlikeholdsfond	0	616 000
Fradrag for balanseført kostnader	0	51 925
Disponible midler pr. 31.12.	**1 830 942**	**1 069 085**

Treskjæråsen Boligsameie består av 98 boligseksjoner.

Annen egenkapital 01.01.	**1 478 507**	**1 478 507**
Årets resultat	8 144	0
Sum egenkapital pr. 31.12.	**1 486 651**	**1 478 507**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Treskjæråsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Treskjæråsen Boligsameie som viser et overskudd på NOK 8 144. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 28.02.2025

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 28. februar 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 28.02.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår har lagt ned et betydelig arbeid i løpet av arbeid i løpet av året. Antall styremedlemmer er 6 i tillegg til styreleder.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar styrehonorar for 2024 på samlet **kr. 205.000**. Honoraret utbetales i 2025. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomitèens innstilling:

5.1 Valg av styreleder for 2 år
Tommy Widlund (ekstern) stiller til valg som styreleder for **2 år**
Tommy Widlund vil være til stede på årsmøte

5.2 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
Liv Haabeth stiller til valg som styremedlem for **2 år**
Tor Edvard Stick stiller til valg som styremedlem for **2 år**
Ole Johnny Syversen stiller til valg som styremedlem for **2 år**

5.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år
Bente Sjødal stiller til valg som styremedlem for **1 år** og trer inn i vervet til Elisabeth Andersen som går ut av styret

Styremedlem Eileen Jønnvoll og Kåre Henning Svensen er ikke på valg

5.4 Valg av valgkomité for 1 år
Bjørn Terje Sandvik stiller til gjenvalg som valgkomité for **1 år**
Ingvild Haukebø stiller til valg som valgkomité for **1 år**
Kristian Sturzrehm stiller til valg som valgkomité for **1 år**

Valgkomitèen 2024/2025
Bjørn Terje Sandvik, Dag Eilertsen og Bente Sjødal

6.INNMELDTE SAKER

6.1 Styrets bistand for å kontakte kommunen vedrørende befaring i skogsbeltet nedenfor trinn 3

Forslagsstiller:

Hans Helge Fredriksen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Skogsbeltet nedenfor trinn 3 inneholder flere døde trær, samt trær som står svært utsatt til ved kraftig vind. Dette utgjør en potensiell risiko for skade på både bygninger og personer. Sameiet bør derfor ta initiativ til å samarbeide med kommunen for å få en befaring av området og vurdere nødvendige tiltak for å fjerne døde og farlige trær.

I tillegg kan nevnes at det før innflytting i Trinn 3, så hadde utbygger en avtale med kommunen om tillatelse til å felle en del trær i samme område.

Som kjent snudde kommunen grunnet bl.a protester fra hytteeierne i samme område.

Begrunnelse:
Dette tiltaket vil bidra til å øke tryggheten, forskjønne området, som pr nå ser ut som et «villniss», samt trygge kyststien som går i Treskjærveien.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret i sameiet fullmakt (oppgave) til å:

Kontakte kommunen og be om en befaring i skogsbeltet nedenfor trinn 3 for vurdering av trær som utgjør en fare, samt mulighet for uttynning av døde trær.

Styrets vurdering:

Styret har sammen med Ronald Hansen, arbeidet med reguleringsplan og derigjennom sett på muligheten til å få felt noen trær i området utenfor vår tomt i beltet mellom trinn 1 og 3 og Obos-leiligehter.

Styret har hatt kommunikasjon med kommunen ang forholdet. På direkte spørsmål fra styret om de kunne komme på befaring i trebeltet, fikk styret til svar at kommunen har vært på befaring flere ganger og saken har vært tatt i politisk planutvalg «hvert år» uten at muligheten til å felle trær har

fått flertall. Når politikerne har sagt nei flere ganger, er det bortkastet tid å forsøke igjen. Derfor støtter ikke styret det innkomne forslaget.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte avviser forslag om å kontakt kommunen og tiltak om rydding av skogsbeltet nedenfor trinn 3

6.2 Tillatelse til innglassing av terrasser i sameiet

Forslagsstiller:

Hans Helge Fredriksen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet har gjennom de 10 årene som det har eksistert tillatt en rekke ulike løsninger for skjerming av terrassene, inkludert screens, pergola, markiser, heve-/senkeglass og høye blomsterkasser. Til tross for denne fleksibiliteten, ble et forslag om innglassing av terrasser avvist i fjor. Det oppleves som urimelig å ikke tillate denne typen løsning, da alle de løsningene skissert ovenfor er godtatt.

Innglassing kan være en positiv oppgradering som bl.a. vil øke bruken av terrassen.

Begrunnelse:
Innglassing kan være praktisk og attraktiv løsning som gir beboerne økt bruksmulighet av terrassene, samtidig som det ivaretar sameiets praksis om individuell fleksibilitet for skjermløsninger.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

1. Sameiet åpner for at beboere kan søke om innglassing av terrasser forutsatt at tiltaket oppfyller kommunale krav og bygningens estetikk opprettholdes.
2. Kostnader knyttet til innglassing, inkludert planlegging, søknader og eventuell godkjenning, dekkes fullt av den enkelte sameier.

Styrets vurdering:

Saken har som innsender skriver, vært tatt opp tidligere uten at årsmøter i sameiet har bifalt slike forslag særlig med begrunnelse i at fasadeendringer må søkes kommunen og årsmøtene ikke har hatt behov for tilrettelegging av mange forskjellige ytre løsninger i sameiet.

