PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

MÅKEUNGEN 29

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

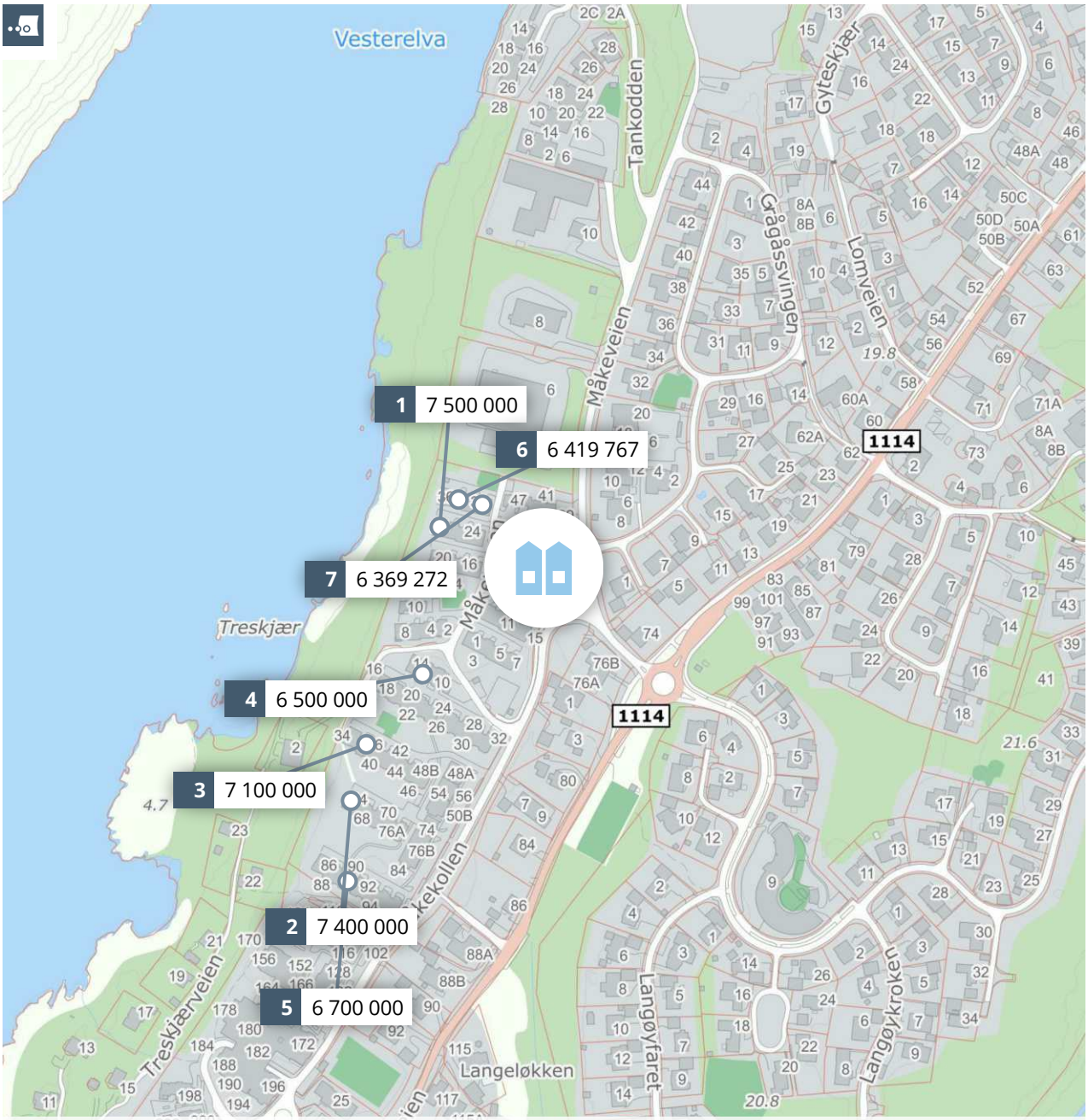
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MÅKEUNGEN 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 21.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Måkeungen 29, 1679 KRÅKERØY

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 425 BNR 182 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS LANGØYA

Verdivurdert til

6 480 000

18 772	6 498 772	59 633
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	3 069
Formue	8 927
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Måkeungen 28				13.09.2021	5 990 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**73 529**
	102 m²	2016	15,2 daa	2 sov						
2	Måkekollen 64				01.10.2024	7 300 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**64 912**
	114 m²	2018	- m²	2 sov						
3	Måkekollen 36				29.04.2025	6 950 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**66 981**
	106 m²	2018	16,7 daa	3 sov						
4	Måkekollen 12				29.04.2024	6 690 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**61 321**
	106 m²	2018	16,7 daa	3 sov						
5	Måkekollen 90				11.04.2025	6 350 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**64 423**
	104 m²	2019	- m²	3 sov						
6	Måkeungen 34				22.05.2025	6 500 000	**6 400 000**	19 767	6 419 767	**57 836**
	111 m²	2016	15,2 daa	4 sov						
7	Måkeungen 30				26.06.2025	6 400 000	**6 350 000**	19 272	6 369 272	**56 869**
	112 m²	2016	15,2 daa	4 sov						

Boligen går over tre etasjer og har en gjennomtenkt planløsning som passer både familieliv og sosiale sammenkomster. Med egen carport, elbillader og flere gode uteplasser, er dette et praktisk og komfortabelt hjem å flytte rett inn i.

Godt vedlikeholdt og en gjennomgående god standard

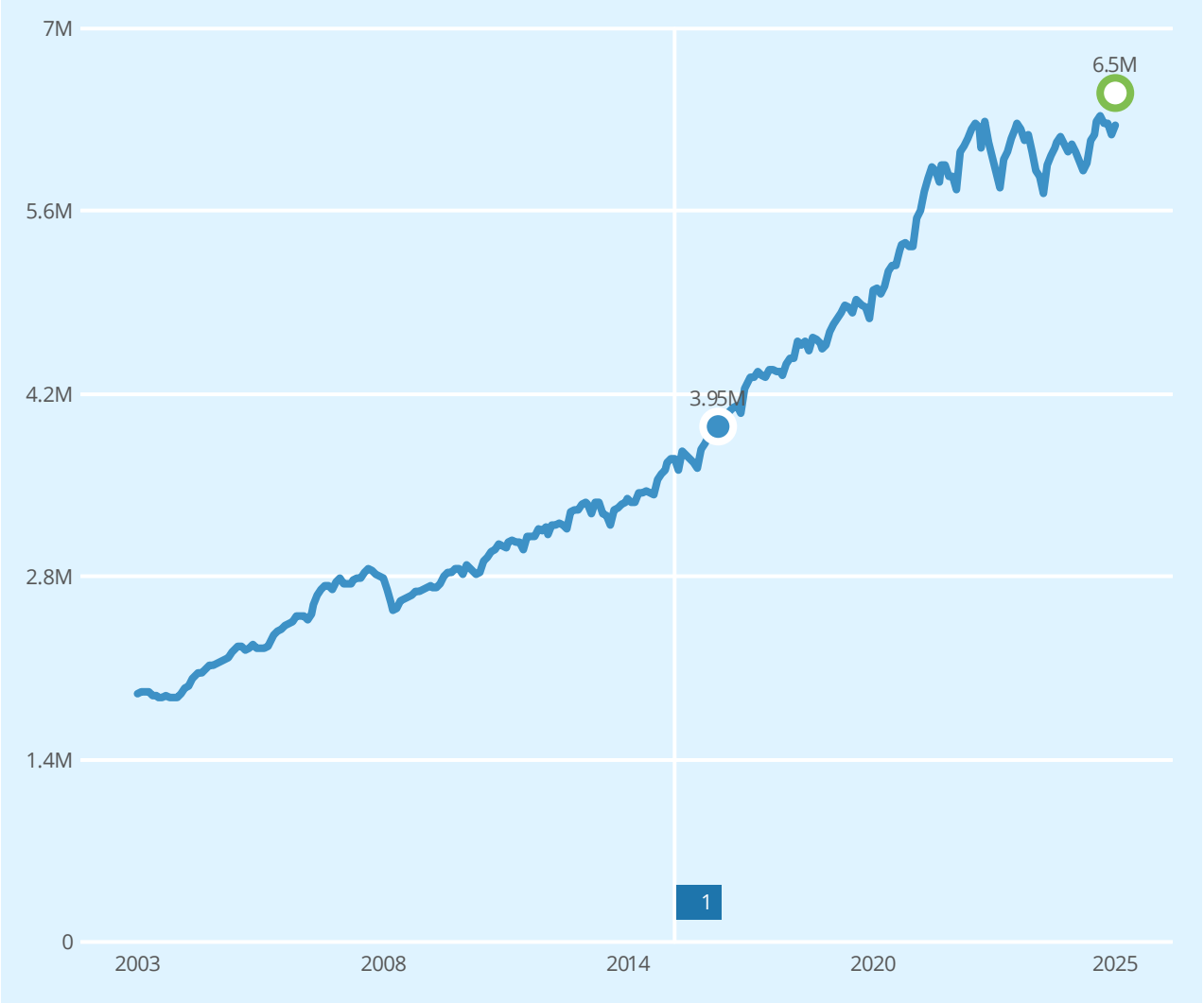
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.06.2016		13.06.2016	-	3 950 000	-	3 950 000

Rekkehus til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

16
rekkehus til salgs

4.4M
4.2M
4 098 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Rekkehus solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

22
rekkehus solgt

4.7M
4.6M
4 467 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4 378 000 Salgspris i snitt
4.3M
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

59 633 Måkeungen 29 Totalpris 6 500 000

38 068 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 3 mnd

34 385 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus

Måkeungen 29, 1679 KRÅKERØY

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 425, bnr. 182, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 20.08.2025 **Oppdragsnr.:** 11411-2740 **Referansenummer:** BR4835

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

Grydeland Eiendom as

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

Rekkehus over 3 plan beliggende i Måkeungen 29. Boligen har en carport med elbil lader.
Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med vedovn, panelovn og varmekabel.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

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

Rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med papp / folie. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med tegelstien, plater og trepanel. Overflatebehandlet.
Flat takkonstruksjon.
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 i 1.etg er det utgang til en platting på ca 23m2.
Fra soverom i 2.etg er det utgang til en balkong på ca 22m2.
Fra utestue i 3.etg er det utgang til en balkong på ca 45m2.
Utvendig trappekonstruksjon i tre og galvanisert.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv.
Vegger er med malte plater og fliser.
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.
Elemetpipe med vedovn i stue.
Tretrapp med overflatebehandling.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Opplegg for vaslemaskin, servant og wc.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra gang.

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

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.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
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 med glatte fronter. Integrerte hvitevarer. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum i stål, ettgreps blandebatteri.
Det er lys under overskap. Stikk på vegg.
Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.
Vvb på ca 180l plasert på teknisk rom.
Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Drenering fra byggeår.
Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

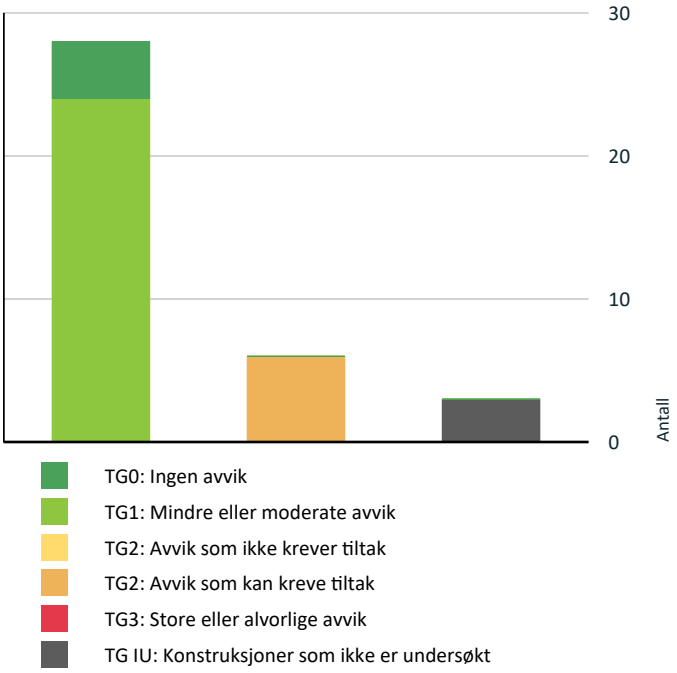
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjent søknad om innglassing av takterrasse i 2018.

Måkeungen - Vestre Langøyåsen boligsameie - Godkjent søknad om
innglassing av takterrasser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2016

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med papp / folie. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med tegelstien, plater og trepanel. Overflatebehandlet.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En konsekvens av lukket takkonstruksjon er at skjulte feil og skader kan forbli uoppdaget.

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 i 1.etg er det utgang til en platting på ca 21m2.
Fra soverom i 2.etg er det utgang til en balkong på ca 30m2.
Fra utestue i 3.etg er det utgang til en balkong på ca 40m2.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trappekonstruksjon i tre og galvanisert.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

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 Pipe og ildsted

Elemetpipe med vedovn i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med overflatebehandling.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åvervåk tilstand.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaslemaskin, servant og wc.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

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

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra gang.

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

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

Tilstandsrapport



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.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åvervåk tilstand.

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 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

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

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrerte hvitevarer. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum i stål, ettgreps blandebatteri. Det er lys under overskap. Stikk på vegg.
Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Vvb på ca 180l plasert på teknisk rom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overspenningsvern.

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?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

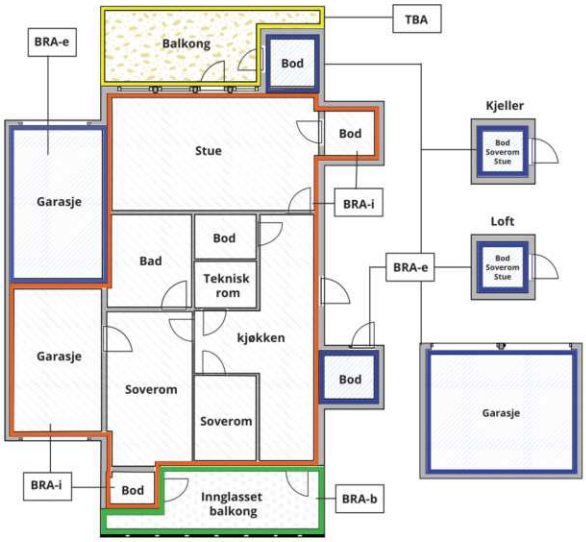
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	49	6		55	23
2.Etasje	60			60	22
3.Etasje			9	9	45
SUM	**109**	**6**	**9**		**90**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Vaskerom	Bod	
2.Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Teknisk rom		
3.Etasje			Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjent søknad om innglassing av takterrasse i 2018.

Måkeungen - Vestre Langøyåsen boligsameie - Godkjent søknad om innglassing av takterrasser.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	105	19

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	425	182		25	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Måkeungen 29

Hjemmelshaver
Berg Bjørg Solveig, Berg Knut

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

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. 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.

Siste hjemmelsovergang

År
2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	
2	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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/BR4835

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250165

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Knut Berg	Bjorg Solveig Berg

Gateadresse
Måkeungen 29

Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1679

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Felles forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250165

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En lader som er montert i carport

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250165

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250165

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250165

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knt BEG	cf87708bcee026e527e07 e70aa3e737d55f735b3	19.08.2025 11:33:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørg Berg	aec96923a3ad5652b774e 0e3e5ce61525a3c6065	19.08.2025 11:26:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108250165

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

Måkeungen 29

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	16 min 1.4 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	6 min 3.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	6 min 3.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	11 min 6.3 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	6 min 3.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langøyåsen snuplass Linje 5, 102	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

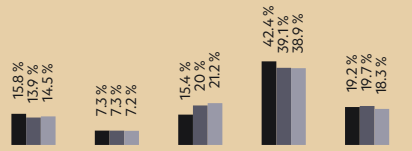
BARNEHAGER

Langøyåsen barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 0.4 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	15 min 1.4 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøyhallen	16 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	8 min
Rød barneskole	16 min
SKY Fitness Fredrikstad	6 min
SATS Fredrikstad	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

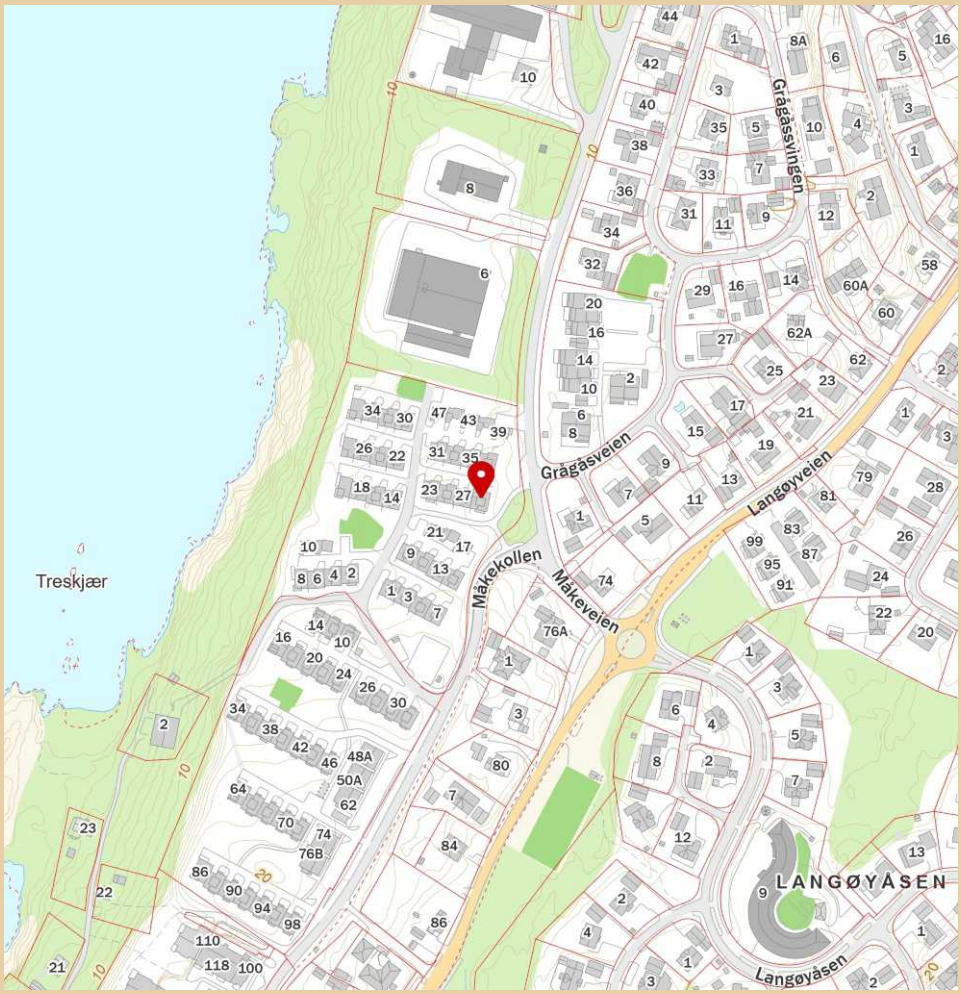
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Måkeungen 29

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	16 min 1.4 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	6 min 3.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	6 min 3.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	11 min 6.3 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	6 min 3.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langøyåsen snuplass Linje 5, 102	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Langøyåsen barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 0.4 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	15 min 1.4 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøyhallen	16 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	6 min
Væstertorvet Vinmonopol	6 min

SPORT

Langøya balløkke	8 min
Rød barneskole	16 min
SKY Fitness Fredrikstad	6 min
SATS Fredrikstad	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

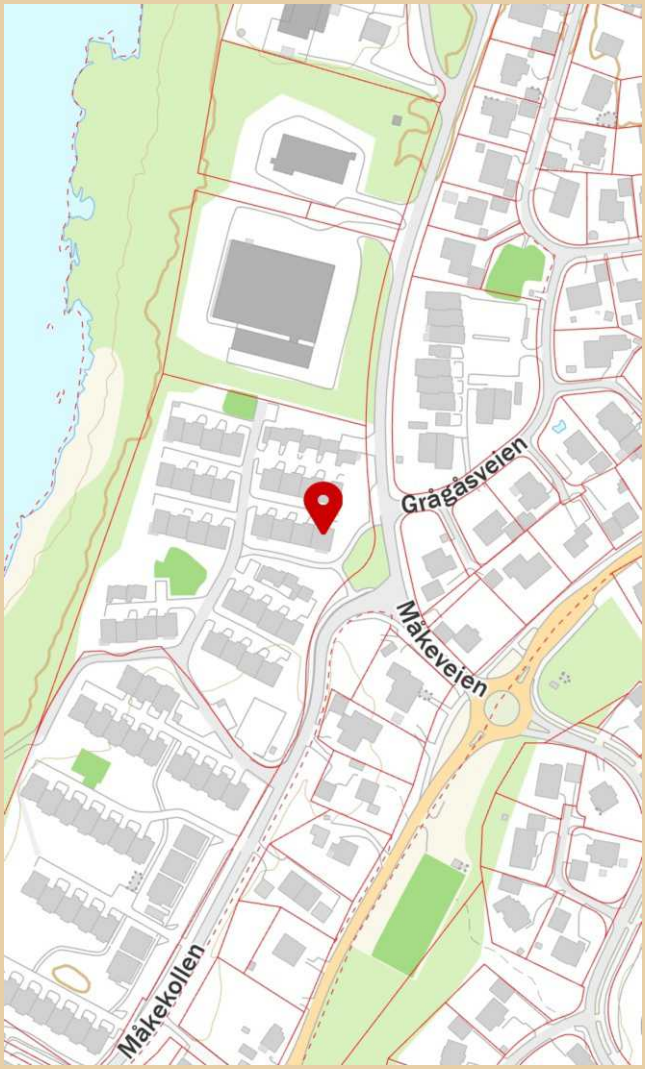
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

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

Måkeungen 29

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	16 min 1.4 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	6 min 3.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	6 min 3.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	11 min 6.3 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	6 min 3.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langøyåsen snuplass Linje 5, 102	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Langøyåsen barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 0.4 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	15 min 1.4 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøyhallen	16 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	6 min
Væstertorvet Vinmonopol	6 min

SPORT

Langøya balløkke	8 min
Rød barneskole	16 min
SKY Fitness Fredrikstad	6 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