Styret ser ikke at nye momenter er kommet og støtter derfor ikke forslaget.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte avviser forslag om innglassing av terrasser i sameiet

6.3 Radon-undersøkelse

Forslagsstiller:

Ellen Wenche Sommerin

Forslagsstillers saksfremstilling:

Jeg vet ikke om det er foretatt radon undersøkelser her i vårt boligsamvære. Jeg vet at lenger borte på Måkeongen var det altfor høye verdier, og det ble gjort tiltak. Om slik undersøkelse ikke foretatt, så er mitt forslag at det må gjøres. Nok en sak for styret.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Styrets vurdering:

Styret ser ingen grunn til ikke å gjennomføre måling for å sikre sameieres behov for trygghet i forhold til radonstråling. Derfor støtter styret forslaget.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å innhente tilbud og inngår avtale om radon-undersøkelse av sameiet.

6.4 Oppsett av trapp på svaberget / sjøtrapp

Forslagsstiller:

Ellen Wenche Sommerin

Forslagsstillers saksfremstilling:

Hvis det skulle oppstå en prekær situasjon, med vannmangel,og vannet må hentes i sjøen, da hadde det vært fint med en trapp på svaberget. Den hører jo med til sivil beredskap, noe vi hører mye av i dag. Kunne det være en sak for styret å undersøke den muligheten? Begrunnelsen er at det er vanskelig å komme ned til sjøkanten. Ofte er svaberget svært glatt og å balansere der med evt.en bøtte til vannet er risikofylt.

Min henvendelse er forslag til vedtak er en forespørsel om å få satt opp en sjøtrapp. Den trappen vil være et sivil beredskap om vannforsyningene blir redusert.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Dersom det blir stopp på vanntilførsel over tid, er sameiet så heldig å ha Glomma tett inntil tomta. Det er mange muligheter til å komme til for å hente vann i elva både ved private brygger og naturlige tilkomstmuligheter. Styret ser derfor ikke at det er behov for å begynne et arbeid med utredning og søknadsprosesser til kommunen. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte avviser forslag om å sette opp trapp på svaberget

6.5 Forslag til plan for alternativ oppvarming av bolig

Forslagsstiller:

Mette Gry Larsen Johnsen

Forslagsstillers saksfremstilling:

I disse tider hvor beredskap er i fokus, vil det være nødvendig med alternativ oppvarming av bolig for de som ikke har annet enn strøm. Hva med mobil gassovn med intern gassbeholder? Fint om styret kan avklare dette og eventuelt innhente restriksjoner for slik type bruk inne.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Beredskap er veldig aktuelt i disse usikre tidene, og alle private boenheter har fått nasjonale råd for beredskapslager og varmekilder. I sameiet er vann og strøm sikret gjennom felles løsninger, og dersom strømmen blir borte over tid, vil oppvarmingen av leilighetene være umulig. Derfor må styret arbeide med å finne alternative løsninger noe vi også har anbefalt i årsberetningen. Derfor støtter styret forslaget.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar at styret utarbeider forslag til plan for alternative oppvarming av bolig dersom strømmen forsvinner.

6.6 Reseksjonering av garasje

Forslagsstiller:

Ronald Hansen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Jeg ønsker å melde følgende styresak for årsmøtet.

Det foreligger ingen reseksjonering av garasje selv etter dette er jobbet med i 5.5 år. Jeg ønsker at styre drøfter status på saken ved styremøte og legger frem en handlingsplan for å få dette gjennomfør innen høvelig tid.

Ønsker at dere også stiller med utbygger når denne drøftelsen gjennomføres, så man ikke ender opp med pekelek eller skyldplassering på parter som ikke er tilstede.

Jeg ønsker at styre bekrefter mottak av denne og vil bekrefte at denne sette på dagsorden i møtet den 18 mars 2025.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Styret støtter ikke forslaget om å invitere Kniplefjellets advokat til årsmøtet 2025 da saken om eventuell reseksjonering behandles og avklares av vår advokat i advokatfirmaet Ytterbøl. Som kjent er Treskjæråsen boligsameie i tvist med utbygger der også denne saken må avklares. Det blir derfor ikke riktig å invitere den vi har en pågående tvistesaken med til et årsmøte. Eventuelt kan saken belyses i et beboermøte ved en senere anledning. Det kan se ut til å være en uavklart situasjon hvorvidt garasjeplasser skal tinglyses og dermed eventuelt reseksjoneres når enkelte beboere har byttet garasjeplass. Styret støtter ikke forslag om å invitere utbyggers advokat til årsmøtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte ber styret sikre fremdrift i saken.

6.7 Fullmakt juridisk bistand

Forslagsstiller:

Styret

Styrets saksfremstilling:

Styret har hatt juridisk bistand til å føre sak om reklamasjoner overfor utbygger. Dette er en meget langsom prosess, og verken styret eller advokat har tidspersepktiv i forhold til eventuell rettsak i tingretten.

Utgiftene har vært på ca 200.000 i 2024. Forsikringen har i tillegg dekket utgifter på ca 63.000 kr.
Styret ønsker å fullføre saken inn i tingretten. For at saken skal ha kontinuitet, er det viktig at de som til nå har arbeidet med saken, Thore Andersen og Lisbeth Isaksen, får fullføre prosessen inn i en eventuell rettsak i tingretten.

Derfor foreslå styret at årsmøtet gir disse to fullmakter til å fullføre saken i en evetuell tingrett.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet gir Thore Andersen og Lisbeth Isaksen fullmakt til å fullføre sak om reklamasjoner mot utbygger til en eventuell tingrett. Styret vedtar omfang av aktivitet og utbetaler pensjonistlønn i forhold til anvendte timer.

6.8 Revidering av husordensreglene i hht. vedtak på ordinært årsmøte i 2024

Forslagsstiller:

Styret / arbeidsgruppe

Styrets saksfremstilling:

Årsmøtet 2024 vedtok at det skulle gjennomføres en revidering av husordensreglene for Treskjæråsen boligsameie.

Styret nedsatte ei gruppe med Liv Haabeth fra trinn 1, Terje Bekkelund og Lisbeth Isaksen fra trinn 2 og Ronald Hansen, Thore Andersen og Kåre Svensen fra trinn 3. Gruppa har hatt to møter.

Etter forslag til endringer, ble hele saken sendt ut på høring. Det kom noen nye innspill også etter høringen.

Styret har etter disse prosessene, endelig behandlet saken og styret foreslår endringer i Husordensreglene slik de framkommer med rød skrift. Begrunnelsene for endringsforslagene beskrives ikke her da det har vært en forholdsvis omfattende prosess der alle har kunnet delta.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet i Treskjæråsen boligsameie vedtar endringer i Husordensreglene slik de framkommer i **«Vedlegg 1»**.

VEDLEGG 1:

Husordensregler for Treskjæråsen Boligsameie.

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å skape trivsel, orden, ro og trygghet i sameiet. Å bo i et sameie innebærer at alle sameiere/leietakere må innrette seg etter fellesskapets interesser. Alle sameiere/leietakere plikter derfor å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten. Ved utleie plikter sameier å påse at leietaker kjenner til husordensreglene.

2. Bruk av leilighetene, terrassene, verandaene og fellesarealene

Leilighetene må ikke benyttes på en måte som skaper ubehageligheter for andre beboere eller påvirker sameiets omdømme. Det samme gjelder for bruken av fellesarealene.

Mating av fugler er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å parkere elsparkesykler i fellesareal, de må plasseres utendørs. Det er heller ikke tillatt å lade elsparkesykler eller elsykler i fellesareal.

Kun sameiere i Treskjæråsen boligsameie som gjennom fellesutgifter er med å finansiere bruk og vedlikehold av trimrommet, kan bruke rommet til trening (ikke lek). Unntaket er særboere.

Styret i sameiet har ansvar for vedlikehold av utstyret i trimrommet. Bruken av utstyret er den enkeltes sameiers ansvar. Barn under 15 år som har foreldre/foresatte med adresse Treskjæråsen, har tilgang til å trene i rommet sammen med foresatte.

Maksimum 4 personer kan trene samtidig.

Ved behov kan ledsager være med.

3. Oppbevaring av gjenstander

Ingen løse gjenstander – som tilhengere, leker, ski, møbler osv. - skal etterlates i fellesarealene. På anmodning skal gjenstandene fjernes. Skjer ikke dette, vil styret etter rimelig tid sørge for at de blir fjernet.

Barnevogner, barnesykler, rullestoler, rullatorer og andre hjelpemidler for bevegelse skal kunne plasseres utenfor ytterdører så lenge de ikke er i konflikt med rømningsveier, gangveier, trappeoppganger og andre utganger. Den enkelte sameier er ansvarlig for at reglene overholdes.

Den enkelte sameier/leietaker må sørge for at det i fellesarealene/egne boder ikke oppbevares brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Enkelte gjenstander som planter, småbord og stoler og som forskjønner området, kan plasseres i korridorer og utenfor eget bruksområde/terrasse.

Som fellesarealer regnes heiser, trappeoppganger, korridorer, fellesstua, hyblene, tunet, takterrassen, trimrom, disponibelt rom, grøntarealer og hele garasjeanlegget.

4: Avfallshåndtering

Det er etablert underjordiske søppelcontainere for

Glass og metall

Restavfall

Papp og papir

Matavfall har egne dunker

Alle byggetrinnene har moderne nedgravde søppelcontainere. De er beregnet for restavfall, papp og papir og for glass og metall. Ved søppelhuset er det to containere for glass og metall tilgjengelig. Inne i søppelhuset er det dunker for matavfall. Dunk for matavfall er også plassert ved søppelcontainer ved trinn 2.

Søppelhuset blir oppbevaringssted for plast i egne sekker, matavfall i egne dunker og farlig avfall i røde bokser.

Søppelhuset er ikke oppbevaringssted for annet enn plast, matavfall og farlig avfall i røde bokser. Annet avfall vil bli fjernet mot regning og dekkes dermed indirekte av alle i sameiet.

Tømming etter kommunens tømmeplan.

Annen type avfall må den enkelte sameier selv transportere bort.

5: Biloppstillingsplassene i garasjeanlegget

Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler, motorsykler og sykler samt gjenstander som er knyttet til disse transportmidlene. Parkering skal kun

skje på egne oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Parkering utenfor de oppmerkede plassene kan bare skje i forbindelse med av- og pålessing.