—

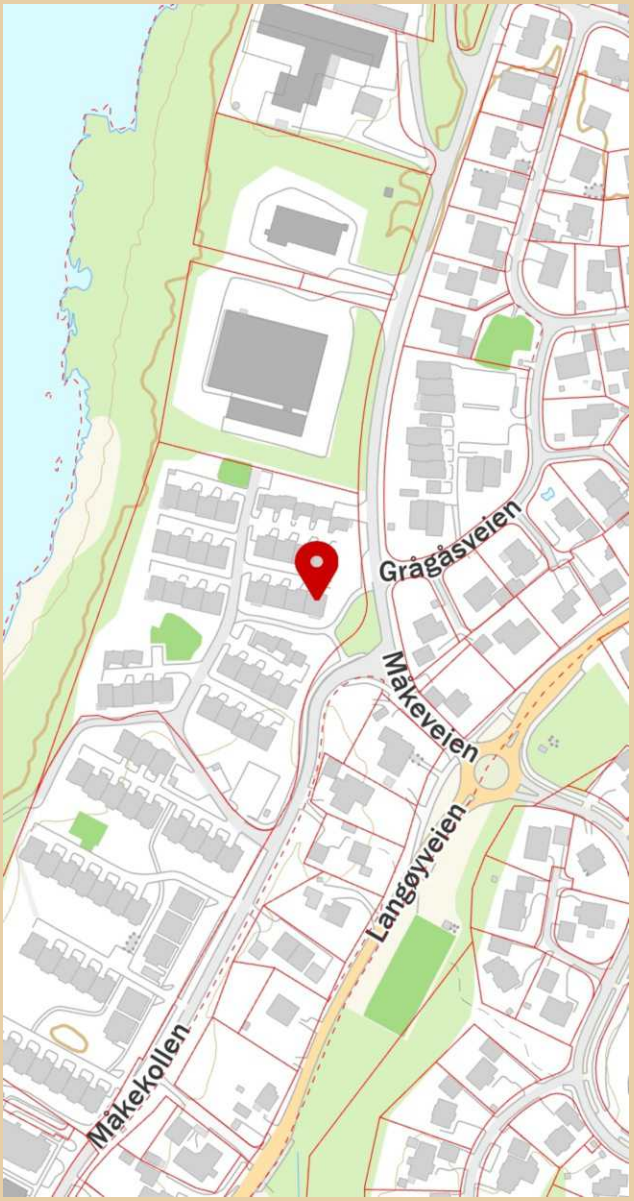
Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

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

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkeungen 29, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/182/0/25

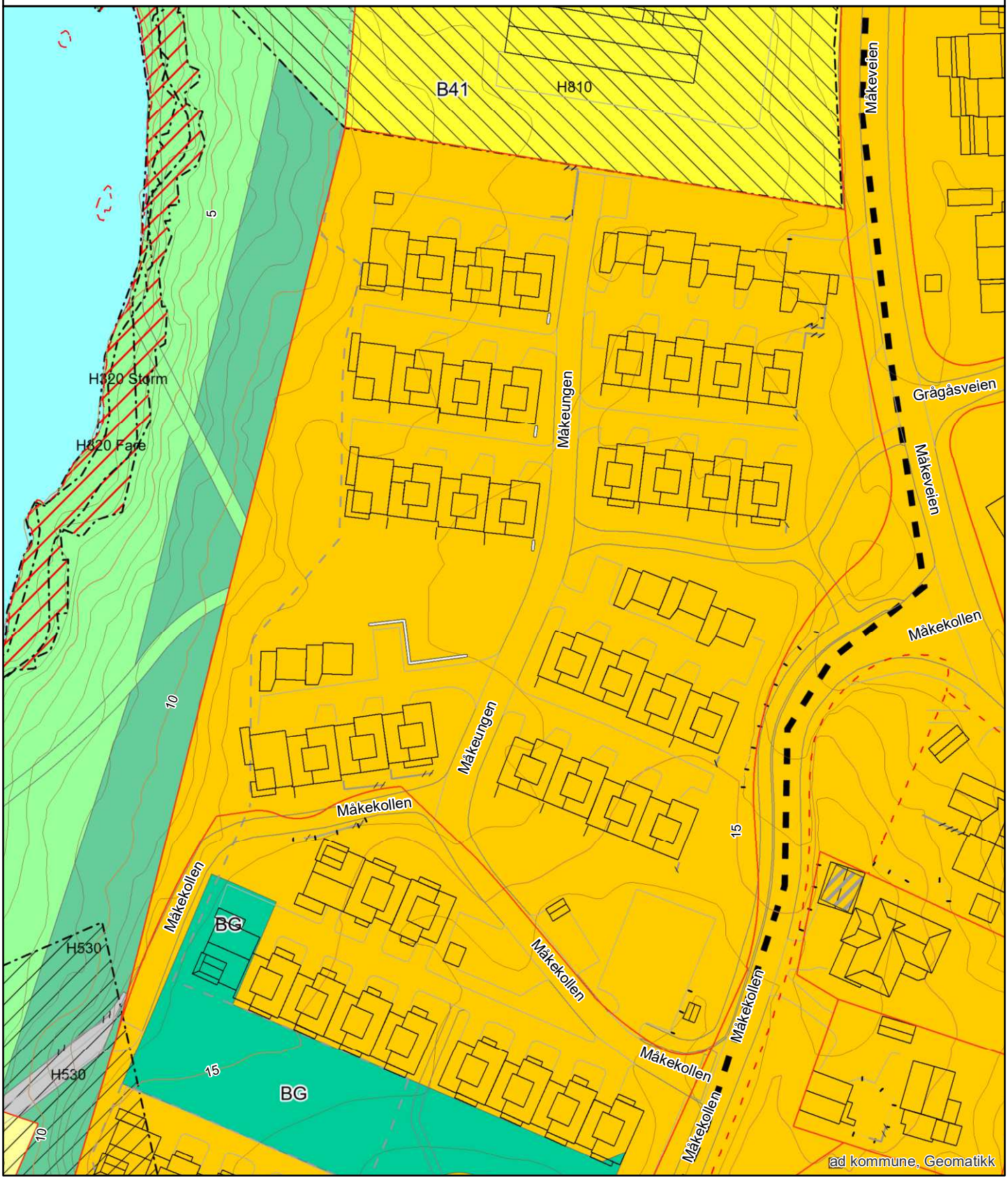
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-06

N

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

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

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



Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus

Måkeungen 29, 1679 KRÅKERØY

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 425, bnr. 182, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 20.08.2025 **Oppdragsnr.:** 11411-2740 **Referansenummer:** BR4835

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

Grydeland Eiendom as

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

Rekkehus over 3 plan beliggende i Måkeungen 29. Boligen har en carport med elbil lader.
Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med vedovn, panelovn og varmekabel.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

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

Rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med papp / folie. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med tegelstien, plater og trepanel. Overflatebehandlet.
Flat takkonstruksjon.
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 i 1.etg er det utgang til en platting på ca 23m2.
Fra soverom i 2.etg er det utgang til en balkong på ca 22m2.
Fra utestue i 3.etg er det utgang til en balkong på ca 45m2.
Utvendig trappekonstruksjon i tre og galvanisert.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv.
Vegger er med malte plater og fliser.
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.
Elemetpipe med vedovn i stue.
Tretrapp med overflatebehandling.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Opplegg for vaslemaskin, servant og wc.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra gang.

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

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.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
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 med glatte fronter. Integrerte hvitevarer. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum i stål, ettgreps blandebatteri.
Det er lys under overskap. Stikk på vegg.
Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.
Vvb på ca 180l plasert på teknisk rom.
Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Drenering fra byggeår.
Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

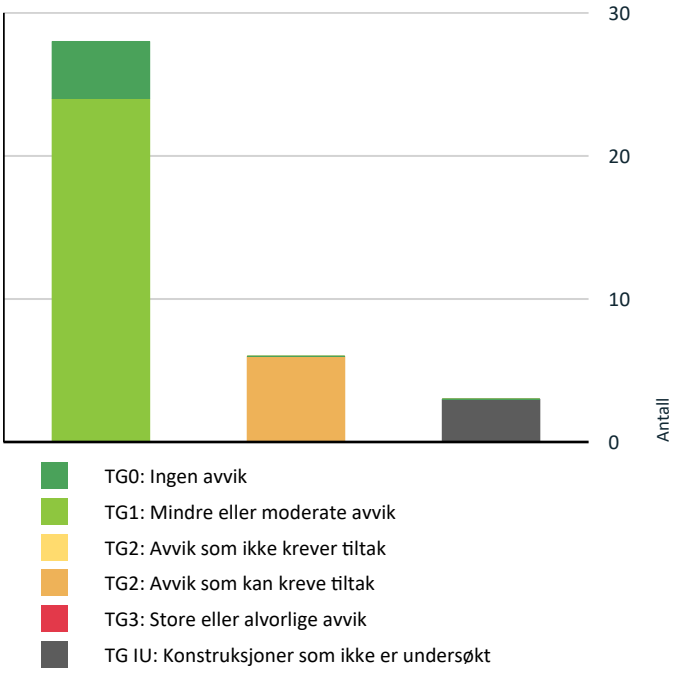
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjent søknad om innglassing av takterrasse i 2018.

Måkeungen - Vestre Langøyåsen boligsameie - Godkjent søknad om
innglassing av takterrasser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2016

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med papp / folie. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med tegelstien, plater og trepanel. Overflatebehandlet.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En konsekvens av lukket takkonstruksjon er at skjulte feil og skader kan forbli uoppdaget.

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 i 1.etg er det utgang til en platting på ca 21m2.
Fra soverom i 2.etg er det utgang til en balkong på ca 30m2.
Fra utestue i 3.etg er det utgang til en balkong på ca 40m2.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trappekonstruksjon i tre og galvanisert.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

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 Pipe og ildsted

Elemetpipe med vedovn i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med overflatebehandling.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åvervåk tilstand.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaslemaskin, servant og wc.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

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

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra gang.

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

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

Tilstandsrapport



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.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åvervåk tilstand.

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 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

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

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrerte hvitevarer. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum i stål, ettgreps blandebatteri. Det er lys under overskap. Stikk på vegg.
Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Vvb på ca 180l plasert på teknisk rom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overspenningsvern.

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?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

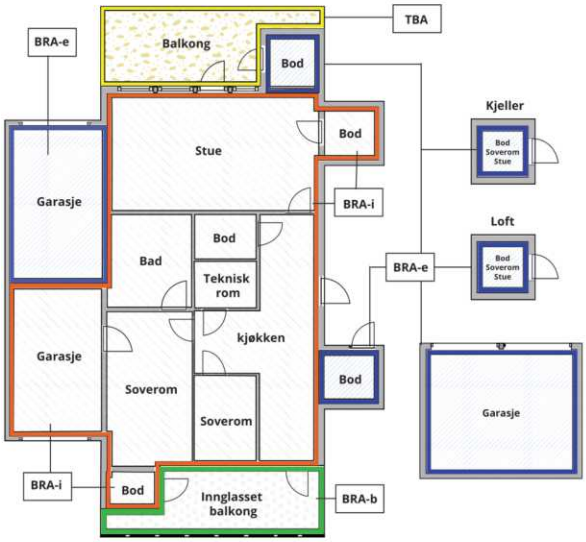
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	49	6		55	23
2.Etasje	60			60	22
3.Etasje			9	9	45
SUM	**109**	**6**	**9**		**90**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Vaskerom	Bod	
2.Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Teknisk rom		
3.Etasje			Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjent søknad om innglassing av takterrasse i 2018.

Måkeungen - Vestre Langøyåsen boligsameie - Godkjent søknad om innglassing av takterrasser.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	105	19

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	425	182		25	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Måkeungen 29

Hjemmelshaver
Berg Bjørg Solveig, Berg Knut

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

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. 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.

Siste hjemmelsovergang

År
2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	
2	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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/BR4835

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. august 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 425 **Bruksnr.:** 182 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 25
Adresse: Måkeungen 29, 1679 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

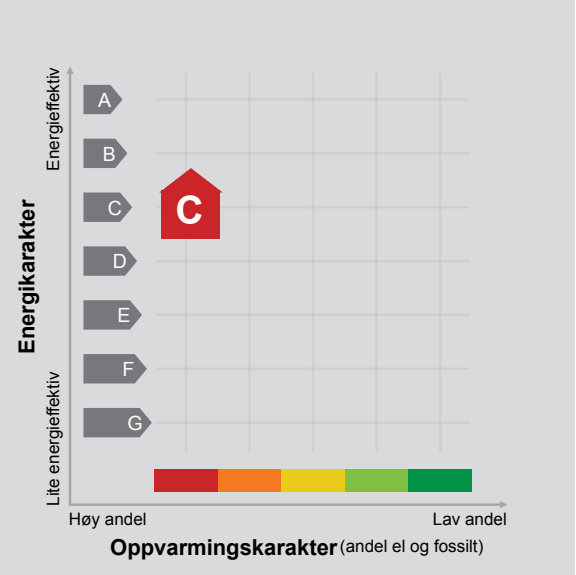
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

ENERGIATTEST

Adresse	Måkeungen 29
Postnummer	1679
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300468622
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-158152
Dato	21.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer

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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

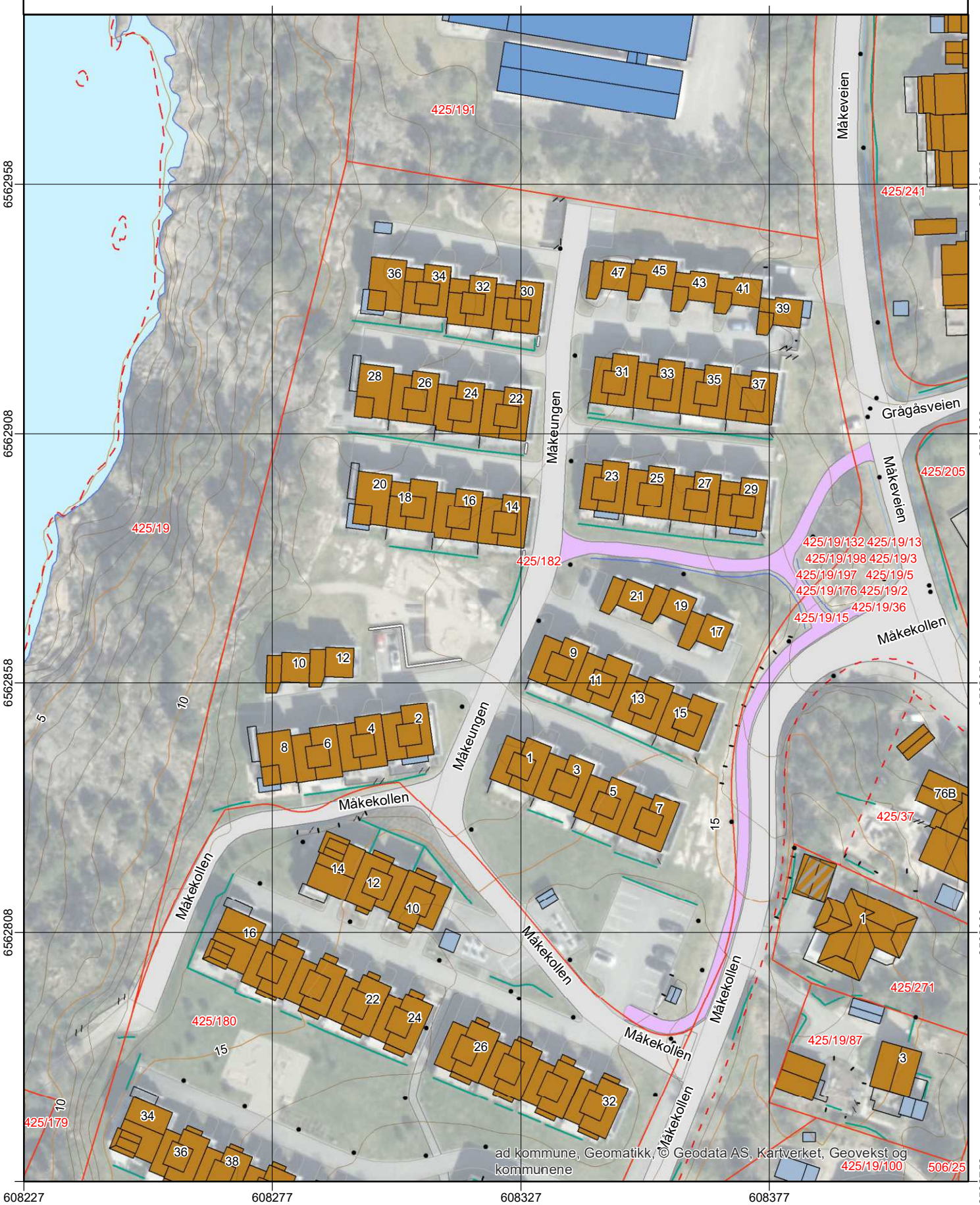
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkeungen 29, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/182/0/25

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-06

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC66	255-204-0	0,20,100,0
Boligbebyggelse	1100			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF66	255,255,102	0,0,60,0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121			FFE7AE	255,231,174	0,0,31,0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse blokk	1123					
Næringsbygg	1124					
Serviceformål	1130		Servicevirksomhet	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC9CFC	204,153,204	0,25,0,0
Forretninger	1160		Forretninger	CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1180		Tjenesteyting	FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Barnehage	1181		Barnehage			
Undervisning	1182		Undervisning			
Institusjon	1183		Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1184		Kirkegårder og gravplasser			
Forsamlingslokale	1185		Forsamlingslokale			
Idrettsformål	1186		Idrettsanlegg			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1189					
Hotell, restaurantformål	1310		Hotell/Turistformål	MM0CC	153,153,204	20,20,0,20
Utleiehytter	1311		Utleiehytter			
Campingbygninger	1312		Campingbygninger			
Campingplass	1313		Campingplass			
Utstilling	1314		Utstilling			
Messeformål	1320		Messeformål	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Idrettsbygg og maskinhall	1321		Idrettsbygg og maskinhall			
Næringsbebyggelse	1330		Næringsbebyggelse	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Kontor	1331		Kontor	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Hotell	1332		Hotell			
Bevertning	1333		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Lager	1360		Lager			
Forretninger/kjøpesenter/messe	1361		Forretninger/kjøpesenter/messe			
Annen næring	1369		Annen næring	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Tribuneanlegg	1410		Tribuneanlegg			
Skiheis/anlegg	1420		Skiheis/anlegg			
Idrettsbaner	1430		Idrettsbaner	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Idrettsbygninger	1440		Idrettsbygninger	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Golfbane	1450		Golfbane	CCFFCC	204,255,204	20,0,20,0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1480			MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Andre typer idrettsgrønne og anlegg	1500			FF9933	255,153,51	0,40,80,0
Gravplasser	1501		Gravplasser			
Urnelegger	1502		Urnelegger			
Kirkegårdsbygg	1503		Kirkegårdsbygg			
Minnelund	1504		Minnelund			
Navn- og minnesmerker	1505		Navn- og minnesmerker			
Gravplassforvaltningsbygg	1541		Gravplassforvaltningsbygg			
Offentlig/privat	1550		Offentlig/privat			
Renovasjonsanlegg	1560		Renovasjonsanlegg			
Energi-/kommunalteknisk anlegg	1590					
Radiomast/radiosambandsanlegg	1570		Radiomast/radiosambandsanlegg			
Annen samferdsel- og/eller energi og anlegg	1599		Energi anlegg			
Utstyrsformål	1600		Utstyrsformål	MCC99	153,204,153	40,0,40,20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Friområde	1620		Friområde			
Parkanlegg	1630		Parkanlegg			
Annet utstyrsformål	1690		Annet utstyrsformål			
Grav- og urnefelt	1700		Grav- og urnefelt	CC9900	204,153,000	0,25,20,20
Fremtidsbolig	1710					
Kombinasjon bolig og anlegg for gren- og industri	1719					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0
Bebyggelsesplan	1901			FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Detaljregulering				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering kjøpesenter	1902			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering bolig	1903			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering fritid	1904			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering næring	1905			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering idrett	1906			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering offentlig/privat tjeneste	1907			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering grønnstruktur	1908			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering parkering	1909			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering kombinasjon	1910			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering fareområde	1911			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering	1912			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering bevaring	1913			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering gjennomføring	1914			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1920			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering fareområde	1921			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering	1922			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering tjenesteyting	1923			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering parkering	1924			MMFF	153,153,255	40,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1925			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1931			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1999			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer	(2000)					
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0,0,0,40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0,0,0,20
Gatetorg	2011		Gatetorg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0,20,20,0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	FAEEDB	240-221-219	6,7,9,0
Gang og sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg adc	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0,0,0,40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999999	153-153-153	0,0,0,40
Bane (rammeområdet kan benyttes)	2020		Bane	CCR9AE	204-153-182	0,25,10,20
Trase for jernbane	2021		Jernbane			
Trase for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trase for T-bane	2023		T-bane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Lastegat/rullebane	2026		Lastegat/rullebane			
Tekniske bygg/anlegg/stasjon	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999999	153-153-153	0,0,0,40
Luftbane	2030		Luftbane	999999	153-153-153	0,0,0,40
Luftbane - tekniske bygg/stasjon	2031					
Luftbane - terminalbygg	2032		Luftbaneterminal			
Luftbane - kontrollsentral/bygg	2033		Luftbanekontrollbygg			
Lastegat/plass for helikopter	2034					
Navn	2040		Navn	MA0CC	153-204-204	20,0,0,20
Rør	2042		Rør			
Kanalstrekninger	2042		Kanalstrekning			
Sluser/sluse	2043		Kanalsluse			
Kanalareal for sykling	2050		Kanalareal for sykling	FFCCCC	255-204-204	0,20,20,0
Gatetorvareal	2060		Gatetorvareal	CCR9AE	204-153-182	0,25,10,20
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivfelt/spor	2070		Kollektivfelt/spor			
Kollektivholdeplass	2071		Kollektivholdeplass			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivtrafikkspor	2073		Kollektivtrafikkspor			
Parsell - kollektivgatekryss	2074					
Parkeringsareal	2080					
Parkeringsområde	2081		Parkeringsområde	BMMMM	185-185-185	0,0,0,27
Parkeringshus	2082					
Parkeringsplass - anlegg	2083		Parkeringsplass			
Trase for teknisk infrastruktur	2100			FFCC66	255-204-153	0,20,40,0
Energinett	2110		Energinett			
Kjernekraftverk	2120		Kjernekraftverk			
Varme- og oljeverk	2130		Varme-/oljefyrbygg			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallsveg	2150		Avfallsveg			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturanlegg	2190					
Samferdsels-/tekniske infrastrukturformål	2199					
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg	2900			000000	204-204-204	0,0,0,20
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg kombinert med andre angitte hovedformål	2999			000000	204-204-204	0,0,0,20
				FFCC66	255-204-153	0,20,40,0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badestrand	3041		Badestrand			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3051		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3890			MFF99	153-255-153	40,0,40,0
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3990			MCC99	153-204-153	40,0,40,20
				MFF99	153-255-153	40,0,40,0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefelt/øvingsområde	4020		Skytefelt/øvingsområde			
Forlegning	4030		Forlegning			
Sambruksområde	4050			CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4060			CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
				CCFF99	204-255-153	20,0,40,0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
LNFR-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (maks to boenheter pr eiendom, hytter med tilhørende bygninger)	5100		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Reindriftsområde	5121		Reindriftsområde	MFF99	51-255-153	80,0,40,0
Gartneri	5130		Gartneri			
Fiskeplass	5141		Fiskeplass			
Akvakulturformål	5150		Akvakulturformål	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Reindriftsområde	5151		Reindriftsområde			
Beiteområde	5152		Beiteområde			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Spredt næringsbebyggelse	5411					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Sjøareal	5300		Sjøareal	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Jordbruk	5310		Jordbruk			
Beiteområde	5320		Beiteområde			
Skogbruk	5330		Skogbruk			
Akvakultur	5340		Akvakultur			
Fiskeområde	5350		Fiskeområde			
Kombinert formål	5400		Kombinert	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Friluftsområde	5500		Friluftsområde			
Turområde	5510		Turområde			
Angitt LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900			CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20,0,0,0
Ferdsel	6100		Ferdsel	99CCFF	51-204-255	80,20,0,0
Farled	6200		Farled			
Tilrådd	6210		Tilrådd			
Farled med restriksjoner	6220		Farled med restriksjoner			
Seilingsled	6230		Seilingsled			
Fiskeplass	6300			99MFF	153-153-255	60,40,0,0
Fiskeområde	6310		Fiskeområde	99MFF	153-153-255	60,40,0,0
Akvakultur - bruk og anlegg/konsesjoner	6320		Akvakultur	99MFF	153-153-255	60,40,0,0
Oppankringsområde for anker	6330		Oppankringsområde for anker			
Akvakultur	6400		Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0,20,0,0
Akvakultureanlegg i sjø og vassdrag	6410					
Akvakultureanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420					
Dambruk	6430		Dambruk	99MFF	51-153-255	80,40,0,0
Naturområde	6500		Naturområde	MFFFF	153-255-255	40,0,0,0
Naturområde i sjø og vassdrag	6510					
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6520					
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6600		Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6710					
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Bevaringsområde i sjø og vassdrag	6730		Bevaringsområde	99CCCC	153-204-204	40,0,0,20
Bevaringsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Drikkevannskilde/kilde	6750			00FF66	51-255-102	80,0,60,0
Istrekkfarled	6760		Istrekkfarled	99CCFF	153-204-255	40,0,0,0
Restriksjonsområde	6770		Restriksjonsområde	00FFFF	0,255,255	0,0,0,0
Restriksjonsområde	6800			00FFFF	153-255-255	40,0,0,0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900			00FFFF	153-255-255	40,0,0,0

Arbeidsgruppen vurderer å innføre egen symbolisering for disse områdene.