Sameiere/leietakere må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Garasjeanlegget må ikke benyttes til andre formål enn parkering uten samtykke fra sameiets styre.

Utvendig vask og større reparasjon av bil er ikke tillatt i garasjen. Innvendig vask/støvsuging av bil skal skje på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Når garasjeplassen ikke benyttes til parkering av egen bil, kan det søkes styret om å kunne benytte den til andre formål som ikke er til fare for mennesker og bygg.

6: Bruk av terrasser og verandaer

Lufting og banking av sengetøy, tepper og lignende skal ikke skje over veranda- eller balkongrekkverket.

Tørking/lufting av tøy/sengetøy må skje på tørkestativ som ikke er høyere enn rekkverket på balkongen/verandaen. Tørking/lufting av tøy/sengetøy skal ikke skje på søndager/bevegelige helligdager.

Blomsterkasser må ikke henges på utsiden av rekkverket.

Screens skal ikke stenge for utsikten til naboene eller være til fare for andre.

Fargede og blinkende lys er ikke tillatt på verandaene/balkongene.

Feiing, spyling og snømåking på verandaene/balkongene må ikke skje til sjenanse for andre beboere.

7: Leie av hybler og fellesstua

Ved leie av hybler skal alminnelige regler gjelde. Det skal være ro mellom kl. 23 og 06.

Som resultat på klager på bråk og uro, kan styret vedta en reaksjon med 500 kr pr natt kombinert med utestengelse for leie inntil et år.

Ved leie av fellesstua skal det være ro ved utvendige områder etter kl 23. Røyking skjer på anvist plass.

Dersom renholdet etter leie av fellesstua eller hybler ikke er tilfredsstillende kan styret bestille ekstra renhold mot regning av den som har leid.

8: Bruk av grill

Det er bare lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill på terrasser og verandaer. Engangsgriller tillates ikke på sameiets områder.

Gassbeholdere må oppbevares i friluft.

9: Utvendige installasjoner

Alle utvendige installasjoner – som markiser, antenner, lysarmatur, flaggstenger, skilt og lignende – skal godkjennes av styret.

Dersom det skal monteres markiser og/eller Zip screen, skal følgende fargekoder følges:

Markiseduk:

4215-97

Fargekoder ved valg av Zip screen:

Sorte skrog og skinner

Sorte utforinger

Sort tverrlist nede

Kode 9011.

Duk: Pearl Grey 117-108

Heve/senkeglass på terrasser, kan installeres med inntil 90 cm ekstra høyde.

10: Bruk av heisen

Barn har ikke anledning til å bruke heisen alene.

11: Røyking

Det er forbudt å røyke i alle innendørs fellesområder.

Snuspakker og sigarettsneiper må ivaretas av den enkelte og er ikke tillatt kastet på fellesområdet.

12: Kveldsarbeid og helgearbeid

Arbeid som skaper støy, skal ikke skje på hverdager etter kl. 22.00, lørdager etter kl.17.00, søndager, andre bevegelige helligdager.

13: Ro

Det skal være alminnelig ro i leilighetskomplekset fra kl. 2300-0600. Støy fra TV, radio, musikkanlegg og lignende som er til sjenanse for øvrige leieboere, må unngås.

14: Dyrehold

- Det er tillatt med normalt dyrehold.
- Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets områder.
- Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader eget dyr måtte påføre person eller gjenstander i sameiet.
- Eier må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg innenfor sameiets område.
- Det er ikke tillatt med dyrehold i trimrommet, hyblene, fellesstua eller kjellerstua.

15: Dugnad og rydding

Alle sameiere oppfordres til å delta i det felles dugnadsarbeidet som organiseres av styret eller husstyret vår og høst.

Ut over dugnadsarbeidet er den enkelte sameier/leietaker pliktig til å holde orden i fellesarealene og utføre nødvendig opprydding.

16: Parkering

Parkeringsplassene er merket for Treskjæråsen Boligsameie, parkeringsplassene er beregnet på sameiere og besøkende.

Det er derimot ikke tillatt med parkering av bobiler, campingvogner, båthengere eller vanlige hengere. Styret har hjemmel til å gjøre unntak.

Det er ikke tillatt med bilvask på sameiets fellesområder inklusive parkeringsplasser.

Besøk med bobil/campingvogn skal orientere styret. Det skal ligge en lapp i frontruten med kontaktinfo.

17: Ansvar

Sameier/leietaker er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameier/leietaker svarer for. Sameier/leietaker er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

18: Endringer, vedtak

Forslag til endringer oversendes styret som legger endringsforslagene frem på det ordinære årsmøtet. Husordensreglene kan endres på et ekstraordinært årsmøte. Endringer av husordensreglene kan vedtas med alminnelig flertall blant de fremmøtte.

Styret gis fullmakt til å justere husordensreglene i forhold til vedtak som fattes på årsmøtet.

Husordensreglene ble første gang vedtatt på Sameiemøte 21. april 2016

Justeringer : Sameiemøtet 26.06.2017

Justert : Årsmøtet 28.03.2022

Justert: Årsmøtet 19.03.2024

Justert: Årsmøte 18.03.2025

NOTATER:

NOTATER:

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

ORDENSREGLER FOR GJESTELEILIGHETER

1. Gjesteleilighetene kan leies av eierne i sameiet.
2. Maksimal leieperiode er en uke.
3. Bestilling skal skje skriftlig pr brev, mail eller SMS til styrets leder minimum en uke før leiedato.
4. Utlevering/innlevering av nøkler avtales med styrets leder.
5. Styret fastsetter utleiepriser og betalingsbetingelser
6. Ved funn av feil eller mangler må dette meldes styrets leder
7. Det er ikke tillatt med husdyr i gjesteleilighetene.
8. Røyking er ikke tillatt
9. Renhold etter bruk utføres av leietaker.