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypebetegnelse	SOSI-kode	Flatesignatur, retningsvinkel	Anmerkning
Hensynssone	(1000)		Hensynssone kan kombineres med andre hensynssoner. Bruk av flere hensynssoner skal fremgå av plankartet.
Faresone	(1001)		FFF000, Rød fint skrå, Vinkel 90 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,5 Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Sikringssone	(1002)		
Bygningssone	(1003)		000000,svart, Vinkel 360 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Bevaringssone	(1004)		
Hensynssone/sikringssone	(1005)		
Hensynssone/bevaringssone	(1006)		
Hensynssone/bygningssone	(1007)		
Hensynssone/faresone	(1008)		000000FF0000,svart, Vinkel 90 grn, avstand 0, linjetykkelse 0, 15 Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hensynssone/faresone/bevaringssone	(1009)		
Hensynssone/faresone/sikringssone	(1010)		000000,svart, Vinkel 135/200 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hensynssone/faresone/bevaringssone/bygningssone	(1011)		000000, svart, Vinkel 135 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tillatt på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hensynssone/bevaringssone/bygningssone	(1012)		
Hensynssone/sikringssone/bygningssone	(1013)		
Hensynssone/faresone/sikringssone/bygningssone	(1014)		
Båndleggingssone	(1050)		
Båndleggingssone	(1051)		
Båndleggingssone	(1052)		
Båndleggingssone	(1053)		
Båndleggingssone	(1054)		
Båndleggingssone	(1055)		
Båndleggingssone	(1056)		
Båndleggingssone	(1057)		
Båndleggingssone	(1058)		
Båndleggingssone	(1059)		
Båndleggingssone	(1060)		
Båndleggingssone	(1061)		
Båndleggingssone	(1062)		
Båndleggingssone	(1063)		
Båndleggingssone	(1064)		
Båndleggingssone	(1065)		
Båndleggingssone	(1066)		
Båndleggingssone	(1067)		
Båndleggingssone	(1068)		
Båndleggingssone	(1069)		
Båndleggingssone	(1070)		
Båndleggingssone	(1071)		
Båndleggingssone	(1072)		
Båndleggingssone	(1073)		
Båndleggingssone	(1074)		
Båndleggingssone	(1075)		
Båndleggingssone	(1076)		
Båndleggingssone	(1077)		
Båndleggingssone	(1078)		
Båndleggingssone	(1079)		
Båndleggingssone	(1080)		
Båndleggingssone	(1081)		
Båndleggingssone	(1082)		
Båndleggingssone	(1083)		
Båndleggingssone	(1084)		
Båndleggingssone	(1085)		
Båndleggingssone	(1086)		
Båndleggingssone	(1087)		
Båndleggingssone	(1088)		
Båndleggingssone	(1089)		
Båndleggingssone	(1090)		
Båndleggingssone	(1091)		
Båndleggingssone	(1092)		
Båndleggingssone	(1093)		
Båndleggingssone	(1094)		
Båndleggingssone	(1095)		
Båndleggingssone	(1096)		
Båndleggingssone	(1097)		
Båndleggingssone	(1098)		
Båndleggingssone	(1099)		

Planområs for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttypebetegnelse	Sikt-lengde	Avstand sikt-linje	Midten-avbygn.	Flatesignatur, retningsvinkle	Anmerkning
Bestemmelsessone	2	2.0	0.5		Flatesignatur benyttes kun for vedlikehold, antagelsesvis. Bruk av Symbol på annet arbeidsgrunnlaget er som Flatens signatur.

Linjesymbol	Bestemmelse symboler: Bredde	Skyting: Tilbakeskyting	Skyting: Avstand mellom	Symbol	Farge	Mellomrom
ByGrense		0.5	6.0	2.0		RGB 0-0-0
ByFormålGrense		0.25				RGB 0-0-0
ByStørrelseGrense						
ByTypeGrense						
ByFeltGrense						
ByHensynsSone-Grense		0.6	4.0	1.5		RGB 0-0-0
ByHensynsBevaringGrense						
ByHensynsSikringGrense						
ByHensynsBygningsGrense						
ByHensynsFareSoneGrense						
ByHensynsSoneGrense						
ByBestemmelsesSoneGrense		0.5	2.0	2.5		RGB 0-0-0
ByRegulertHøyde		0.25	2.0	1.0		RGB 0-0-0

ByAnnetArealplan (BYGNINGER)						
Regulert bebyggelse	1003	0,25				RGB 0-0-0
Eksisterende/ny sone skal opplæres	1004	0,20	2.0	1.5		RGB 0-0-0
Bygg, bukommen, rom som skal bevares	1010	1.0				RGB 0-0-0
Bygningsmur	1011	0,06	4.0	2.0		RGB 0-0-0
Bygningsfot	1012	0,20	3.0	4.0		RGB 0-0-0
Planlagt bebyggelse	1013	0,09				RGB 0-0-0
Bebyggelse som inngår i planen	1014	0,5				RGB 0-0-0
Bebyggelse som bevaringsformål	1015	0,20	2.0	2.5		RGB 0-0-0
Regulert bestemmelse	1222	0,15	6.0	2.0		RGB 0-0-0
Friområde	1322	0,18	2.0	1.5		RGB 0-0-0
Regulert kant hjemfalsen	1223	0,35	4.0	3.0		RGB 0-0-0
Regulert hjemfalt	1224	0,35	2.0	2.5		RGB 0-0-0
Regulert parkeringsfelt	1228	0,30	1.0	1.5		RGB 0-0-0
Regulert bygningsfelt	1226	0,35	1.0	0.8		RGB 0-0-0
Regulert naturbygrense	1227	0,35	6.0			RGB 0-0-0
Regulert støttemur	1228	0,35				RGB 0-0-0
Støttegjerde	1230	0,35				RGB 0-0-0
Rør	1232	0,5	5.0	1.0		RGB 0-0-0
Tunnel	1254	0,5	1.0	1.0		RGB 0-0-0
Mål og avstandslinje	1200	0,2				RGB 0-0-0
Grøftelinje opp	1260	1.0	5.0	2.0		RGB 153-153-102
Grøftelinje nedadog	1261	1.0	5.0	2.5		RGB 153-153-102
Skråttopp nedadog	1262	0,35	4.0	2.0		RGB 0-0-0
Skråttopp/ned Bruk for å vise maksimumsdato i Oslo og nærliggende kommuner (maksdatum)	1263	1.0	6.0	2.5		RGB 0-150-0

ByAnnetArealPlanInf (BYGNINGER)						
Tiltak gjennomf., BYGNING, for å ha sone på symbolets retning						
Hovedretning/Kjedelig hjørnepunkt	1231					RGB 0-0-0
Stengning av avstjernet	1241					RGB 0-0-0
Avstjernet	1242					RGB 0-0-0
Ruiner	1251					RGB 0-0-0

(UNNTAKSYMBOL)						
	1243					RGB 0-0-0
Fyrlinkeise	1270					RGB 0-0-0
						Ca. 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Elvelinkeise for som skal bevares	1271					RGB 0-0-0
						Ca. 5 meters diameter på skal tundt for
Regulert nyttne	1272					RGB 0-0-0
Regulert murerskring	1273					RGB 0-0-0

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke
Bolt
Kors
Grensestein/-røys
Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsomr.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggegrense
Grenser,bygg,fjernes
Byggelinje-/grense
Tre
Støyskjerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industri/lager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)

Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

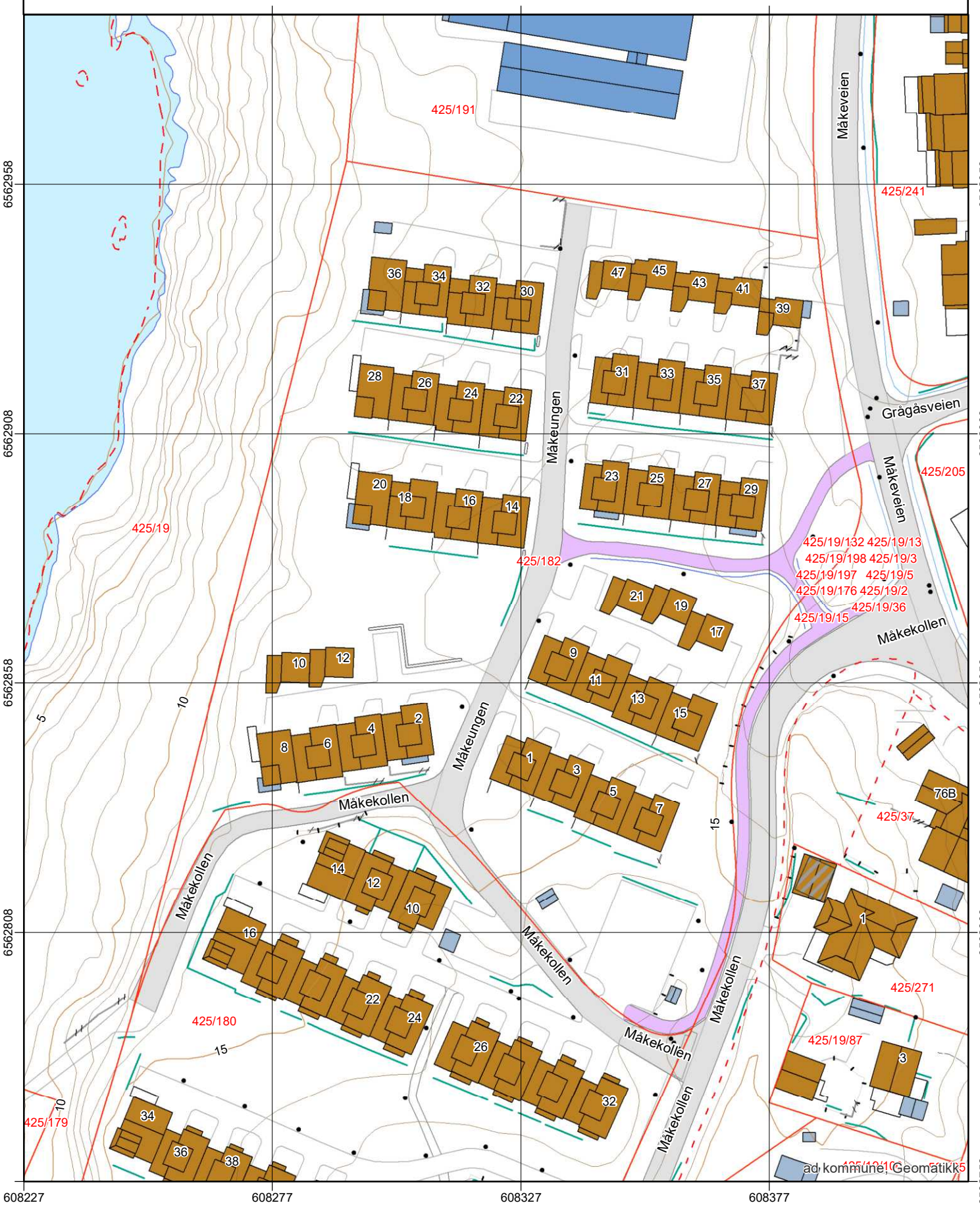
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkeungen 29, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/182/0/25

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-06

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 6.8.2025

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

Eiendomsrapport for 425 / 182 / 0 / 25

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

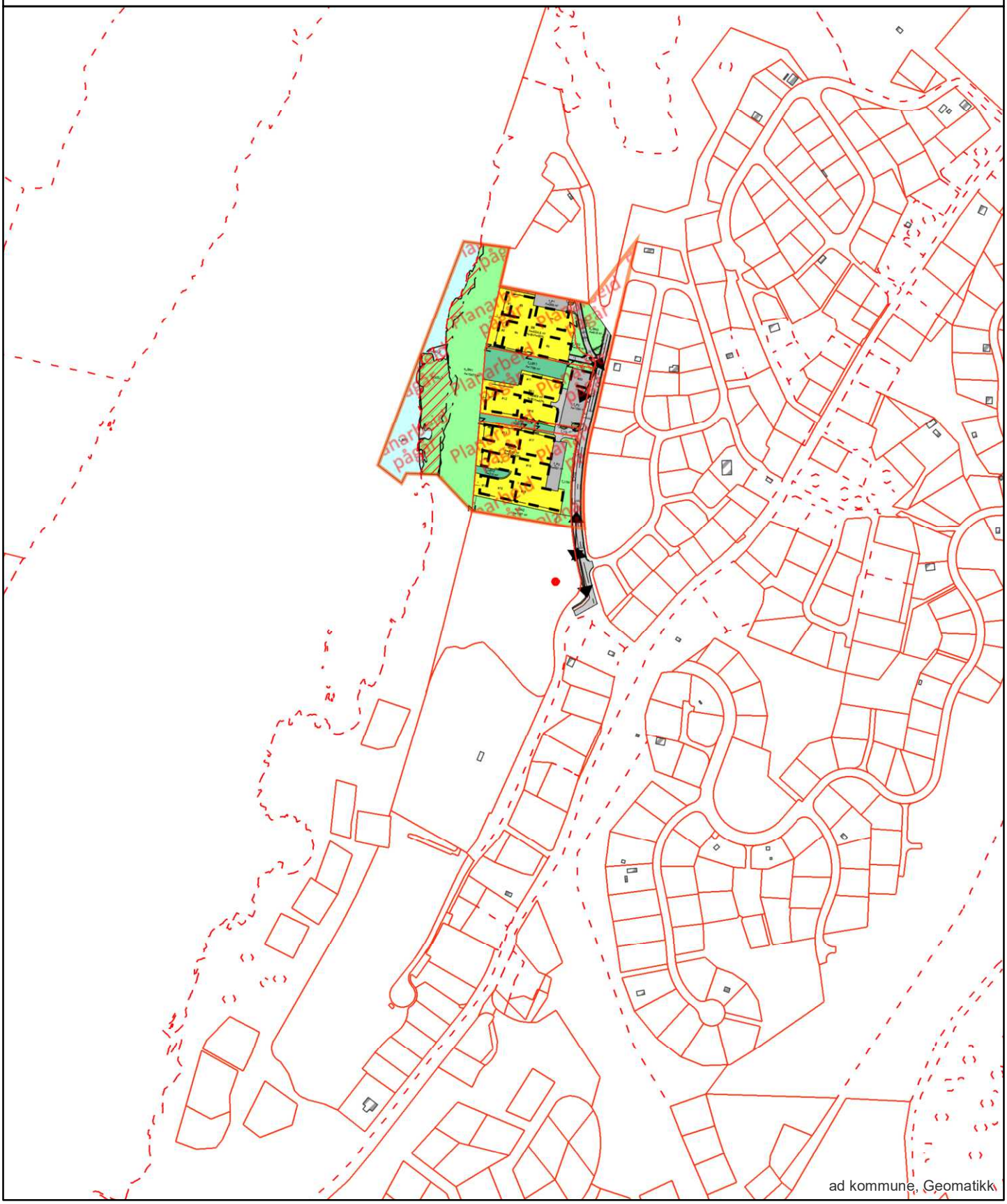
Adresse: Måkeungen 29, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/182/0/25

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-06

N

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

Planident: 1200
Plannavn: Måkeveien 6 - 10



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

LANGØYA VEST,
GNR 425, BNR 181 OG GNR 425, BNR 176 M. FL,
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 17.11.05

Bestemmelsene er sist revidert: 01.06.05

0. GENERELT

0.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

0.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

1. Byggeområder:
   - Frittliggende småhusbebyggelse (FS1- FS5)
   - Konsentrert småhusbebyggelse (KS1- KS14)
   - Fritidsbebyggelse (FB1- FB6)
   - Garasjeanlegg (G1-G3)

3. Offentlige trafikkområder:
   - Kjøreveg (Gyteskjær og vei V)
   - Gang-/sykkelveg (GS1-GS5)
   - Annen veigrunn (AV1-AV3)

4. Offentlige friområder:
   - Friområde på land (FR1)
   - Friområde i sjø (FR2)
   - Turvei (OT)

5. Fareområder:
   - Høyspenningsanlegg/Trafo (H)

6. Spesialområder:
   - Privat vei (PV)
   - Parkbelte (P1-P11)
   - Friluftsområde på land (FRL1-FRL4)
   - Friluftsområde i sjø (FRS1-FRS2)
   - Frisiktsone

7. Fellesområder:
   - Felles avkjørsel (FA1-FA6)
   - Felles gangareal (FG1- FG6)
   - Felles parkeringsplass (FP1-FP6)
   - Felles lekeplass (FL1-FL13)
   - Felles grøntanlegg (FGA1-FGA7)
   - Felles turvei (FT1-FT3)

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming og fargebruk.

1.2 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene skal gis en tiltalende form og behandling.

1.3 Ingen gravemasser må dumpes eller deponeres innenfor områder regulert til friområde, friluftsområde eller parkbelte unntatt der dette inngår i behov for vekstmasser for å etablere ny vegetasjon.

1.4 Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i rundskriv T-8/79, TA-506 og T-1/86.

1.5 Plan for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt må være fremlagt og godkjent av kommunen før utbygging skjer.

1.6 Ved byggesøknad skal det – der det er nødvendig – redegjøres for at nødvendige tillatelser er innhentet fra andre sektormyndigheter.

1.7 Det skal tilstrebes universell tilgjengelighet for boligene.

1.8 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Frittliggende småhusbebyggelse (FS1-FS5)
Innenfor areal anvist til formålet tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse innenfor angitte byggelinjer.
Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 8m.
Maksimalt tillatt BYA er 25 %.
For FS1 er det er ikke tillatt å oppføre nye enkeltbygg/garasjer på eiendommen.

Områdene FS2 og FS4 skal nyttes som tilleggstomter for tilliggende eiendommer utenfor plangrensen som vist i planen – eksempelvis T76 er tilleggstomt til Langøyveien 76 utenfor plangrensen.
Område FS3 skal nyttes dels til en ny tomt (tomt A) og dels som tilleggstomt (T84) til Langøyveien 84.

Det er ikke tillatt å anlegge boligbebyggelse på disse tilleggstomtene.Uthus er imidlertid tillatt samt garasje ved eventuell flytting av adkomst fra Langøyveien til bakenforliggende vei. Eksisterende vegetasjon skal bevares i maksimal grad som lévegetasjon og som naturlig skjerm mellom eksisterende bebyggelse (øst for plangrensen) og ny (vest for tilliggende vei).

Det skal legges vesentlig vekt på bebyggelsens tilpasning til terrengform. Bebyggelsen skal ha en dempet fargebruk som er med på å redusere eksponeringen i landskapet. Det er ikke tillatt med reflekterende fasade- og takmaterialer.

Treskjærveien 2 skal tilbys et tilleggsareal for å kunne ha avkjørsel på egen tomt fra lokalvei i syd og samtidig sanere eksisterende avkjørsel til Langøyveien.

For tomtene B-G skal husets møneretning være tilsvarende tomtens lengderetning.

2.2 Konsentrert småhusbebyggelse (KS1-KS14)

For KS1- KS14 gjelder generelt at den viste plassering og utforming av bebyggelsen er veiledende. Det stilles ikke krav om bebyggelsesplan, men det skal utarbeides en samlet situasjonsplan og detaljert utomhusplan for hvert delområde.

Mest mulig vegetasjon skal bevares mellom boligene. Der det finnes eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart i utomhusplanen tillates kun tiltak i en 5 meters sone rundt bygningene. Utenfor denne sonen skal terreng og vegetasjon fremstå som uberørt etter byggingen. Det skal opparbeides små nærlekeplasser mellom boligene innenfor formålet. Plassering og utforming av disse skal gå klart frem av utomhusplanen.

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 8 m for bygningene i områdene KS1-KS8 og KS 11, og tilsvarende 11 m i områdene KS9-KS10 og KS12-KS14. Der hvor terrenget tillater det kan det etableres en underetasje fremfor en stor sokkel. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng vil i disse tilfellene kunne overstiges, men aldri med mer enn 3 m.