Reglene gjelder fra 1. juni 2015

For Treskjæråsen Boligsameie

Trond Amundsen

Styrets leder

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I TRESKJÆRÅSEN BOLIGSAMEIE

Møtedato:	tirsdag, 18. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Kantina til Solibo, Jens Wilhelmsens gate 3, Kråkerøy

Forretningsfører Solibo Fredrikstad AS var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Kjersti B Hauge** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Martha Haaland-Bratland** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Dag Eilertsen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

43 seksjonseiere

1 fullmakter

Totalt 44 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av dagsorden, innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne dagsorden, måten møtet var innkalt på og hvordan møtet skal gjennomføres.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent med kommentar av at note 6 korrigeres i henhold til regnskap 2024

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. Kr 205 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Tommy Widlund (ekstern) ble valgt som styreleder for **2 år** Honorar til styreleder er kr 185 000 + arbeidsgiveravgift 14.1% pr år

5.2. Valg av styremedlemmer

Liv Haabeth ble valgt som styremedlem for **2 år**
Tor Edvard Stick ble valgt som styremedlem for **2 år**
Ole Johnny Syversen ble valgt som styremedlem for **2 år**
Bente Sjødahl ble valgt som styremedlem for **1 år**

5.3. Valg av valgkomité

Bjørn Terje Sandvik, Ingvil Haukebø og **Kristian Sturzrehm** ble valgt som valgkomité for **1 år**.

Etter valget har styret og valgkomitè følgende sammensetting:

Styreleder	Tommy Widlund	På valg: 2027
Styremedlem:	Liv Haabeth	På valg: 2027
Styremedlem:	Tor Edvard Stick	På valg: 2027
Styremedlem:	Ole Johnny Syversen	På valg: 2027
Styremedlem:	Bente Sjødahl	På valg: 2026
Styremedlem:	Eileen Jønnvoll	På valg: 2026
Styremedlem:	Kåre Svenning Svensen	På valg: 2026
Valgkomitè	Bjørn Terje Sandvik	På valg: 2026
Valgkomitè	Ingvil Haukebø	På valg: 2026
Valgkomitè	Kristian Sturzrehm	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

---

6. Innmeldte saker

6.1 Styrets bistand for å kontakte kommunen vedrørende befaring i skogsbeltet nedenfor trinn 3

Forslagstiller:
Hans Helge Fredriksen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret i sameiet fullmakt (oppgave) til å:
Kontakte kommunen og be om en befaring i skogsbeltet nedenfor trinn 3 for vurdering av trær som utgjør en fare, samt mulighet for uttynning av døde trær.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte avviser forslag om å kontakt kommunen og tiltak om rydding av skogsbeltet nedenfor trinn 3

Endringsforslag/ benkeforslag:
Årsmøte gir styret fullmakt til å ta en ny vurdering av skogsbeltet i og rundt Treskjæråsen boligsameie

Vedtak:
Endringsforslag ble godkjent.

6.2 Tillatelse til innglassing av terrasser i sameiet

Forslagstiller:
Hans Helge Fredriksen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
1. Sameiet åpner for at beboere kan søke om innglassing av terrasser forutsatt at tiltaket oppfyller kommunale krav og bygningens estetikk opprettholdes.
2. Kostnader knyttet til innglassing, inkludert planlegging, søknader og eventuell godkjenning, dekkes fullt av den enkelte sameier.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte avviser forslag om innglassing av terrasser i sameiet

Vedtak:
Hans Helge Fredriksens forslag til vedtak ble vedtatt med 23 for, 14 mot og 7 stemte blankt

6.3 Radon-undersøkelse

Forslagstiller:
Ellen Wenche Sommerin

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte gir styret fullmakt til å innhente tilbud og inngår avtale om radon-undersøkelse av sameiet

Vedtak:
Årsmøte avviste styret forslag mot fem stemmer.

6.4 Oppsett av trapp på svaberget / sjøtrapp

Forslagstiller:
Ellen Wenche Sommerin

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte avviser forslag om å sette opp trapp på svaberget

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.5 Forslag til plan for alternativ oppvarming av bolig

Forslagstiller:
Mette Gry Larsen Johnsen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar at styret utarbeider forslag til plan for alternative oppvarming av bolig dersom strømmen forsvinner.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.6 Reseksjonering av garasje

Forslagstiller:
Ronald Hansen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte ber styret sikre fremdrift i saken

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.7 Fullmakt juridisk bistand

Forslagstiller:
Styret

Styrets saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøtet gir Thore Andersen og Lisbeth Isaksen fullmakt til å fullføre sak om reklamasjoner mot utbygger til en eventuell tingrett. Styret vedtar omfang av aktivitet og utbetaler pensjonistlønn i forhold til anvendte timer.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.8 Revidering av husordensreglene i hht. vedtak på ordinært årsmøte i 2024

Forslagstiller:
Styret / arbeidsgruppe

Styret / forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøtet i Treskjæråsen boligsameie vedtar endringer i Husordensreglene slik de framkommer i **«Vedlegg 1»**.

Endringsforslag/ benkeforslag:
3 endringer:
Punkt 2: Det er ikke tillatt å parkere el sparkesykler i fellesganger. De må plassere i garasje eller utendørs. Det er ikke tillatt å lade el sparkesykler eller e- sykler i fellesareal
Punkt 3: 4 avsnitt tillegg i konflikt med rømningsveier

Tillegg til punkt 3: Sykler i garasjeanlegg må ikke stenge rømningsveier

Vedtak:
Årsmøtet i Treskjæråsen boligsameie vedtar endringer i Husordensreglene slik de framkommer i **«Vedlegg 1»**. Med tre endringer:
Punkt 2: Det er ikke tillatt å parkere el sparkesykler i fellesganger. De må plassere i garasje eller utendørs. Det er ikke tillatt å lade el sparkesykler eller e- sykler i fellesareal
Punkt 3: 4 avsnitt tillegg i konflikt med rømningsveier

Tillegg til punkt 3: Sykler i garasjeanlegg må ikke stenge rømningsveier.

Enstemmig vedtatt

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kjersti B Hauge /s/

Protokollvitne:

Dag Eilertsen /s/

Husordensregler for Treskjæråsen Boligsameie.

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å skape trivsel, orden, ro og trygghet i sameiet. Å bo i et sameie innebærer at alle sameiere/leietakere må innrette seg etter fellesskapets interesser. Alle sameiere/leietakere plikter derfor å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.

2. Bruk av leilighetene, terrassene, verandaene og fellesarealene

Leilighetene må ikke benyttes på en måte som skaper ubehageligheter for andre beboere eller påvirker sameiets omdømme. Det samme gjelder for bruken av fellesarealene.

Mating av fugler er ikke tillatt.

Kun sameiere i Treskjæråsen boligsameie som gjennom fellesutgifter er med å finansiere bruk og vedlikehold av trimrommet, kan bruke rommet. Unntaket er særboere.

Styret i sameiet har ansvar for vedlikehold av utstyret i trimrommet. Bruken av utstyret, er den enkeltes sameiers ansvar. Barn under 15 år har tilgang til rommet sammen med foresatte.

3. Oppbevaring av gjenstander

Ingen løse gjenstander – som tilhengere, leker, ski, møbler osv. - skal etterlates i fellesarealene. På anmodning skal gjenstandene fjernes. Skjer ikke dette, vil styret etter rimelig tid sørge for at de blir fjernet.

Barnevogner, barnesykler, rullestoler og rullatorer skal kunne plasseres utenfor ytterdører så lenge de ikke er i konflikt med rømningsveier, gangveier, trappeoppganger og andre utganger.

Den enkelte sameier/leietaker må sørge for at det i fellesarealene ikke oppbevares brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Som fellesarealer regnes heiser, trappeoppganger, korridorer, fellesstua, hyblene, tunet, takterrassen, trimrom, disponibelt rom, grøntarealer og hele garasjeanlegget.

4: Avfallshåndtering

Det er etablert underjordiske søppelcontainere for

Glass og metall

Restavfall

Papp og papir

Alle byggetrinnene har moderne nedgravde søppelcontainere. De er beregnet for restavfall, papp og papir og for glass og metall. Ved søppelhuset er det to containere for glass og metall tilgjengelig.

Søppelhuset blir oppbevaringssted for plast i egne sekker og farlig avfall i røde bokser.

Søppelhuset er ikke oppbevaringssted for annet enn plast og farlig avfall i røde bokser. Annet avfall vil bli fjernet mot regning og dekkes dermed indirekte av alle i sameiet.

Tømming etter kommunens tømmeplan.

Annen type avfall må den enkelte sameier selv transportere bort.

5: Biloppstillingsplassene i garasjeanlegget

Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler, motorsykler og sykler samt gjenstander som er knyttet til disse transportmidlene. Parkering skal kun skje på egne oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Parkering utenfor de oppmerkede plassene kan bare skje i forbindelse med av- og pålessing.

Sameiere/leietakere må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Garasjeanlegget må ikke benyttes til andre formål enn parkering uten samtykke fra sameiets styre.

Utvendig vask og større reparasjon av bil er ikke tillatt i garasjen. Innvendig vask/støvsuging av bil skal skje på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

5a:

Ved utleie av garasjeplass, skal sameieren informere styret. Kun nøkkel til automatisk åpning av garasjeport, utdeles den som leier plassen.

6: Bruk av terrasser og verandaer

Lufting og banking av sengetøy, tepper og lignende skal ikke skje over veranda- eller balkongrekkverket.

Tørking/lufting av tøy/sengetøy må skje på tørkestativ som ikke er høyere enn rekkverket på balkongen/verandaen. Tørking/lufting av tøy/sengetøy skal ikke skje på søndager/bevegelige helligdager.

Blomsterkasser må ikke settes opp på utsiden av balkongrekkverket.

Fargede og blinkende lys er ikke tillatt på verandaene/balkongene.

Feiing, spyling og snømåking på verandaene/balkongene må ikke skje til sjenanse for andre beboere.

7: Bruk av grill

Det er bare lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill på terrasser og verandaer. Engangsgriller tillates ikke på sameiets områder. Gassbeholdere må oppbevares i friluft.