Arker eller takopplett tillates ikke. Bygningenes orientering skal være som vist i planen. Det tillates sidekonstruksjoner (skut, svalgang o.l.) innenfor byggegrensene.

Ved byggesøknad må det dokumenteres at området oppnår tilfredsstillende parkeringsdekning, trafikksikkert bomiljø, gode lekemuligheter og at beboerne får muligheter til utendørs opphold med tilfredsstillende lysforhold.

Parkering skal skje i parkeringshus, i bygningenes 1. etg eller på utendørs parkering. Dette fremgår av planforslaget. (se pkt. 3.4 og 7.3).

Maksimalt tillatt BYA for hvert enkelt byggeområde er:

KS1: 45% BYA
KS2: 60% BYA
KS3: 45% BYA
KS4: 65% BYA
KS5: 60% BYA
KS6: 60% BYA
KS7: 80% BYA
KS8: 70% BYA
KS9: 70% BYA
KS10: 75% BYA
KS11: 95% BYA

KS12: 70% BYA
KS13: 95% BYA
KS14: 50% BYA

2.3 Fritidsbebyggelse (FB1-FB6)
Innenfor areal anvist til formålet tillates eksisterende fritidsbebyggelse opprettholdt / gjenoppført med tilhørende tilbygg/påbygg innenfor angitte byggelinjer.

Bebyggelsen innenfor én eiendom skal ikke kunne fungere som flere selvstendige bruksenheter. Det er ikke tillatt å oppføre garasjer.

Det tillates ikke underetasjer fordi tomtene er relativt flate, og underetasje harmonerer dårlig med lokal byggeskikk. Det tillates heller ikke utsprenging for kjeller for ikke å ødelegge tomtenes naturkvalitet – herunder skading av trerøtter og senking av grunnvann som vil skade vegetasjonen.

Ved plassering og utforming av bebyggelsen skal denne forsøkes plassert så lavt som mulig i terrenget og med lavest mulig grunnmurshøyde. Maksimal gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er henholdsvis 4,2 og 6,5m. Maksimal gesims- og mønehøyde over grunnmur skal være henholdsvis 3,7 og 6,0 m. Laveste del av grunnmuren skal ikke være mer enn 30 cm over eksisterende terreng.

Samlet bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 60 kvm (evt. uthus medregnet), og maksimal fasadelengde skal ikke overstige 10 m, inklusive takoverdekninger. Enheter hvor bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider disse verdier, tillates ikke utvidet.

Nye frittstående uthus tillates ikke. Eksisterende uthus tillates opprettholdt, evt. erstattet med nytt uthus av samme størrelse og form. Eksisterende uthus tillates flyttet innenfor viste byggegrenser dersom dette gir en bedre totalsituasjon.
Eventuelle uthus skal være tilpasset fritidsboligen med hensyn til materialvalg, form og farge. Sammenbygning av frittliggende uthus og hytte i form av lévegg eller lignende tillates ikke.

Innhegning av eiendom, eller oppføring av gjerde er ikke tillatt.

Oppføring av frittliggende plattinger/terrasser (ikke tilknyttet fritidsbolig) tillates ikke.

Det tillates kun mørke, dempede farger på fasader og staffasje. Fargeforslag skal følge byggemeldingen.

Dersom bebyggelsen ikke tilknyttes offentlig avløpsnett eller annen godkjent ordning, tillates det heller ikke lagt vann inn i bebyggelsen.

Hyttetomt 21 forutsettes grenseregulert slik at den gis et tilleggsareal mot nord mot at tomta begrenses tilsvarende i øst for å sikre vegetasjonsskråningen som skjermsone mot ny bebyggelse bak.

2.4 Garasjeanlegg (G1-G3)
Eksisterende lager/kjellere kan omarbeides til innendørs parkeringsanlegg. Det tillates også oppføring av boder etc. inne i disse anleggene.
Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 8m for G1, 5m for G2 og 10m for G3.
Maksimalt tillatt BYA for alle områdene er 100% da formålsgrensen forholder seg til garasjeanleggets veggliv.

Det skal gjennomføres tiltak for å dempe byggenes volum (senke eksisterende høyder). Dette skal gå klart frem av byggesøknaden og utomhusplanen.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Trafikkområder skal nyttes til kjøreveger (V) og gangveger (GS1-5) som vist i reguleringsplanen. I område V skal det opparbeides farsdempende tiltak. Kommunen kan tillate, ved kjøp av tilleggstomter, at adkomsten til Langøyveien 76,80,84,86,90,92 og 94 blir via område V. GS1 og GS5 skal anlegges med minimale terrenginngrep, og vegetasjonen utenfor plangrensen skal ikke berøres. I området GS4 tillates kjøring til Langøyveien 88. Adkomsten til denne eiendommen skal gå via vei V.

4. FRIOMRÅDER

4.1 Friområde på land (FR1)
Innenfor viste friområder kan det tillates tilrettelegging for turstier, badeplasser og andre allmennyttige tiltak som hører inn under naturlig bruk av friområder. Utbedring av strandområdet kan tillates for å bedre badekvaliteten.

I friområdet tillates det ikke oppført bygninger/anlegg eller utført tekniske inngrep som kan forringe friområdenes verdi. Det tillates ikke båtopplag.

Eksisterende naturterreng og vegetasjon skal bevares i maksimal grad.

4.2 Friområde i sjø/badeområde (FR2)
Området skal nyttes som badeområde i sjø med områdene FR1 som tilhørende bakland. Arealene skal i størst mulig grad opprettholdes som naturområder uten inngrep.

Det tillates ikke mudring eller utgraving av sjøbunn, men kun eventuell tilførsel av sand for å bedre bunnkvaliteten for bading. Det skal utføres undersøkelser av sjøbunnen før evt. påfylling med sand for å avgjøre om dette er tilrådelig. Kontrollmyndighet er Fiskeridirektoratet. Sjøarealet kan avmerkes som badeområde med bøyer.

4.3 Turvei (OT)
Området OT skal ikke vinterbrøytes og skal opparbeides som en turvei, åpen for allmennheten, med så skånsom terrengbehandling som mulig. Det tillates å anlegge enkle trekonstruksjoner som turveien kan legges på dersom terrenget tilsier dette. Den endelige tracéen skal fastlegges ved en befaring hvor kommunen deltar. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved å legge turveien mellom trærne.

Det tillates ikke parkering i eller langs turveien.

5. FAREOMRÅDER

5.1 Innenfor område avsatt til formålet kan det tillates oppført transformatorstasjon. Særskilt(e) lov og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming og god materialbruk.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Privat vei (PV)

Areal anvist til formålet skal nyttes som adkomstvei til boligeiendommen i felt FS1 som har dette som eneste adkomstvei.

6.2 Parkbelte (P1-P11)

Det tillates kun tynning og fjerning av enkelttrær innenfor dette formålet. Der hvor trær må avvirkes p.g.a. alder skal det etableres ny stedstilpasset vegetasjon. Skjøtselen skal ha som mål å skape naturlike og vindsterke bryn med et helhetlig utseende og med furu som dominerende treslag. Vegetasjonen skal til enhver tid fremstå som helhetlige bestand og ikke som enkelttrær. Skjøtsel av området skal skje i samråd med representant oppnevnt av kommunen.

Det tillates ikke vesentlige endringer i terrengform eller fjerning av etablert bunndekke. Det tillates ikke vesentlige sprengings-, fyllings- eller planeringsarbeider, men arealet kan tillates supplert med noe stedstilpasset beplanting. I forbindelse med etablering av gangveier/turstier tillates enkle utfyllinger.

Områdene for parkbelte kan ikke inngjerdes, bebygges eller brukes til lagring eller annen fysisk påvirkning som kan være til skade eller hinder for vegetasjonsetableringen.

6.3 Friluftsområde på land (FRL1-FRL4)

Areal anvist til formålet skal nyttes som friluftsområde der hovedformålet er å sikre allmennheten mulighet for fri ferdsel langs sjøen.

I områdene skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares for å ivareta områdenes verdi som rekreasjonsformål. Innenfor områdene tillates ikke tekniske inngrep med unntak av enkelte, terrengtilpassede stier.

Innenfor areal avsatt til formålet skal skogen drives etter et utstrakt flerbruksprinsipp der hensyn til lèvirkning, friluftsliv, kulturvern, naturvern og opplevelseskvaliteter skal tas. Flatehogst er ikke tillatt. Skogloven skal fortsatt gjelde fullt ut. Det innføres meldeplikt for planlagt avvirkning etter Skoglovens § 19.

I område FRL4 tillates adkomst til hytte i område FB6 og FB4.

6.4 Friluftsområde i sjø (FRS1-FRS2)

I sjøområde avsatt til friluftsområde skal friluftsliv være den prioriterte arealbruk som f.eks. bading, sportsfiske, dykking og båtbruk som ikke fortrenger annet friluftsliv.

Det er ikke tillatt med moringer eller andre fortøyningsanordninger/bryggeanlegg.

6.5 Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel (FA1-FA7)

FA1-6 skal opparbeides som vist i planen. Adkomstvegene er felles for de som sogner til vegen. Innenfor område FA2 og FA6 tillates opparbeidet parkeringsplasser som vist på reguleringplanen. I område FA6 tillates oppføring av garasjer/carporter, men det skal da etableres min. 1 gjen-nomgang fra p-plass, over P11, og til KS14. FA7 er felles for hytteeierne langs Treskjærveien samt åpen for allmenn, umotorisert ferdsel.

7.2 Felles gangareal (FG1- FG6)

Det skal opparbeides felles gangareal som en fortsettelse av det offentlige gang- og sykkelveinettet. Gangveiene skal kunne vinterbrøytes og er felles for de som sogner til dem samt åpne for allmenn, umotorisert ferdsel.

7.3 Felles parkeringsplass (FP1-FP7)

FP1 er felles for KS4. FP2 er felles for KS 6 og KS7. FP3 er felles for KS8 og KS 9. FP4 er felles for KS 9-KS12. FP5 er felles for KS11. FP6 er felles for KS12 og KS13. FP7 er felles for KS14.

Det skal etableres høyreist vegetasjon i rabatter og hvor det ellers er mulig for utendørs parkeringsplasser.

7.4 Felles lekeplass (FL1-FL13)

Felles lekeplasser FL1-FL13 er fellesareal for samtlige nyetablerte boliger innenfor planområdet. Detaljerte planer for opparbeidelse av lekeplassene skal inngå i utomhusplanene som skal godkjennes av kommunen. Det skal ikke oppføres bygninger på fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre bygninger som naturlig hører hjemme i et leke- og parkområde.

Trær i området skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til ballplass og lekeapparater. I områder uten vegetasjon skal det etableres romdannende og skjermende beplantning.

Innenfor område FL13 skal det opparbeides en liten ballplass med størrelse maksimalt 25 x 40 m spilleflate. Det skal opparbeides en minst 5 m bred vegetasjonsskjerm mot tilgrensende boligtomter.
Arealet skal gjerdes inn, og det skal monteres høyt gjerde eller ballfangernett bak målburene.

Opparbeidelse av lekeplassene skal skje i samsvar med Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og Elektrisitetstilsynet, og lekeplassene skal være ferdigstilt før boligene i tilliggende delfelt for konsentrert småhusbebyggelse tas i bruk.

Det tillates fremføring av enkle stier/ganglinjer til boligene innenfor området. Disse skal gå klart frem av utomhusplanen og skal ikke gå på bekostning av lekearealets kvalitet.

7.5 Felles grøntanlegg (FGA1- FGA7)

Felles grøntanlegg skal danne en tiltalende ramme rundt ny bebyggelse, og ved hjelp av vegetasjon virke både romdannende for boligenes uteareal og dempende på bygningenes høyde. Det skal søkes å benytte mest mulig stedegen vegetasjon.

I FGA3 og FGA4 skal det i tillegg til buskvegetasjon etableres trerekker.

7.6 Felles turvei (FT1- FT3)

Turveiene er felles for beboerne i området. De skal ikke vinterbrøytes, og områdene skal opparbeides for umotorisert allmenn ferdsel, med så skånsom terrengbehandling som mulig. Det tillates å anlegge enkle trekonstruksjoner som turveien kan legges på dersom terrenget tilsier dette.

Den endelige tracéen skal fastlegges ved en befaring hvor kommunen deltar. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved å legge turveiene mellom trærne.

Det tillates ikke parkering i eller langs turveiene.

For området FT1 tillates beboerne i FS1 å nytte første del av turstien som adkomst til sin bolig.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Høyspent

Før bebyggelsen i FS5 og KS14 opparbeides skal eksisterende trafostasjon i mast flyttes samt at ledningstrasèen innenfor området skal legges i bakken.

8.2 Etappevis utbygging

Området tillates utbygd i 4 etapper som i planen deles ved felles avkjørsler FA2, FA3 og FA5. FS5 hører til samme etappe som KS14.

8.3 Fremdrift

Utbyggingstakt for området fastsettes særskilt i kommunens boligbyggeprogram. Utbyggingen kan ikke igangsettes før det foreligger konkrete avtaler om relokalisering av eksisterende industribedrifter.

8.4 Detaljplaner

Samlet situasjonsplan og utomhusplan for de enkelte etappene må være innsendt og godkjent før bebyggelse kan oppføres.

8.5 Offentlig kjøreveg

Utbedring av eksisterende offentlig vei med fortau (siste del av Langøyveien før ny rundkjøring) og tilknytning til rundkjøring i Langøyveien (opparbeides i reguleringsplanen for Langøyaåsen) skal være utført før området kan tas i bruk.

Kommunen kan i samråd med Statens Vegvesen kreve at det opparbeides fartsdempende tiltak i Langøyveien fra krysset mot Glomboveien til krysset mot Måkeveien før det gis igangsettings-tillatelse for boligene i reguleringsplanen.

8.6 Gang-/sykkelveg og kjørevei

Offentlig gang/sykkelvei, felles gangareal og kjøreveier skal være opparbeidet innenfor de respektive etappene før områdene kan tas i bruk.

8.7 Felles leke- og uteoppholdsarealer

Felles leke- og uteoppholdsarealer i hver etappe skal være ferdigstilt og beplantet før boligene tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk om vinteren skal ferdigstillelsen skje påfølgende vår. FL13 skal være ferdigstilt før boligene i etappene sør for FA3 kan tas i bruk.

8.8 Felles parkeringsplass

For byggeområdene skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet som er tatt i bruk.

D2


KS1
KS2
KS3
KS4
SP200
OV310
VL225
SP200
OV315
VL225
SP200
OV315
VL225
SP200
OV320
VL225
SP200
OV320
VL225
SP200
OV320

FREDRIKSTAD KOMMUNE

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS

Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2014/12947-48-181211/2016-TRBM	425/182	07.10.2016

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1481/16

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 06.10.2016 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Langøya Vest, Felt KS1, KS2, KS3 og KS4
Gnr. 425 Bnr. 182

Arbeidets art: Nybygg boliger.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
11. August 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**425**	Bnr.:	**182**	Fnr.:		Snr.:	**25**
Adresse:		**Måkeungen 29**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

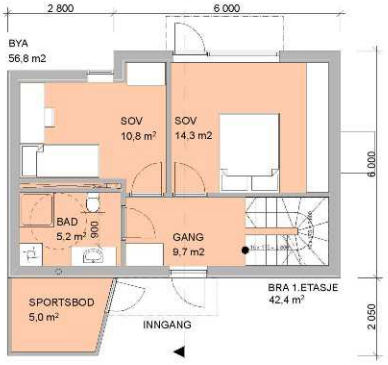
Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

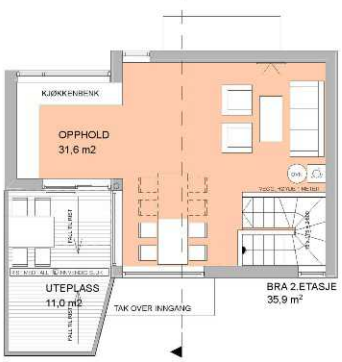
Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 26.09.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:16.10.2024	

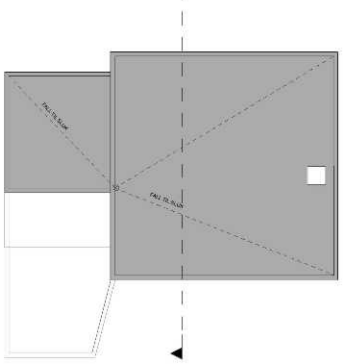
Med vennlig hilsen

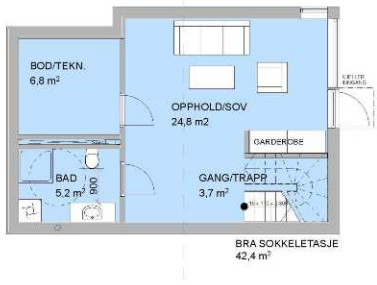
Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

TYPE 4b - inneholder sokkeletasje
BRA = 120,7 m2
BYA = 57 m2





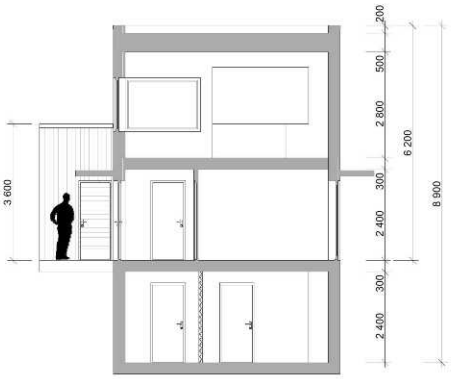




TYPE 4b uten utleidel



TYPE 4b med utleidel



SNITT TYPE 4b

NY HUSTYPE - FELT KS2

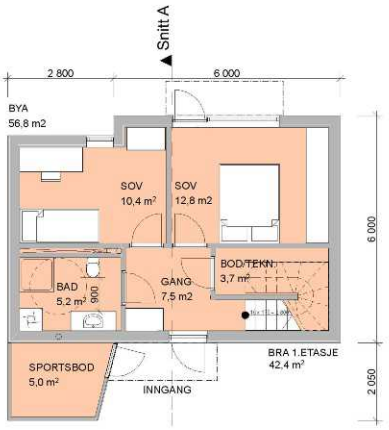
14070 LANGØYA VEST TILBUDSTEGNINGER
Dato: 10.02.2015

E18 TYPE 4b - PLAN OG SNITT

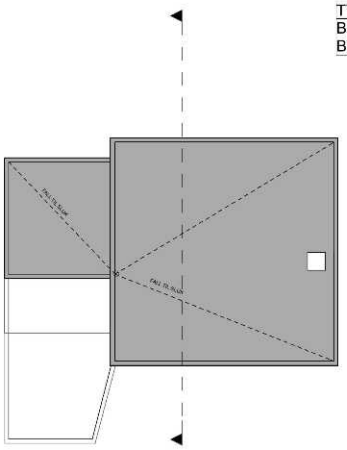
1:100

Sletteth Grimsrud arkitekter AS

TYPE 4a -
BRA = 78,3 m2
BYA = 57 m2





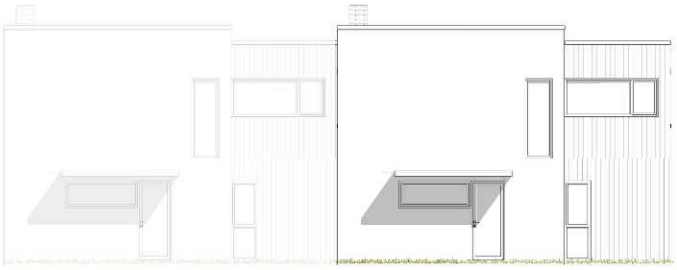




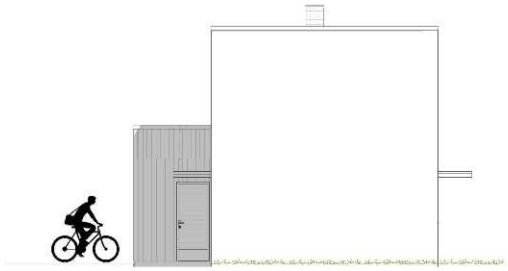
SNITT TYPE 4a

NY HUSTYPE - FELT KS2

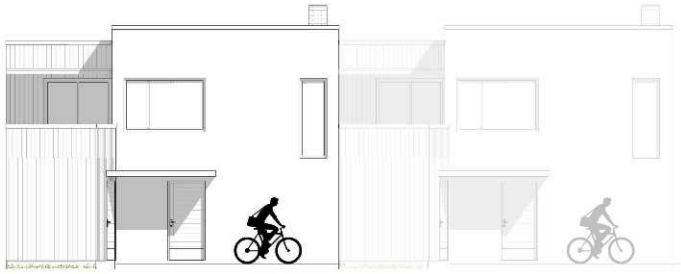
14070 LANGØYA VEST TILBUDSTEGNINGER
Dato: 10.02.2015
E19 TYPE 4a - PLAN OG SNITT 1:
00
Sletnath Grimsrud arkitekter AS



FASADE MOT NORD



FASADE INN MOT NABOBYGG



FASADE INNGANG



SNITT/FASADE INN MOT NABOBYGG

FASADENE VISER
TYPE 4a , FELT KS2

NY HUSTYPE - FELT KS2

14070 LANGØYA VEST TILBUDSTEGNINGER
Dato: 10.02.2015

E20 TYPE 4a- FASADER1:100

Sletteth Grimsrud arkitekter AS

SG

Skatteetaten

Dato
06.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 425 Bnr 182 Fnr 0 Snr 25

Eiendommens adresse:

Måkeungen 29, 1679 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 122 628 Som sekundærbolig: kr 4 490 510
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket

PRIVATMEGLEREN FREDRIKSTAD
VERKSTEDVEIEN 10
1671 KRÅKERØY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tanya Reed 108250165
Vår referanse: 3803146/26851502
Bestilling: C3 2025-08-07 (4) 124

Dato
07.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
99246	200	4.2.2016	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	425	182	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Attestert kopi av dok.nr. 2016/99246/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:42
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601949033
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
913684990	LANGØYA VEST EIENDOM AS		Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	425	182

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	425	182	0	1	99 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	2	110 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	3	110 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	4	110 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	5	101 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	6	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	7	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	8	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	9	101 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	10	110 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	11	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	12	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	13	71 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	14	78 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	15	78 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	16	120 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	17	120 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	18	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	19	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 99246 Tinglyst: 04.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Attestert kopi av dok.nr. 2016/99246/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-07 13:42

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	425	182	0	20	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	21	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	22	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	23	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	24	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	25	110 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	26	71 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	27	71 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	28	98 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	29	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	30	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	31	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	32	71 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	33	71 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	34	71 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	35	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	36	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	37	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	38	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	39	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	40	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	41	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	182	0	42	102 / 4117	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
FREDRIKSTAD Kommune	FREDRIKSTAD KOMMUNE MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV 25 JAN. 2016 16/1934
Adresse: Org nr. 973 871 714	
Postnr. / Poststed: Postboks 1405 1502 Fredrikstad	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	425	182		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
913684990	Langøya Vest Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	99	B	13	B	71	B	25	B	110	B	37	B	102	B	49			
2	B	110	B	14	B	78	B	26	B	71	B	38	B	102	B	50			
3	B	110	B	15	B	78	B	27	B	71	B	39	B	102	B	51			
4	B	110	B	16	B	120	B	28	B	98	B	40	B	102	B	52			
5	B	101	B	17	B	120	B	29	B	102	B	41	B	102	B	53			
6	B	102	B	18	B	102	B	30	B	102	B	42	B	102	B	54			
7	B	102	B	19	B	102	B	31	B	102	B	43	B			55			
8	B	102	B	20	B	102	B	32	B	71	B	44	B			56			
9	B	101	B	21	B	102	B	33	B	71	B	45	B			57			
10	B	110	B	22	B	102	B	34	B	71	B	46	B			58			
11	B	102	B	23	B	102	B	35	B	102	B	47	B			59			
12	B	102	B	24	B	102	B	36	B	102	B	48	B			60			

Sum tellere: 4117 = nevner: 4117

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
12/1-2016	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
FRØSTAD, 12/1-2016	STEINAR FROGLANDSHAGEN	KIM STRØMSBORG
	FOR LANGOYA VEST AS	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
425	182		1-42	FREDRIKSTAD

Dato	Stempel og underskrift
3/2-16	A. Skaar

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
12/1-2016	


A80-100
S1
S2
S3
S4
S5
S6
S7
S8
S9
S10
S11
S12
S16
S17
S18
S19
S20
S21
S22
S23
S24
S25
S26
S27
S28
S29
S30
S31
S33
S34
S35
S36
S37
S38
S39
S40
S41
S42
FORESLÅTT NY EIENDOMSGRENSE
EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE
1470
LANGØYA VEST
A80-100 Seksjonering
ARBEIDSTEGNING
Dato: 08.01.2016
Målt: 1:500
Tegn.: hsl
Kontr.: pkh
Gnr/Bnr: 425/441,182
Målsetningen. - Kråkerøy

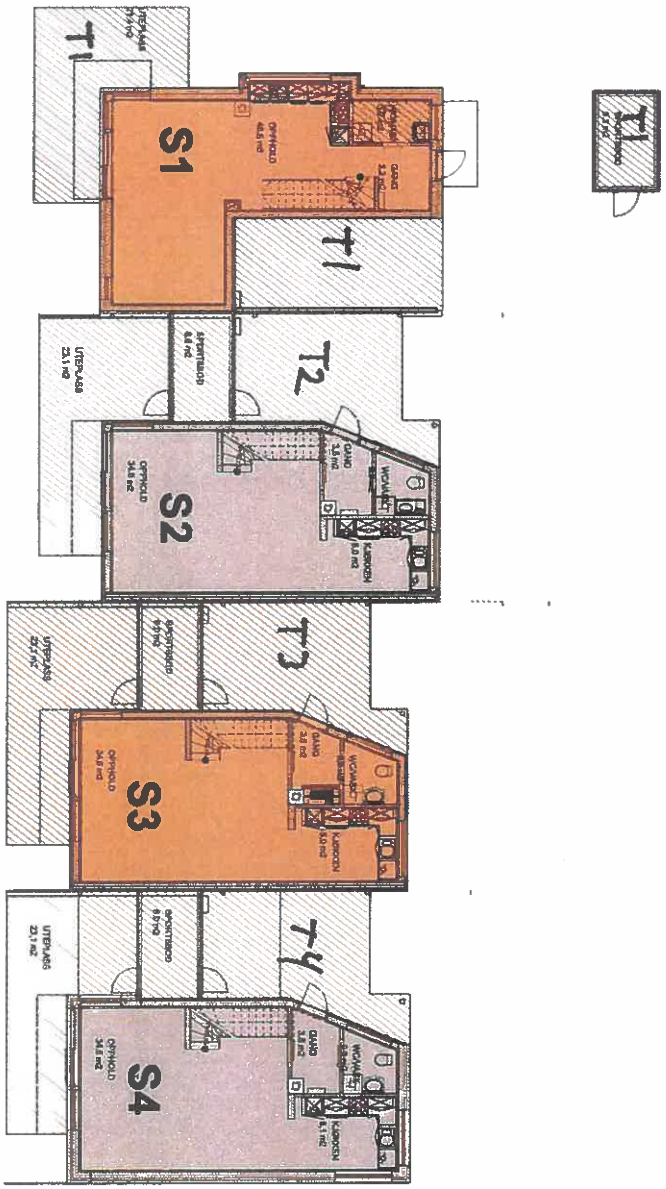
TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4

ARBEIDSTEGNING

Gnr/Bnr: 425/~~18~~,182
Måkeungen, . Kråkerøy

Dato: 06.01.2015
Målt: 1:200

Tegn.: hsl
Kontr.: pkh



14070
LANGØYA VEST

A81-101 Seksjoneringstegninger - Rekke 1 - 1. etg

Stenseth Grimsrud arkitektur AS

A81-101

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4

ARBEIDSTEGNING

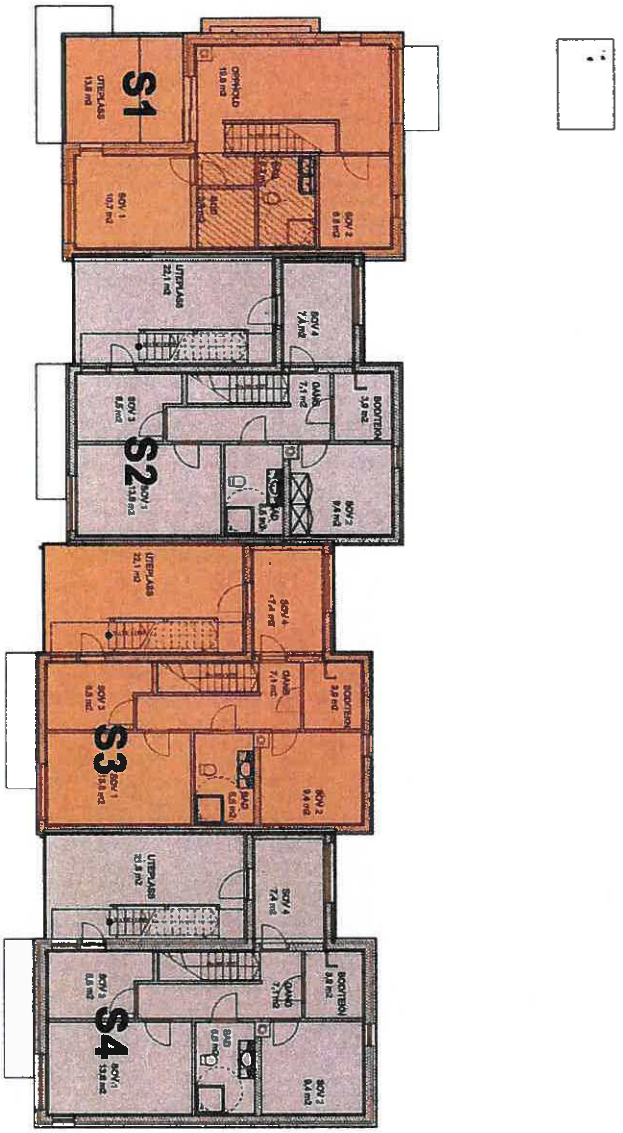
Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200
Tegn.: hsl
Kontr.: pkh

Gnr/Bnr: 425/[illegible].182
Måkeungen, . Kråkerøy

14070
LANGØYA VEST

A81-102 Seksjoneringstegninger - Rekke 1 - 2. etg

Stensæth Grimsrud arkitektur AS



A81-102


TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A4
ARBEIDSTEGNING
Gnr/Bnr: 425/~~104~~.182
Måkeungen, . Krakerøy
Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200
Tegn.: hsl
Kontr.: pkh
14070
LANGØYA VEST
A81-103 Seksjoneringstegninger - Rekke 2 - 1. etg
Stensæth Grimsrud arkitekter AS
S5
S6
S7
S8
T5
T6
T7
T8
A81-103

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4

ARBEIDSTEGNING

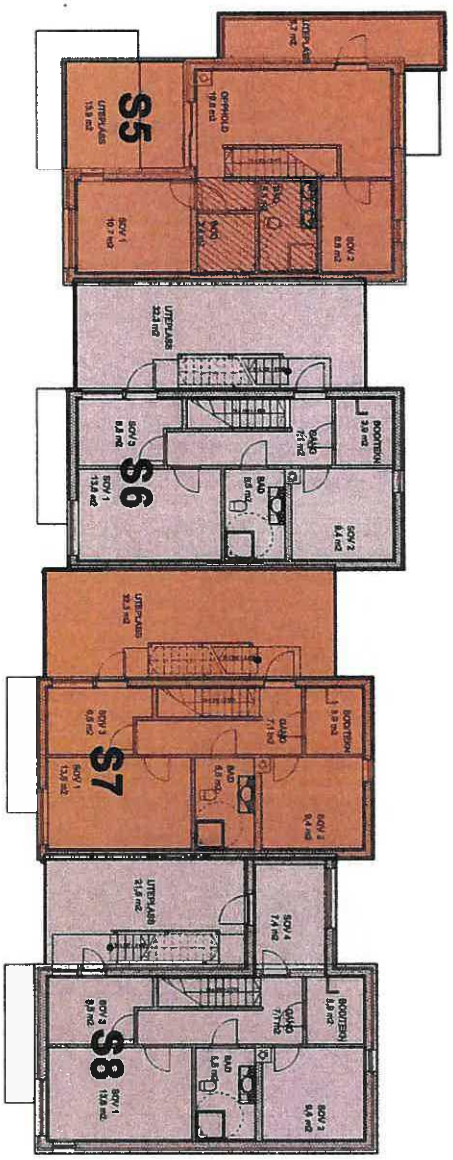
Gnr/Bnr: 425/184,182
Måkeungen, , Kråkerøy

Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200
Tegn.: hsl
Kontr.: pkh

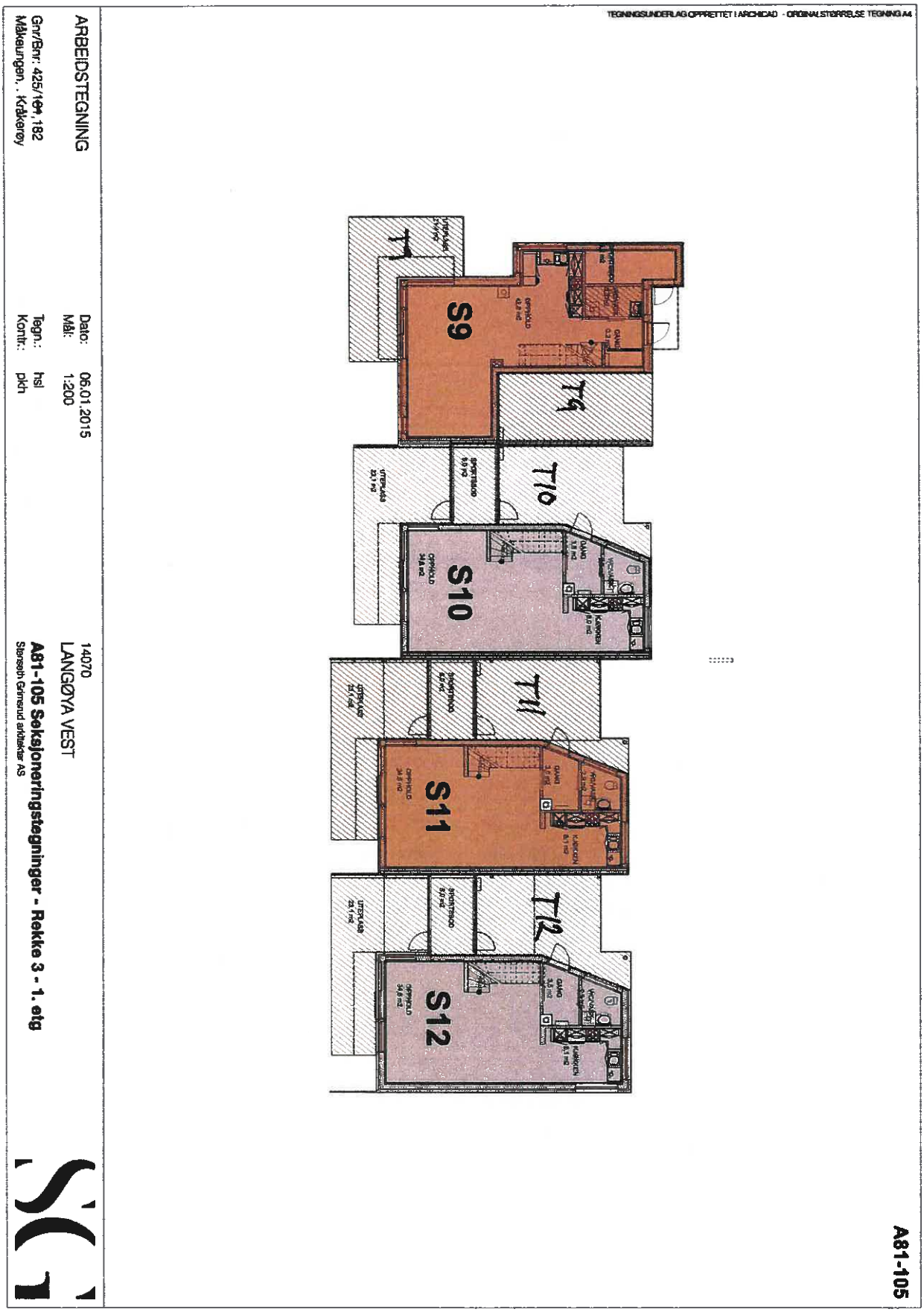
14070
LANGØYA VEST

A81-104 Seksjoneringstegninger - Rekke 2 - 2. etg

Stensæth Grimsrud arkitekter AS



A81-104


TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4
ARBEIDSTEGNING
Dato: 06.01.2015
Målt: 1:200
Tegn.: hsl
Kontr.: pkh
Gnr/Bnr: 425/166, 182
Måkeungen, , Kråkerøy
14070
LANGØYA VEST
A81-105 Seksjoneringstegninger - Rekke 3 - 1. etg
Stenseth Grimerud arkitekter AS
A81-105
S9
S10
S11
S12
T9
T10
T11
T12
T1

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4

ARBEIDSTEGNING

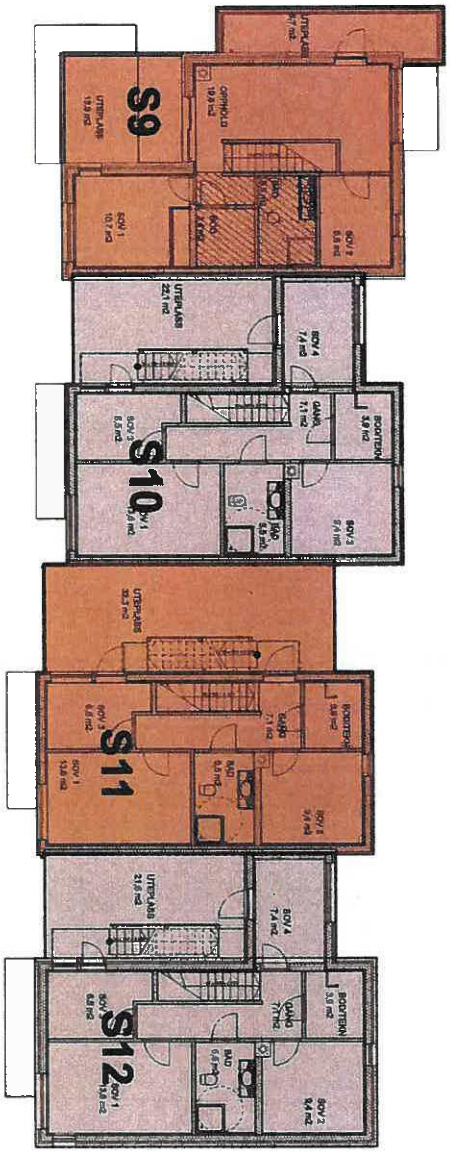
Dato: 06.01.2015
Målt: 1:200
Tegn.: hsl
Kontr.: pkh

Gnr/Bnr: 425/181,182
Måkeungen, , Kråkerøy

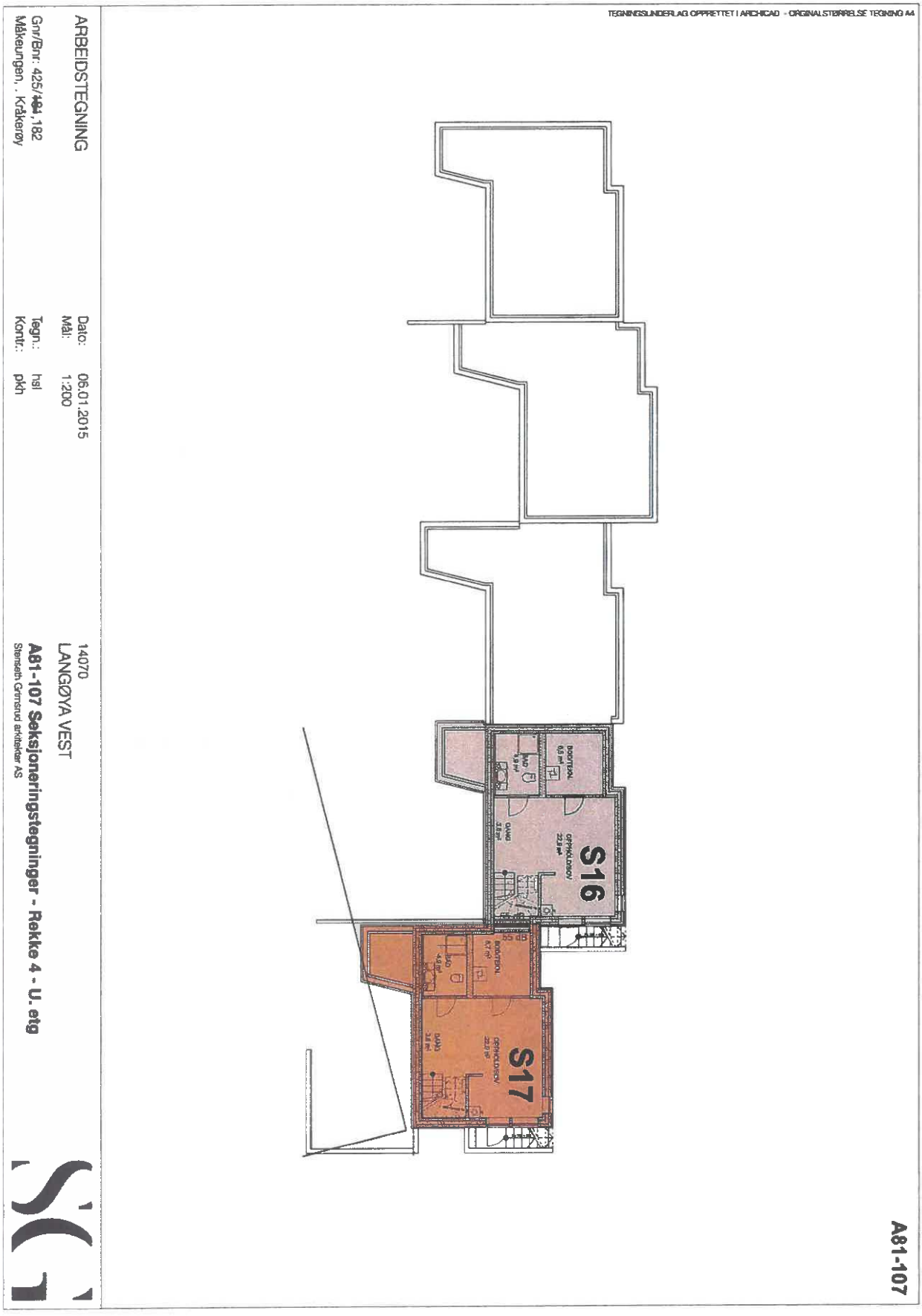
14070
LANGØYA VEST

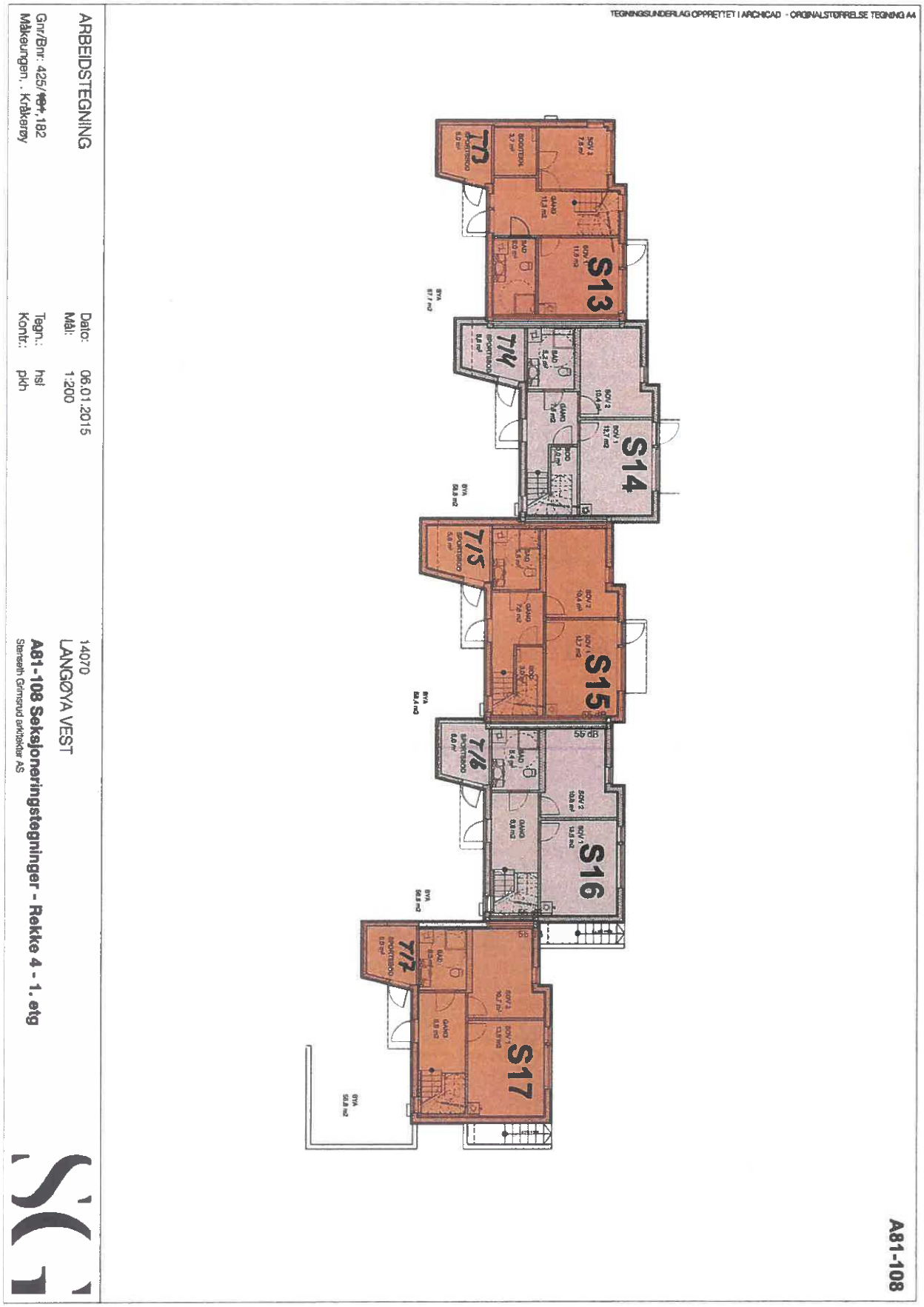
A81-106 Seksjoneringstegninger - Rekke 3 - 2. etg