8: Utvendige installasjoner

Alle utvendige installasjoner – som markiser, antenner, lysarmatur, flaggstenger, skilt og lignende – skal godkjennes av styret.

9: Bruk av heisen

Barn har ikke anledning til å bruke heisen alene.

10: Røyking

Det er forbudt å røyke i alle innendørs fellesområder.

Snuspakker og sigarettsneiper må ivaretas av den enkelte og er ikke tillatt kastet på fellesområdet.

11: Kveldsarbeid og helgearbeid

Arbeid som skaper støy, skal ikke skje på søndager, andre bevegelige helligdager eller hverdager etter klokka 22.00.

12: Ro

Det skal være alminnelig ro i leilighetskomplekset fra kl. 2300-0600. Støy fra TV, radio, musikkanlegg og lignende som er til sjenanse for øvrige leieboere, må unngås.

13: Dyrehold

- Det er tillatt med normalt dyrehold.
- Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets områder.
- Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader eget dyr måtte påføre person eller gjenstander i sameiet.
- Eier må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg innenfor sameiets område.
- Det er ikke tillatt med dyrehold i hyblene.

14: Dugnad og rydding

Alle sameiere oppfordres til å delta i det felles dugnadsarbeidet som organiseres av styret eller husstyret vår og høst.

Ut over dugnadsarbeidet er den enkelte sameier/leietaker pliktig til å holde orden i fellesarealene og utføre nødvendig opprydding.

15: Parkering

Parkeringsplassene er merket for Treskjæråsen Boligsameie, parkeringsplassene er beregnet på sameiere og besøkende.

Det er derimot ikke tillatt med parkering av bobiler, campingvogner, båthengere eller vanlige hengere. Styret har hjemmel til å gjøre unntak.

Det er ikke tillatt med bilvask på sameiets fellesområder inklusive parkeringsplasser.

16: Ansvar

Sameier/leietaker er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameier/leietaker svarer for. Sameier/leietaker er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

17: Endringer, vedtak

Forslag til endringer oversendes styret som legger endringsforslagene frem på det ordinære årsmøtet. Husordensreglene kan endres på et ekstraordinært årsmøte. Endringer av husordensreglene kan vedtas med alminnelig flertall blant de fremmøtte.

Styret gis fullmakt til å justere husordensreglene i forhold til vedtak som fattes på årsmøtet.

Husordensreglene ble første gang vedtatt på Sameiemøte 21. april 2016

Justeringer : Sameiemøtet 26.06.2017

Justert : Årsmøtet 28.03.2022

Justert: Årsmøtet 19.03.2024

ORDENSREGLER FOR FELLESROM

1. Det er den enkeltes brukers plikt å sørge for orden og ryddighet slik at det ikke skapes ubehag eller ulemper av noen art for de andre beboerne i sameiet.
2. Det er kun tillatt med innesko i trimrom.
3. Bruks/åpningstid for trimrom er fra kl. 06:00 – 23:00. Etter kl. 22:00 må det utvises ekstra hensyn med tanke på støynivå.
4. Når fellesfrom leies av sameier inngår alltid sluttvask
5. Det er ikke tillatt å røyke i fellesrom
6. Alkohol kan kun nytes i selskapslokalet ved arrangement og når skriftlig tillatelse fra styret foreligger.
7. Det er ikke tillatt med husdyr i fellesrommene.
8. Ytterdører skal holdes låst døgnet rundt og vinduer må lukkes og lys slukkes når rommene forlates.
9. Sykler, barnevogner og lignende må ikke oppbevares i korridorene og utenfor inngangsparti.
10. Klage eller uoversstemmelser skal meldes skriftlig til styret.
11. Selskapslokalet kan benyttes av seksjonseiere til private selskaper. Lokalene bestilles hos styret minimum 4 uker i forveien. Bestillingen skal være skriftlig pr brev, mail eller SMS. Renhold av lokale skal foretas av leietaker. Dersom det skal nytes alkohol, skal skriftlig søknad om tillatelse sendes styret senes 14 dager før arrangementet.
12. Styret skal påse at ordensreglene blir fulgt.

Reglene gjelder fra 1. juni 2015

For Treskjæråsen Boligsameie

Trond Amundsen

Styrets leder

VEDTEKTER

FOR

TRESKJÆRÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjons nr: 915 454 488

Vedtatt i årsmøte 2022.

Vedtatte endringer etter årsmøte i 2023, er bakt inn.

Vedtatte endring etter ekstraordinært årsmøte 08.06.23, er bakt inn.

§ 1

Sameiets navn

Sameiets navn er Treskjæråsen Boligsameie.

§ 2

Eiendommen

Treskjæråsen Boligsameie omfatter gnr. 425, bnr. 176 i Fredrikstad kommune.

Eiendommen er seksjonert i 98 boligseksjoner.

§ 3

Formål

Sameiet skal sikre interessene til eierseksjonssameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne samt driften av sameiet med fellesanlegg.

§ 4

Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

Seksjonene må kun benyttes til det formål som kommer fram av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Husordensregler fastsettes med alminnelig flertall av årsmøtet.

Styret fastsetter retningslinjer og godkjenner etter søknad, utvendige installasjoner som montering av pergolino, markise, screens, parabolantenner, innkledning av rekkverk, skilt og andre installasjoner på byggets fasade.