Stensrød Grimsrud arkitekter AS



A81-106


TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A4
ARBEIDSTEGNING
Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200
Tegn.: hsl
Kontr.: pkh
Gnr/Bnr: 425/184,182
Måkeungen, , Kråkerøy
14070
LANGØYA VEST
A81-107 Seksjoneringstegninger - Rekke 4 - U. etg
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
S16
S17
A81-107


TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4
ARBEIDSTEGNING
Gnr/Bnr: 425/[illegible],182
Måkeungen, , Kråkerøy
Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200
Tegn.: hsl
Kontr.: pkh
14070
LANGØYA VEST
A81-108 Seksjoneringstegninger - Rekke 4 - 1. etg
Stensæth Grimsrud arkitekter AS
T7
S13
T14
S14
T15
S15
T16
S16
T17
S17
A81-108

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4

ARBEIDSTEGNING

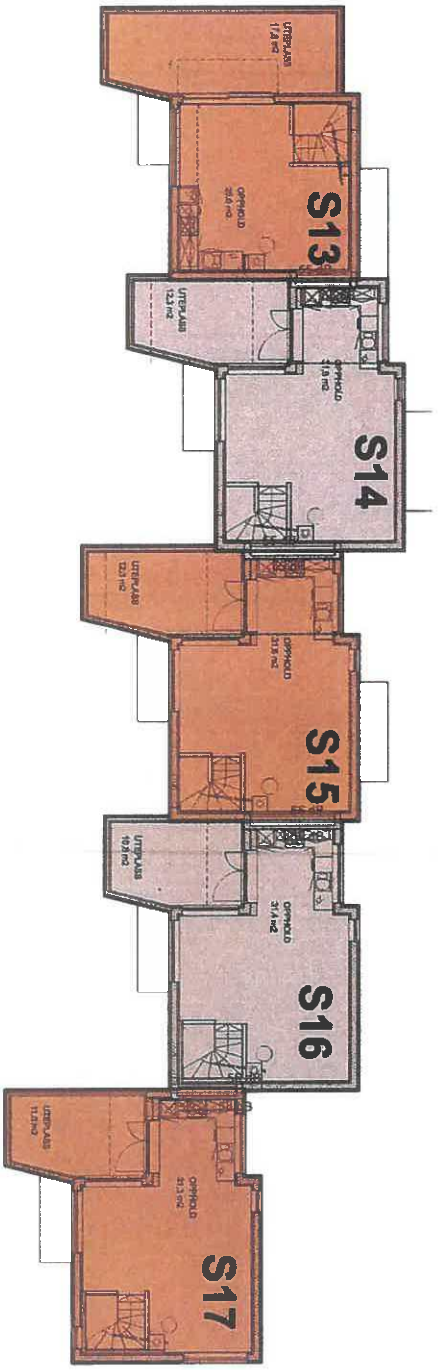
Gnr/Bnr: 425/182
Måkeungen, , Kråkerøy

Dato: 06.01.2015
Målt: 1:200
Tegn.: hsl
Kontr.: pkh

14070
LANGØYA VEST

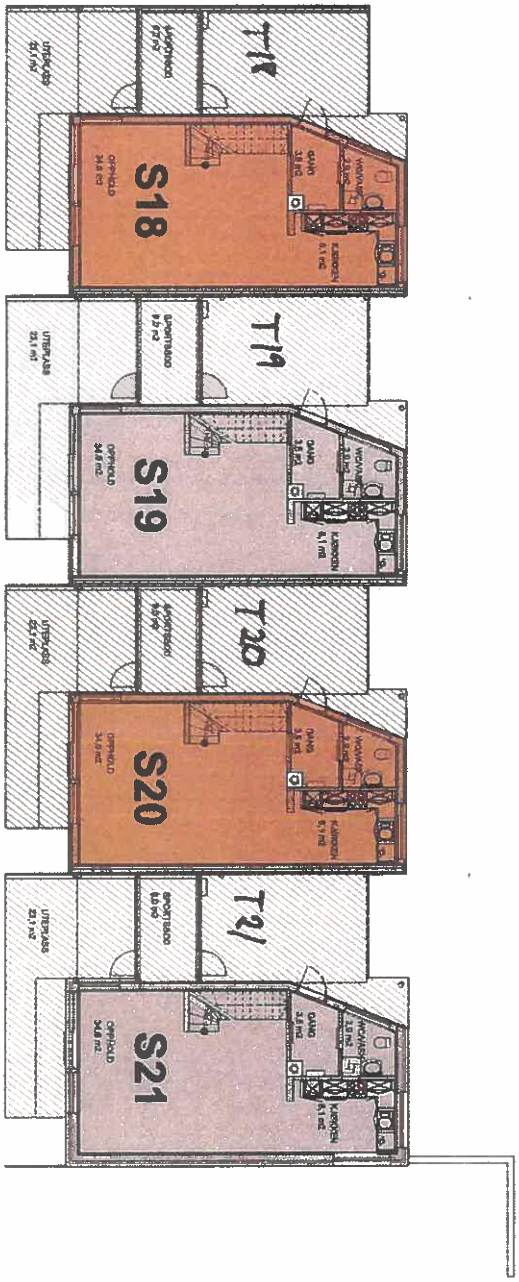
A81 - 109 Seksjoneringstegninger - Rekke 4 - 2. etg

Stenseth Grimsrud arkitekter AS



A81-109

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4



ARBEIDSTEGNING

Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200
Tegn.: hsl
Kontr.: pkh

Gnr/Bnr: 425/[illegible].182
Måkebungen, . Måkerøy

14070
LANGØYA VEST

A81-110 Seksjoneringstegninger - Rekke 5 - 1. etg

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

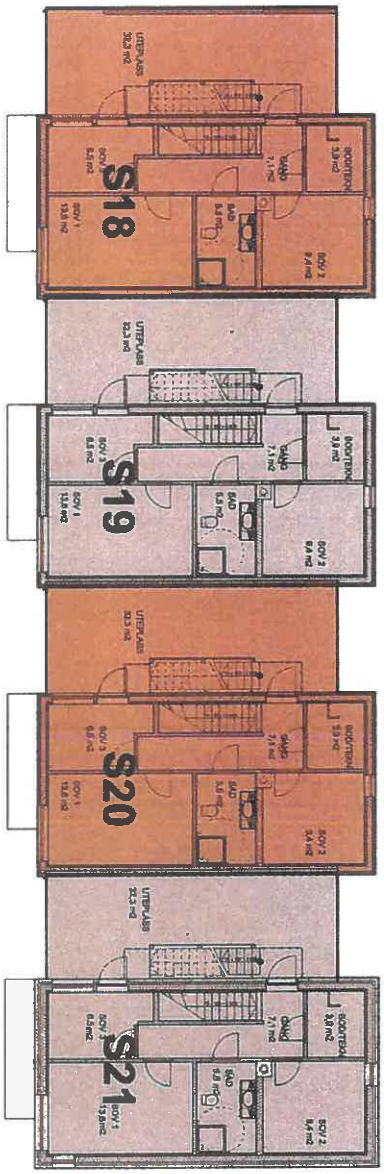
A81-110

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4

ARBEIDSTEGNING

Gnr/Bnr: 425/184, 182
Måkeungen, . Kråkerøy

Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200
Tegn.: hsl
Kontr.: pkh



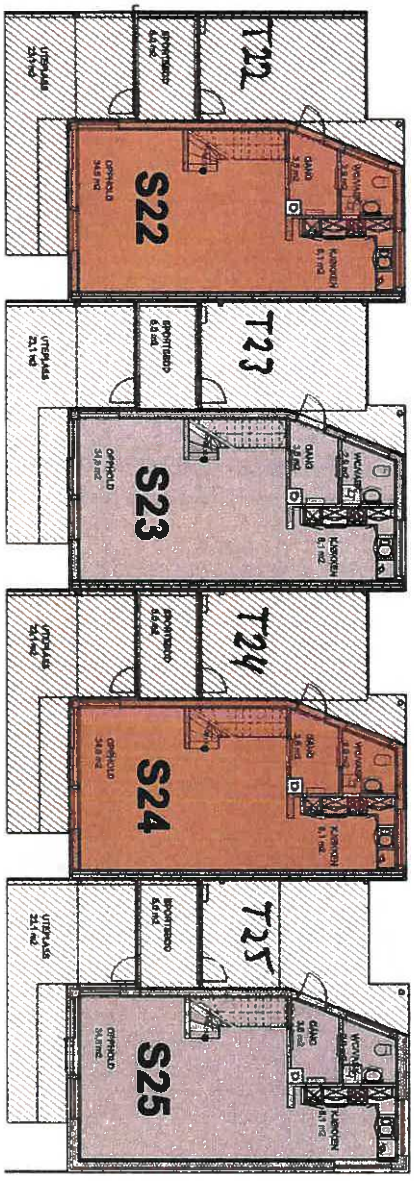
14070
LANGØYA VEST

A81-111 Seksjoneringstegninger - Rekke 5 - 2. etg

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

A81-111

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A4



ARBEIDSTEGNING

Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200

Tegn.: hsl
Kontr.: pkh

14070
LANGØYA VEST

AB1-112 Seksjoneringstegninger - Rekke 6 - 1. etg

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Gnr/Bnr: 425/~~101~~182
Måkeungen, , Kråkerøy

A81-112

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A4

ARBEIDSTEGNING

Gnr/Bnr: 425/~~184~~ 182
Måkeungen, . Krakerøy

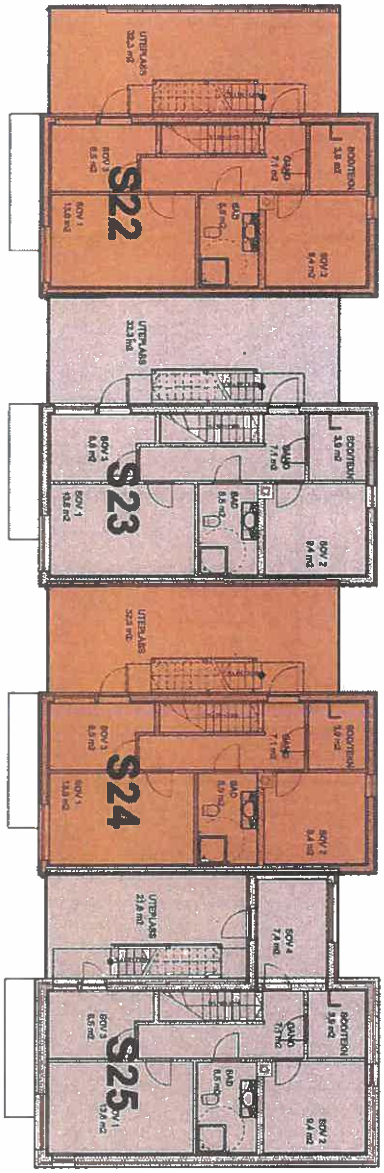
Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200

Tegn.: hsl
Kontr.: pkh

14070
LANGØYA VEST

A81-113 Seksjoneringstegninger - Rekke 6 - 2. etg

Stenseth Grimsrud arkitekter AS



A81-113

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4

ARBEIDSTEGNING

Gnr/Bnr: 425/16**9**,182
Måkeungen, , Kråkerøy

Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200

Tegn.: hsl
Kontr.: pkh

14070
LANGØYA VEST

A81-114 Seksjoneringstegninger - Rekke 7 - 1. etg

Stensæth Grimsrud arkitekter AS

A81-114

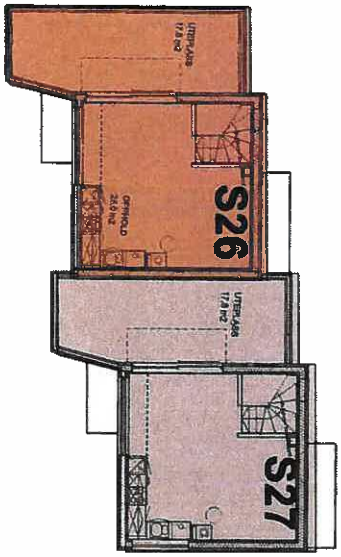
TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A4

ARBEIDSTEGNING

Gnr/Bnr: 425/~~184~~182
Måkeungen. , Kråkerøy

Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200

Tegn.: hsl
Kontr.: pkh



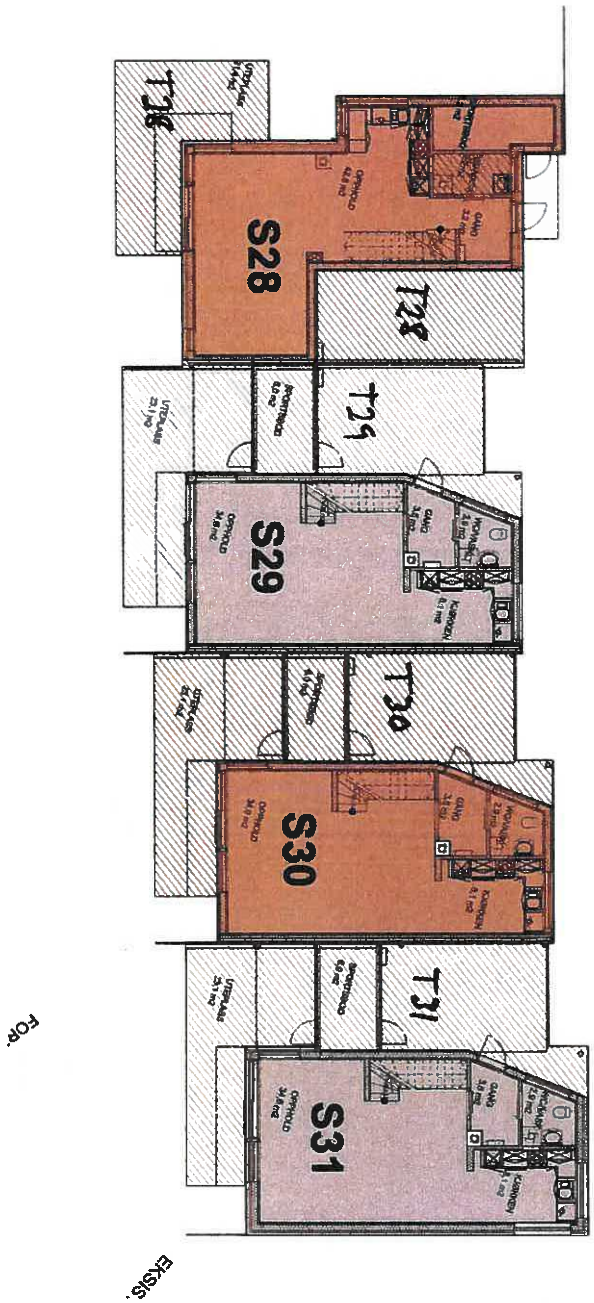
14070
LANGØYA VEST

A81-115 Seksjoneringstegninger - Rekke 7 - 2. etg

Stensøth Grimsrud arkitekter AS

A81-115

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4



ARBEIDSTEGNING

Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200

Tegn.: hsl
Kontr.: pkh

14070
LANGØYA VEST

A81-116 Seksjoneringstegninger - Rekke 8 - 1. etg

Stenseth Gimsrud arkitekter AS

Gnr/Bnr: 425/[illegible],182
Måkeungen, , Kråkerøy

A81-116

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4

ARBEIDSTEGNING

Gnr/Bnr: 425/~~184~~.182
Måkeungen, . Kråkerøy

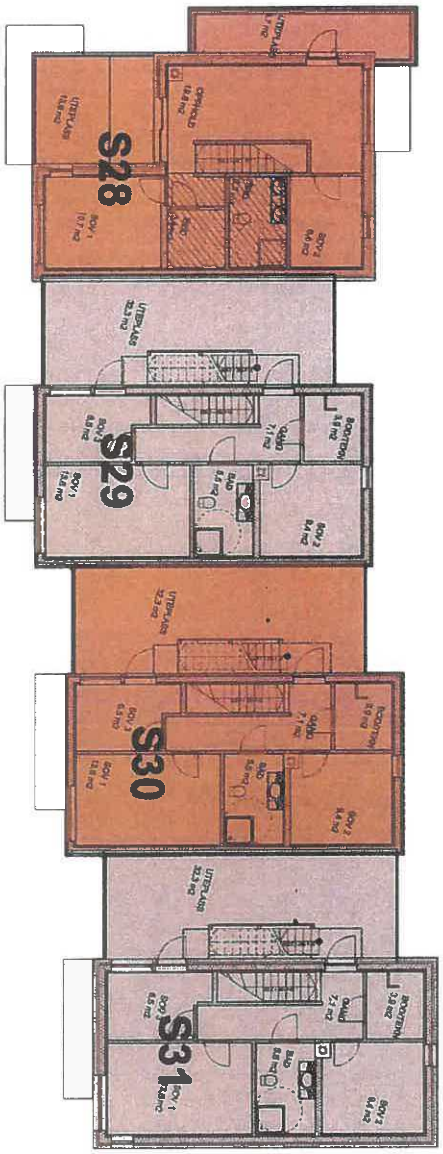
Dato: 06.01.2015
Målt: 1:200

Tegn.: hsl
Kontr.: pkh

14070
LANGØYA VEST

A81-117 Seksjoneringstegninger - Rekke 8 - 2. etg

Stensrød Grimsrud arkitektur AS



A81-117

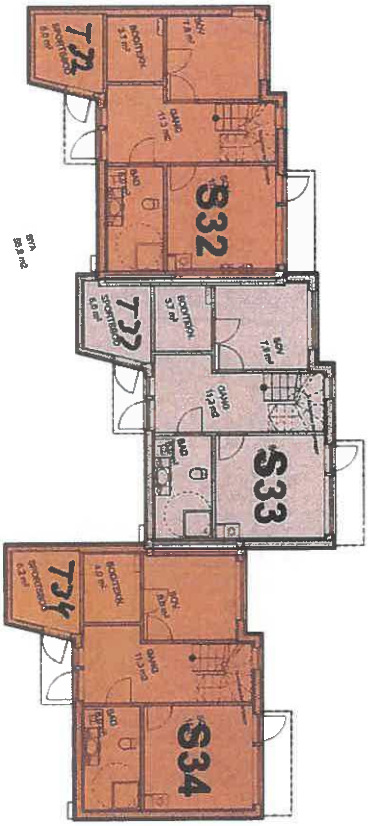
TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4

ARBEIDSTEGNING

Gnr/Bnr: 425/184,182
Måkeungen, , Kråkerøy

Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200

Tegn.: hsl
Kontr.: pkh



14070
LANGØYA VEST

A81-118 Seksjoneringstegninger - Rekke 9 - 1. etg

Stensæth Grimsrud arkitektur AS

A81-118

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4

ARBEIDSTEGNING

Gnr/Bnr: 425/~~101~~182
Måkeungen, . Kråkerøy

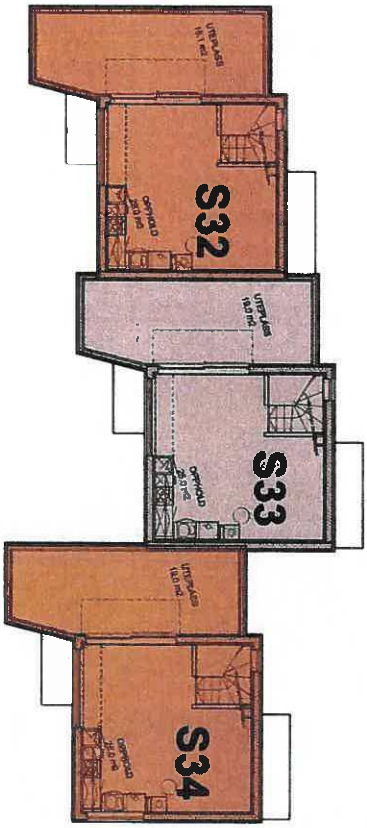
Dato: 08.01.2015
Målt: 1:200

Tegn.: hsl
Kontr.: pkh

14070
LANGØYA VEST

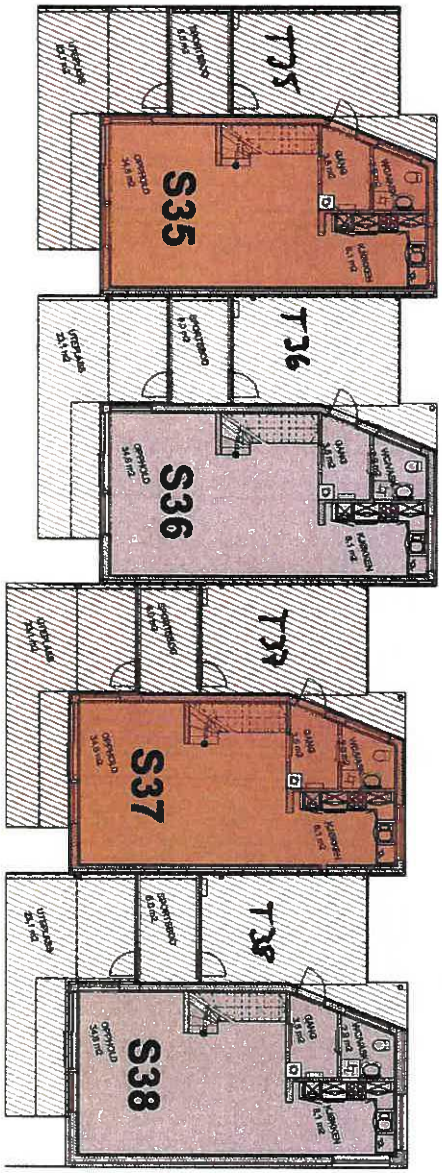
A81-119 Seksjoneringstegninger - Rekke 9 - 2. etg

Stangeeth Gimmerud arkitektkontor AS



A81-119

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4



ARBEIDSTEGNING

Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200

Tegn.: hsl
Kontr.: pkh

14070
LANGØYA VEST

A81-120 Seksjoneringstegninger - Rekke 10 - 1. etg

Stensath Grimerud arkitekter AS

Gnr/Bnr: 425/~~xxx~~182
Måkeungen, . Kråkerøy

A81-120

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4

ARBEIDSTEGNING

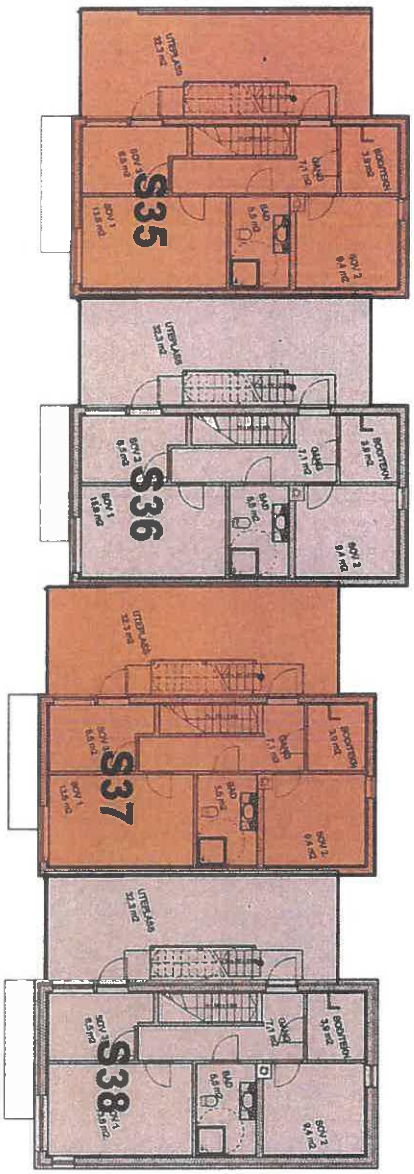
Gnr/Bnr: 425/182
Måkeungen, , Kråkerøy

Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200
Tegn.: hsl
Kontr.: pkh

14070
LANGØYA VEST

A81-121 Seksjoneringstegninger - Rekke 10 - 2. etg

Stenseth Grimsrud arkitektur AS



A81-121

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A4

ARBEIDSTEGNING

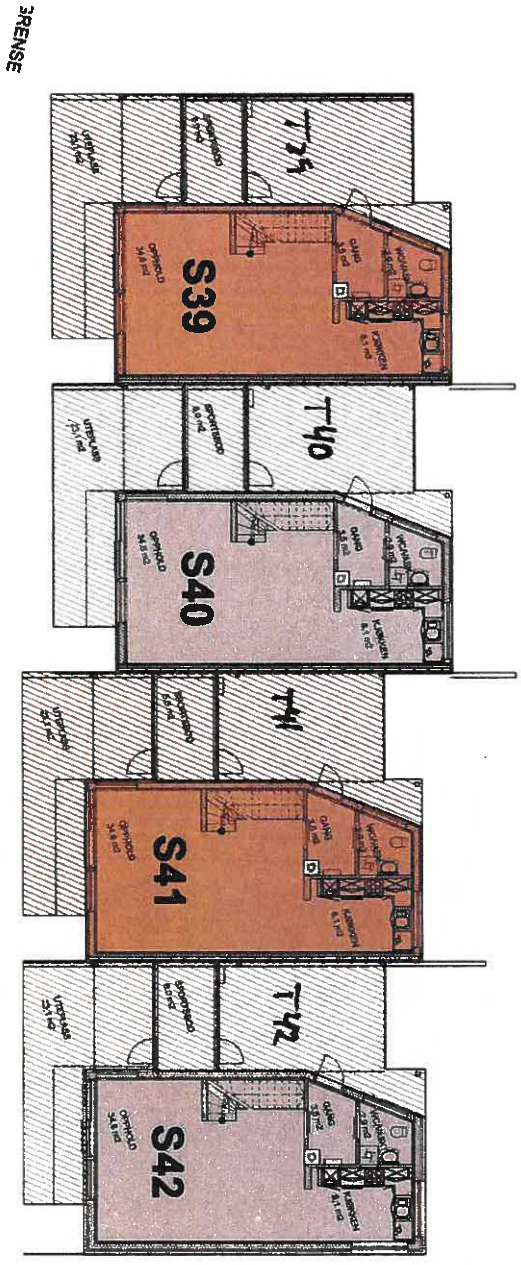
Gnr/Bnr: 425/~~xxx~~,182
Måkeungen, , Kråkerøy

Dato: 06.01.2015
Mål: 1:200
Tegn.: hsl
Kontr.: pkh

14070
LANGØYA VEST

A81-122 Seksjoneringstegninger - Rekke 11 - 1. etg

Stenseth Gimmestad arkitektur AS



A81-122

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4

ARBEIDSTEGNING

Gnr/Bnr: 425/~~184~~182
Måkeungen, : Kråkerøy

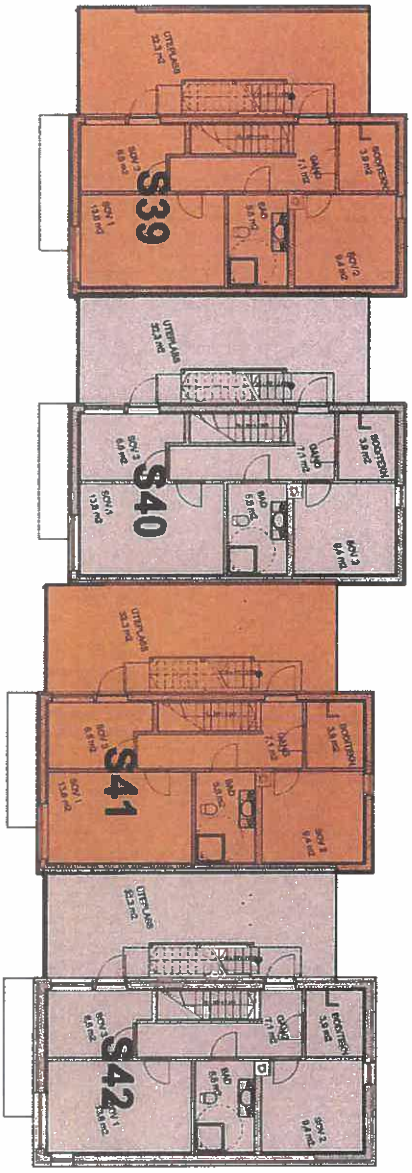
Dato: 06.01.2015
Målt: 1:200

Tegn.: hsl
Kontr.: pkh

14070
LANGØYA VEST

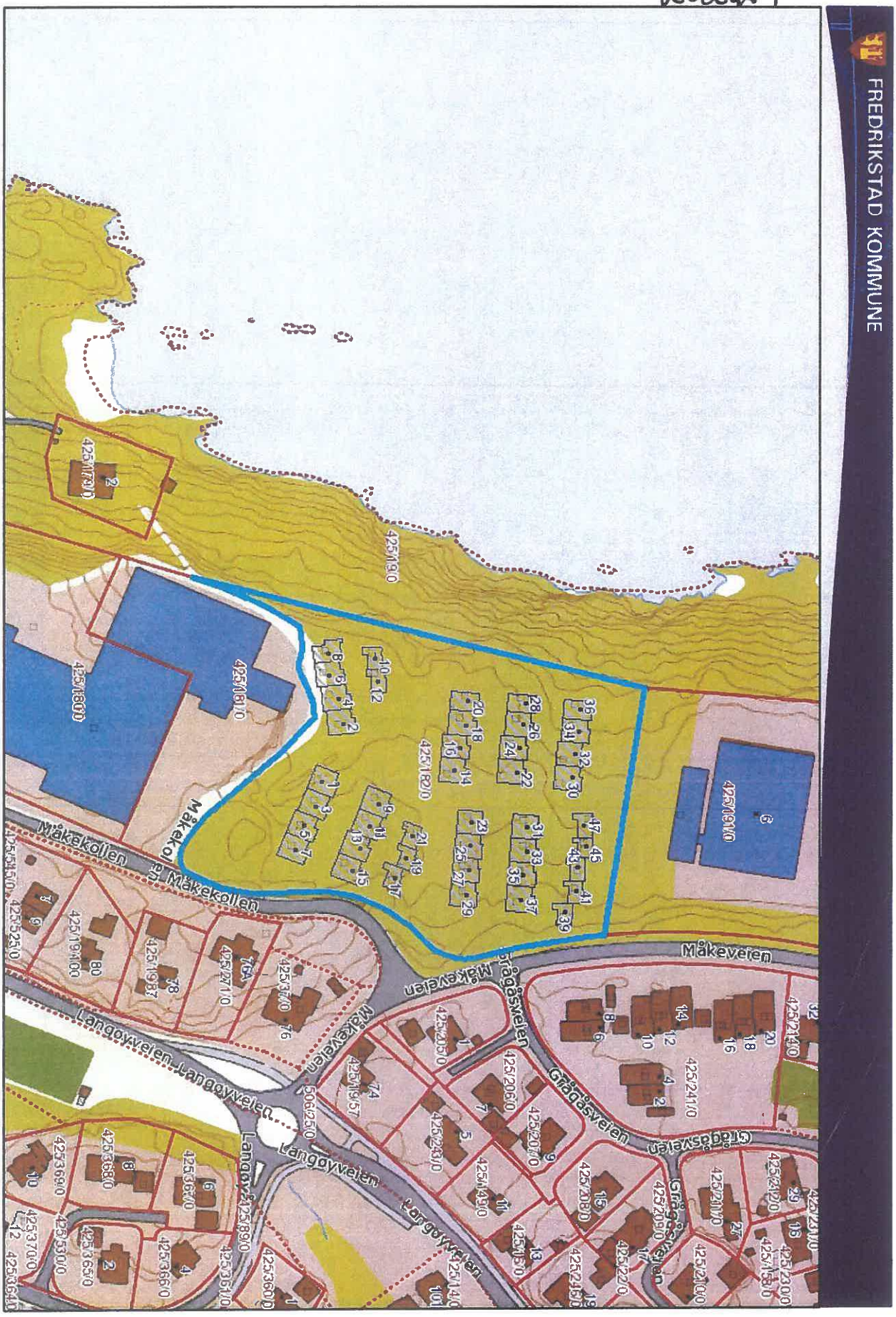
A81-123 Seksjoneringstegninger - Rekke 11 - 2. etg

Stensæth Gimsrud arkitekter AS



A81-123

Vedlegg 1



Målestokk 1:1 793 Dato 07.01.2016

Situasjonskart seksjonering gnr 425/bnr 182

Kartverket

PRIVATMEGLEREN FREDRIKSTAD
VERKSTEDVEIEN 10
1671 KRÅKERØY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tanya Reed 108250165
Vår referanse: 3803145/26851497
Bestilling: C3 2025-08-07 (4) 123

Dato
07.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18874	200	8.1.2016	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	425	180	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rekvirent iht følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
973871714
org nr /fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
LANGØYA VEST EIENDOM AS	Doknr: 18874 Tinglyst: 08.01.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 6666 St Olavs plass	
Postnummer: 0129 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr/Org.nr. 913684990 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
LANGØYA VEST EIENDOM AS	913684990

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0106	Fredrikstad	425	181		
0106	Fredrikstad	425	182		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0106	Fredrikstad	425	182		
0106	Fredrikstad	425	181		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
24.11.2015	Kim Strømberg

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 425, bnr. 181 og 182, og fremtidige parseller fradelt disse, skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt atkomst til, nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen i hverandres eiendommer til: rørføringer og kabler for tekniske anlegg for vann- og avløp, nærvann, el. teknisk mv.

Rettighetshavere etter dette punkt skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg for vedlikehold, utskiftinger og nødvendig tilsyn. Dersom det etter dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Denne erklæringen skal tinglyses som en rettighet på eiendommene gnr. 425, bnr. 181 og 182, og parseller som i fremtiden fradeles disse.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 24.11.2015	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, boretl, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig teksttig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Statens kartverk – Godkjent skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 2 av 2

Statens kartverk
Rett kopi bekreftes


VA-Erklærings
Kartutsnitt
S1
O1
O2
V1
V2
V7
KS1
KS2
S5
SP PVC 160
SP PVC 200
SP PVC 110
SP PVC 125
SP PVC 90
SP PVC 75
SP PVC 63
SP PVC 50
SP PVC 110
SP PVC 200 PVC
SP200 PVC
DN 315 PVC
VL225
EKS. Ø225 VL PRIVAT
17 p-pl
Trafo
Gang-/sykkelvei
Eksisterende vegetasjonsfjerning inntegnes
Ca. inntegning av ny eiendomsgrense etter arealoverføring mellom 425/181 og 425/182
Gammel eiendomsgrense før arealoverføring
425/182
425/181
TEGNFORKLARING
PROSJEKTERT
VANN
SPILLVANN
OVERVANN
KABELTRASE
STIKKLEDNING
KUM
Høydegrunnlag: NN2000
Koordinatsystem: EUREF89-UTM sone 32
ProLandskap AS
Boligfelt Langrø Vest
VA-plan
COWI
ARBEIDSTEGNING
H01
1250 (A1)
1:500
1:1000
1:200

Oversiktskart

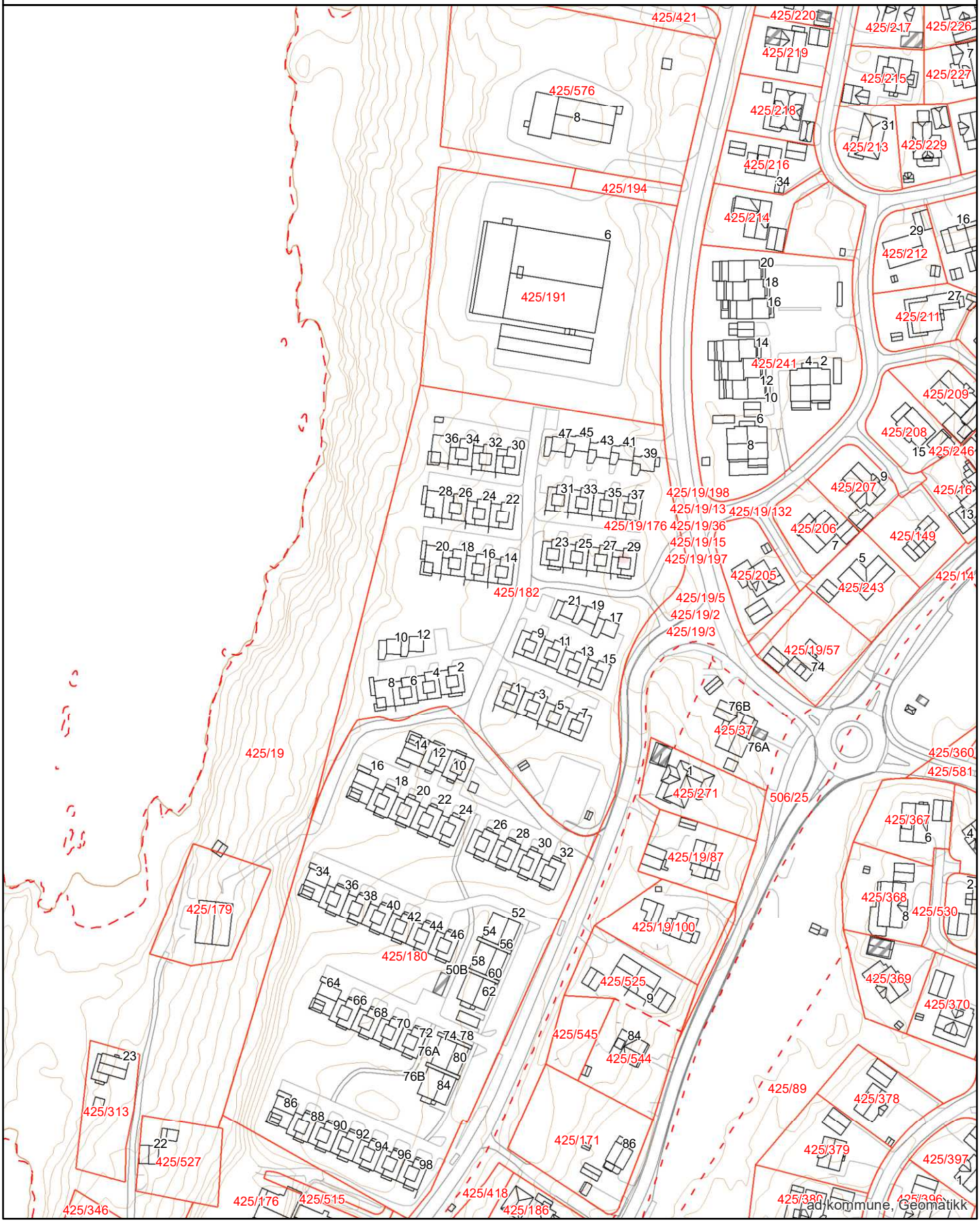
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkeungen 29, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/182/0/25

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-08-06

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkeungen 29, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/182/0/25

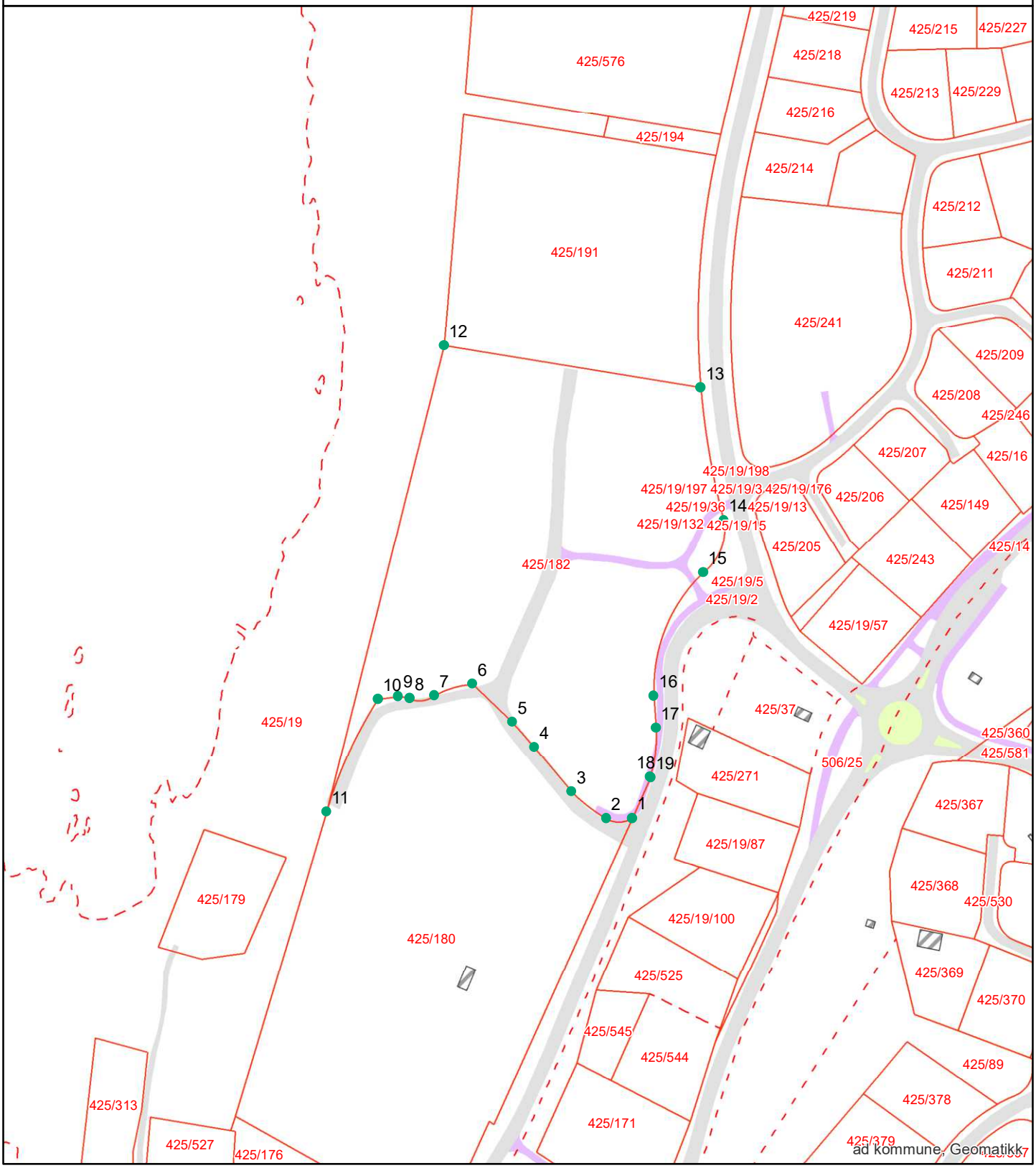
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-08-06

N

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.8.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
15233.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.8.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6562789.05513	608360.880043	Ikke spesifisert	10.04	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	9.485
2	6562788.96489	608351.314509	Ikke spesifisert	16.19	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	65.236
3	6562798.80973	608338.524493	Ikke spesifisert	21.25	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6562815.04543	608324.826758	Ikke spesifisert	12.39	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	180.169
5	6562824.35411	608316.661207	Ikke spesifisert	20.34	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6562838.4242	608301.984713	Ikke spesifisert	14.86	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	33.524
7	6562834.2208	608287.872961	Ikke spesifisert	9.52	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	9.504
8	6562833.15204	608278.807157	Ikke spesifisert	4.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	9.805
9	6562833.94858	608274.510439	Ikke spesifisert	7.62	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6562832.82808	608266.984703	Ikke spesifisert	45.74	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	160.081
11	6562791.37415	608248.094903	Fjell	177.11	Bolt		Totalstasjon	14	0
12	6562963.00969	608291.387362	Fjell	96.08	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6562947.47478	608386.15729	Fjell	49.67	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	286.153
14	6562898.62809	608394.668491	Jord	21.62	Rør		Totalstasjon	14	20.011
15	6562879.49238	608387.122217	Fjell	50.51	Bolt		Totalstasjon	14	58.03
16	6562834.11348	608368.887557	Fjell	11.94	Bolt		Totalstasjon	14	0
17	6562822.19933	608369.641267	Fjell	18.15	Bolt		Totalstasjon	14	49.028
18	6562804.29872	608367.442762	Ikke spesifisert	0.36	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6562804.10488	608367.741238	Ikke spesifisert	16.55	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 425	**Bnr:** 182	**Fnr:** 0	Snr: 25
Adresse:	Måkeungen 29		
Areal:	ca. 15233.1 m² *	Arealet gjelder for hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 548 Langøya Vest	**Formål/Hensynssone:** 510 - Høyspenningsanlegg 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 160 - Offentlig bebyggelse 322 - Gangvei 420 - Turvei 611 - Parkbelte i industriområde 710 - Felles avkjørsel 730 - Felles parkeringsplass 750 - Felles lekeareal 780 - Felles grøntareal	**Godkjent/vedtatt:** november 17, 2005
Reguleringsbestemmelser: Reg.best._-_548_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 425/182/0/25