Treskjæråsen boligsameie eier og har ansvar for infrastrukturen til ladere for elektriske biler. Innkjøp og montering av laderen er den enkelte sameiers oppgave. Bestilling skjer via styret. Treskjæråsen boligsameie har ansvar for forsikring og vedlikehold av laderen når den er montert. Sameiere med ladere spleiser på utgifter til administrasjon, serviceavtaler, forsikring og vedlikehold ved at det gis et påslag på kWh som fastsettes av styret.

Tiltak som etter lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan – og bygningsloven) krever tillatelse fra kommunen, er ikke tillatt.

§ 5

Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har sameierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon med de begrensninger av korttidsutleie som følger av § 6.

§ 6

Særlige regler for utleie

Seksjonseier som vil leie ut sin seksjon skal varsle styret før utleieforholdet begynner. Varslet skal inneholde navn på leietaker, dennes telefonnummer og epostadresse dersom slik eksisterer. Utleier skal gi leietakere informasjon om husordensreglene. Leietager skal på varselet bekrefte at han har fått slik informasjon og samtidig forplikte seg til å følge disse.

Utleier er ansvarlig for leietagers handlinger overfor sameiet og er innforstått med at leietagers handlinger kan medføre erstatningsansvar for utleier.

Korttidsleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende.

§ 7

Ordinært årsmøte

Årsmøtet er den øverste myndighet i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingens skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Senest en uke før ordinært årsmøte skal årsberetning og revidert årsregnskap sendes seksjonseierne. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig på årsmøtet. Styret skal på forhånd varsle om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Alle sameiere har rett til å møte i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg. Forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har likeledes rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styret og forretningsfører har plikt il å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Reviderte regnskap for foregående kalenderår.
3. Innkomne forslag.
4. Valg av styre, vararepresentanter, revisor og valgkomite.

Årsmøtet kan bare ta beslutning i saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering.

§ 8

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst ti av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil behandlet.

§ 9

Årsmøtets vedtak

Hver boligseksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lov, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert endring av rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med

seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 6 styremedlemmer.

Så langt det er mulig bør styret velges med minst to styremedlemmer fra henholdsvis Måkekollen 100-170 («byggetrinn 3»), Måkekollen 172-196 («byggetrinn 1») og Måkekollen 198-224 («byggetrinn 2»).

Styrets medlemmer velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Ved første valg etter at vedtektene her er trådt i kraft, velges et styremedlem for hvert byggetrinn med en funksjonstid på ett år og det andre styremedlemmet med en funksjonstid på to år. Halvparten av styrets medlemmer vil etter dette være på valg hvert år.

Styrets leder velges særskilt for to år av gangen.

Styret skal sørge for den daglige forvaltning og drift av sameiet i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak.

Styret kan engasjere og si opp forretningsfører, vaktmester og andre parter som er nødvendig for å drifte sameiet. Styret skal fastsette instruks, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styreleder er møteleder, står stemmetallet likt, avgjør møtelederes stemme. Dersom styreleder ikke er til stede, velges møteleder blant fremmøtte styremedlemmer.

Sameiet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt/prokura.

Styret skal føre protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart komme frem hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 11

Bruk av fellesareal og fellesrom

Sameierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer innenfor rammen av disse vedtekter bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Bruker plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Styret fastsetter regler for utleie og utlån av fellesstua, hybler og øvrige fellesarealer.

§ 12

Vedlikehold

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Sameiet skal ha vedlikeholdsfond.

Sameiet skal sørge for vedlikehold av alle bygninger, tekniske installasjoner, treningsutstyr, uteområder og øvrige fellesarealer.

Styret skal utarbeide vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser jf. § 14 nedenfor. Vedlikeholdsprogrammet fremlegges på årsmøtet til godkjenning.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for alt vedlikehold av sin seksjon.

§ 13

Felleskostnader

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameiet abonnerer på vegne av sameierne på levering av signaler til tv og internett. Kostnadene inngår i felleskostnadene og fordeles med lik andel på hver seksjon uavhengig av sameiebrøken.

§ 14

Betaling av felleskostnader

Sameierne skal innbetale et akontobeløp hver måned til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker felleskostnader som antas å påløpe i løpet av et år. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 15

Ansvar for vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges og slik at andre bruksenheter slipper ulempe.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte det tap dette medfører andre seksjonseiere. Likeledes er seksjonseier erstatningsansvarlig dersom hans manglende vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde.

§ 16

Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret, sameiet eller en sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse med mindre det berører eiendommen bygningsteknisk.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har samtykket og om nødvendig, samtykke fra årsmøte og godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 17

Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 18

Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre sameierne har panterett i den enkeltes seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp for hver bruksenhet som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

§ 19

Eierskifte

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og øvrige regler. Overdrager plikter å gi melding til forretningsfører om eierskifte. Forretningsføreren skal notere eierskiftet av seksjonen.

§ 20

Forholdet til eierseksjonsloven

Dersom det er uoverensstemmelse mellom vedtektene her og den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner, går lov om eierseksjoner foran vedtektene.

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:
Måkekollen 116, 1679 Kråkerøy
Gnr. 425, Bnr. 176, Snr. 9, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250124

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Caroline Skjerden Meyer

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 69 206

E-post: caroline.skjerden.meyer@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.