Eierrepresentant: Berg Knut

Regningsmottaker: Berg Knut

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	425	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	182	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	25				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300468622	Rekkehus	Ferdigattest	Bolig		110,7

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BERG BJØRG SOLVEIG	MÅKEUNGEN 29	1679 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
BERG KNUT	MÅKEUNGEN 29	1679 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
1157	Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 640,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 050,00
60	ESkatt Bolig	2 404 800,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 7 695,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 3 478,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00

kr 24 215,00

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkeungen 29, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/182/0/25

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-06

N

Planident: 548
Ikrafttredelsesdato: 17.11.2005
Plannavn: Langøya Vest

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

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



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-425/182/0/25

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	04.02.2016	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KNUT BERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
BJØRG SOLVEIG BERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	03.02.2016	03.02.2016	Jnr 5/16	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300468622	0	131 - Rekkehus	FA - Ferdigattest

Bygning 300468622: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	110.7
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	110.7
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.09.2014	12.11.2014
IG - Igangsettingstillatelse	09.06.2015	19.06.2015
MB - Midlertidig brukstillatelse	19.05.2016	07.06.2016
FA - Ferdigattest	07.10.2016	19.10.2016

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.7	5	1	1 - Kjøkken

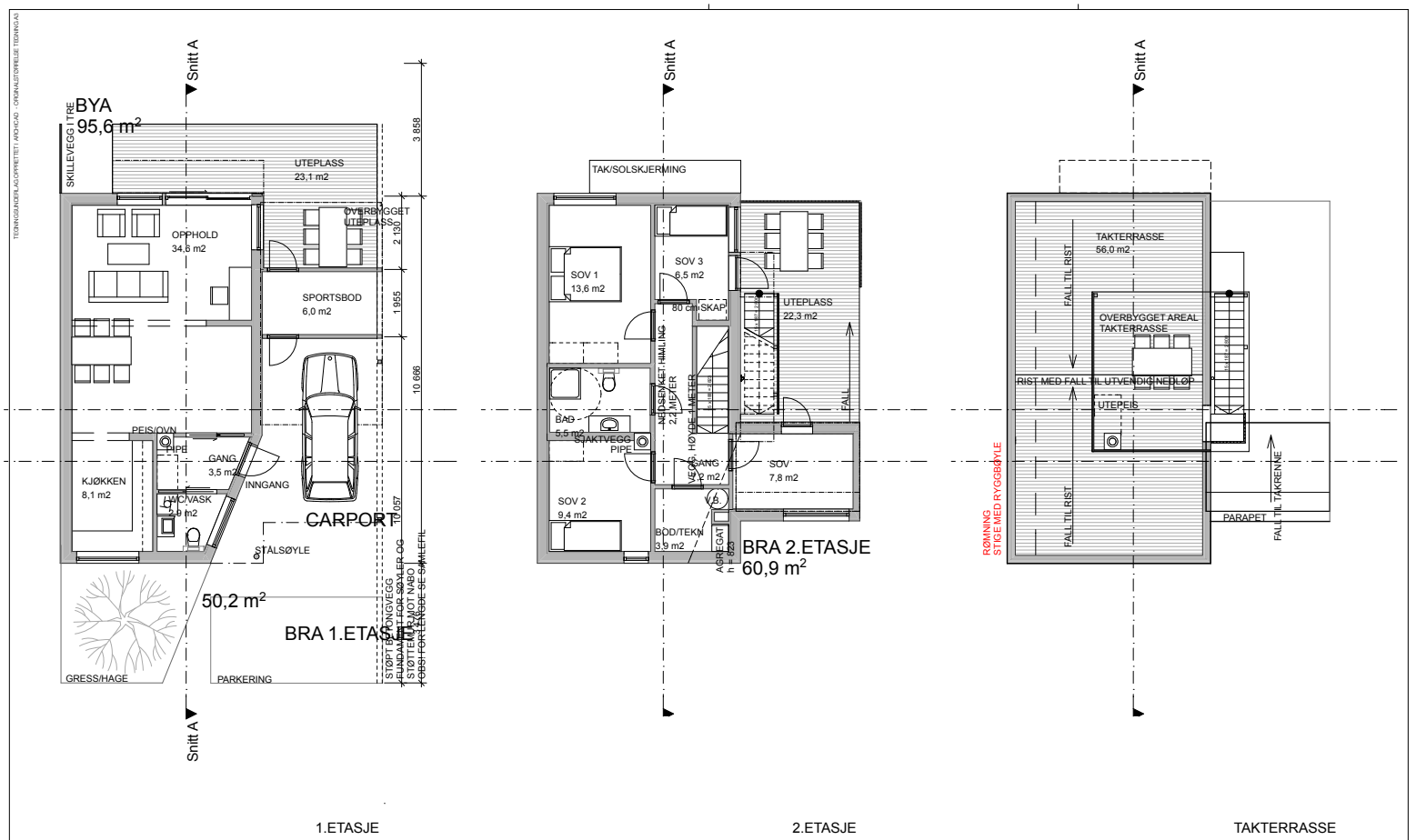
Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	50.2	0.0	50.2	0.0
H02	0	60.5	0.0	60.5	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Måkeungen	29		1679 KRÅKERØY

TEGNINGSUNDERLAG OPPHETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3



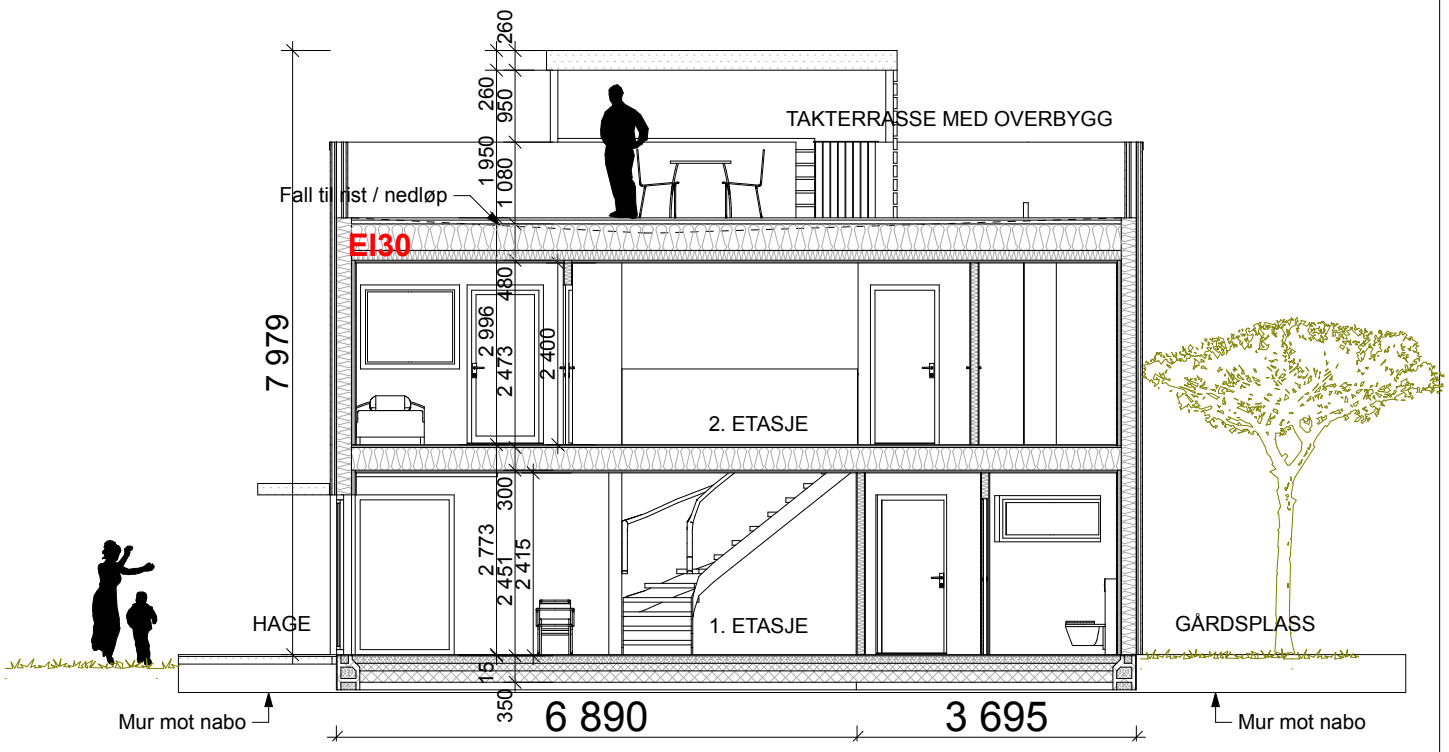
1.ETASJE | 2.ETASJE | TAKTERRASSE

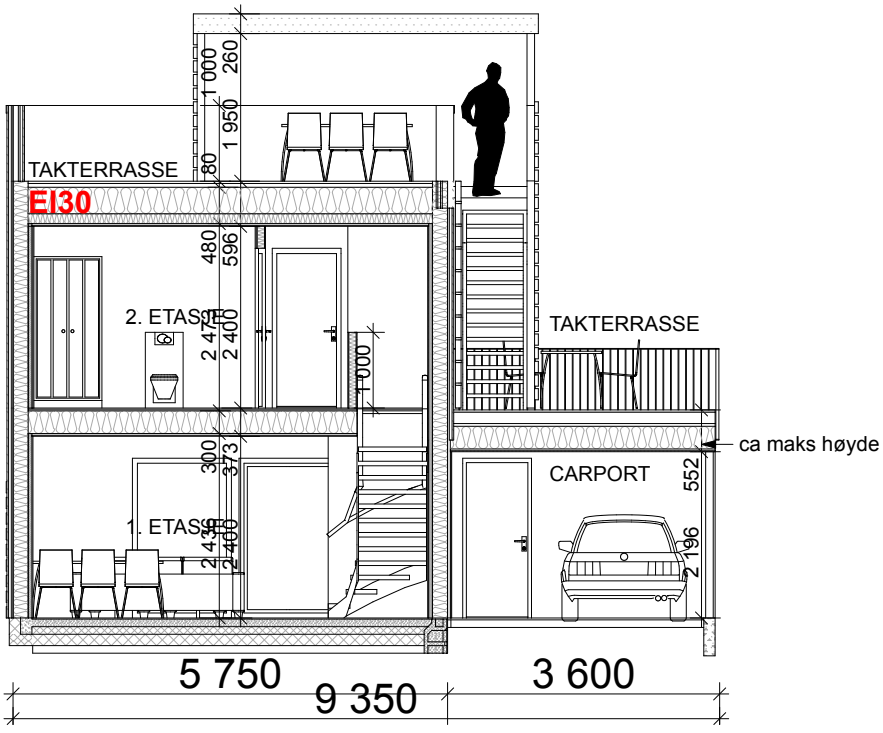
TYPE 1
BRA = 102,7 m2 (111 m2 med ekstra oppholdsrom)
BYA = 95 m2 (inkl. carport)

REV. 09.03.15: Mindre justeringer etter avklaringer med entreprenør
LANGSØYA VEST / TYPE 1a-x
14070 KS1 : HUS 2, 3, 10
Dato: 23.06.2015

E21- TYPE 1-x- PLANER 1:100
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4





REV. 09.03.15: Mindre justeringer etter avklaringer med entreprenør

LANGMYRA VEST / TYPE 1a-x

14070 KS1 : HUS 2, 3, 10 TILBUDSTEGNINGER

Dato: 23.06.2015

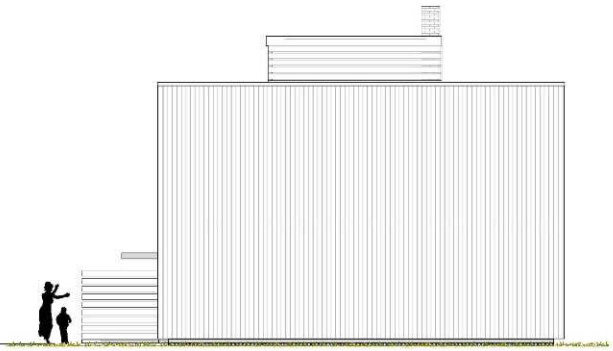
E22 - TYPE 1-x- SNITT 1:100

Stenseth Grimsrud arkitekter AS









REV. 09.03.15: Mindre justeringer etter avklaringer med entreprenør

LANGØYA VEST / TYPE 1a-x

14070 KS1 | HUS 2, 3, 10

Dato: 23.06.2015

E23 - TYPE 1-x- FASADER 1:100

Skreuth Grimsrud arkitekter AS

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Berg Knut

Måkeungen 29

1679 Kråkerøy

Adresse:	Måkeungen 29 (- -)	**Dato:**	11.08.2025
Bygningsnr:		**Saksreferanse:**	
Eiendom:	425 / 182 / 0 / 25	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	33604
Tilsyn:	Utført 26.09.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten.
Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.
Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

V E D T E K T E R

for

Vestre Langøyåsen Boligsameie, org. nr. 916 635 273

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 25. april 2019. i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 09.02.2016, oppdatert på årsmøte 26.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Vestre Langøyåsen boligsameie er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.01.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 42 boligseksjoner på eiendommen gnr. 425, bnr. 182 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdel som fremgår av seksjoneringstegningene. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av bod, carport, uteplass, markterrasse, balkong og takterrasse.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett
2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumpe sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
Garasje/parkeringsplass
4-1 Hver seksjon har egen carport. I tillegg har sameiet en utvending felles parkeringsplass.

4-2. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

All etablering av utstyr for lading av elbiler skal utføres iht. enhver tid gjeldende forskrifts- og myndighetskrav og skal utføres av autorisert elektroentreprenør.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

g) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel

ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(3) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(4) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(5) Ved skader som ligger innenfor seksjonseierens vedlikeholdsplikt, vil seksjonseieren bli belastet for egenandel i hht. forsikringsavtale.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Kostnader forbundet med kollektiv Kabel-Tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon. Kommunale avgifter er ikke en del av felleskostnadene og betales av den enkelte seksjon.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller

sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det skal velges minst 2 varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(2) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(3) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(4) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(5) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3859
VESTRE LANGØYÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VESTRE LANGØYÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 18:00, Selskapslokalet på Treskjæråsen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fremtidig løpende vedlikehold og økonomi
8. Etablering av vinterhage på terrasse over carport
9. Søknad om innglassing av terrasse under tak i første etasje
10. Felles aktivitetsbinge ved Treskjæråsen
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTRE LANGØYÅSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Som møteleder ble Vegard Anda foreslått.

Forslag til vedtak
Vegard Anda er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges av årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 2. Revisjonsberetning for Vestre Langøyåsen Boligsameie - 2024.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr. 72 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 72 000.

Sak 7

Fremtidig løpende vedlikehold og økonomi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet i 2022, vet vi at det er knyttet periodisk vedlikehold til vask av fasader og maling. Erfaring fra malingen som ble utført i 2024 er at det var litt på overtid for maling. Sør og noen vestfasader males på nytt om ca. 5 år (sommer 2029). Resten av fasadene bør antakelig males igjen etter ytterligere 5 – 6 år (sommer 2034/35).

I forbindelse med kostnadene for maling i 2024, måtte sameiet ta opp et lån på kr 1 000 000.-, som ble nedbetalt med 200 000 kroner samme høst. Fordi banken regner dette som et forbrukslån, er renten pr. dato 7,6%. Styret sjekket ut lånebetingelsene i tre banker, men forskjellen på renter var marginale, følgelig ble OBOS-banken valgt. Styret mener det er et poeng å nedbetale lånet så raskt det er mulig, aller helst innen første halvdel av 2027.

Prinsipielt mener styret at det ikke er riktig at det lånes penger til løpende vedlikehold. Kjente, periodiske utlegg som fasadevask og maling må dekkes inn gjennom felleskostnadene og avsettes løpende i forkant av utleggene. Fra og med andre halvår 2027, kan det bygges opp ny kapital til maling i 2029 og 2034/35

Det er også slik at de fleste kostnader sameiet har indeksreguleres hvert år, OBOS anslår at dette innebærer om lag 4% hvert år.

Felleskostnader i sameiet er lav sammenlignet med andre sameier og borettslag. Det har sammenheng med at det er få omfattende ytelser inne i felleskostnadene. Felleskostnadene er forhøyet med 10% 2 ganger siden siste årsmøte, i august 2024 og januar 2025. Det vil være behov for å øke felleskostnader/husleien ytterligere på grunn av de utleggene vi vet kommer. Styret mener ikke at dagens beboere skal dekke alle fremtidige kostnader, det skal ikke bygges opp kapital i sameiet som er unødvendig høy.

Styrets innstilling
Styret gis fullmakt til å øke felleskostnader med 10 % fra august 2025.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å øke felleskostnader med 10% fra august 2025.

Sak 8

Etablering av vinterhage på terrasse over carport

Forslag fremmet av:
Marius Severin Syversen og Stine Mari Thulien Dahlby, Måkeungen 3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Måkeungen 2 og 3 ønsker å få godkjenning fra sameiet til å gå videre med å søke byggetillatelse av vinterhage på mellomterrasse, utenfor soverom. Hagestuen vil være på ca 12-14 kvm, den vil ikke være kjedet med naboens vegg. Vedlagt saken ligger foreløpige tegninger/søknad.

Styrets innstilling

Styret er positive til at Måkeungen 2 og 3 kan gå videre med forslaget om vinterhage på terrasse over carport. Styret synes det er positivt at sameiere utvikler sine arealer og at de brukes så folk trives der de bor og blir boende. Styret påpeker at dette ikke er et endelig vedtak rundt etablering av vinterhage og at det finnes prosedyrer for slike byggesaker og fasadeendringer. Et flertall i denne saken for å gå videre til kommunene med byggesaken gjelder i dette tilfellet kun for vinterhage som skissert i tegningene som er vedlegg til denne saken.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir godkjennelse til å gå videre med vedlagt forslag.

Vedlegg

3. Vedlegg sak 8 - Etablering av vinterhage på terrasse over carport.pdf

---

Sak 9

Søknad om innglassing av terrasse under tak i første etasje

Forslag fremmet av:
Birger Carlsen og Hilde Trodal, Måkeungen 31

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi vil gjerne at årsmøtet vurderer muligheten for å glasse inn den lille kroken utenfor stuen. Vi ser for oss en skinne på gulvet, og en i taket. Mellom dem tenker vi flere glass på ca. en halv meters bredde som dekker hele åpningen, og kan skyves helt til siden.

Vi ber om en debatt som ender med en avstemning for eller mot.

Styrets innstilling

Styret støtter at saken diskuteres og stemmes over på årsmøtet. Dette er en fasadeendring og som må omsøkes i hver enkelt tilfelle til styret.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner innglassing av terrasse slik beskrevet. Sameiere skal fortsatt søke styret ved fasadeendring.

Sak 10

Felles aktivitetsbinge ved Treskjæråsen

Forslag fremmet av:
Tor Solberg, Måkeungen 24

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har fått tilbakemelding fra Fredrikstad kommune om at nevnte aktivitetsbinge eies felles og disponeres felles av de tre sameiene.

Det har de siste dagene kommet opp skilt som viser at det er forbudt for hunder. Dette er vel ikke noe som sameiet på Treskjæråsen suverent kan bestemme. Aktivitetsbingen står tom mer enn 90 % av tiden, og det vil da være meningsløst å si at hunder ikke kan oppholde seg der.

Det er en selvfølge at bingen ikke skal brukes til lufting, men til avgrenset lek og trening med egen hund.

Styrets innstilling
Vårt sameie eier 25% av aktivitetsbingen ved Treskjæråsen. Saken tas opp til debatt og orientering.

Forslag til vedtak
Saken og debatt tas til orientering. Tor Solberg gis mandat til å diskutere bruk av aktivitetsbingen på vegne av sameiet.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Styret består av 1 styreleder og 2 styremedlemmer. Det velges 2 varamedlemmer til styret. Varamedlemmene blir innkalt til styremøter og velger selv om de vil møte.

Ved årsmøtet 2025 er styreleder og 1 styremedlem på valg.

Valg av 2 medlemmer til valgkomite velges for 1 år. Kandidater velges i møtet.

Innstillingen er gjort av valgkomiteen som har bestått av Ann Jeanette Skauen og Linda-Cathrine Nygård.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Guri Marie Lindmark
  Måkeungen 20

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lotte Wevelstad

- Måkeungen 2
- Marita Stene
  Måkeungen 5

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ketil Nygård
  Måkeungen 16
- Roy Tansem
  Måkeungen 35

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden mellom årsmøtet i 2024 og årsmøtet i 2025 hatt 8 møter.

Henvendelser fra beboere er løpende besvart via telefon, Vibbo.no, pr. e-post eller gjennom samtaler.

Styret håper at informasjonsskrivene har bidratt til å øke kunnskap om hva som skjer i sameiet og hvordan styret har jobbet. Saker som er behandlet gjennom året er redegjort for i disse brevene.

Vi ønsker at vårt sameie skal være et sameie preget av trivsel og trygghet, og et godt sted å vokse opp og bo! Det krever at vi som beboere tar ansvar og at vi kan løse eventuelle uenigheter på en god måte for fellesskapet. Både positive og negative tilbakemeldinger til styret og sameiere er viktig for å opprettholde et godt bomiljø.

Viktige fokusområder i denne sammenheng kan være:

For høy hastighet gjennom sameiet

Flere har observert biler med for høy hastighet gjennom sameiet. Styret har tatt opp saken på VIBBO og i informasjonsbrevene. Vi må fortsette å ha fokus på dette, og det er lov å minne hverandre på dette, dersom noen skulle glemme det!

Riktig håndtering av avfall

Det er mye som tyder på at sorteringen av matavfallet går fint. Det er mange grønne poser i dunkene. Det må imidlertid formidles at det ikke alltid er like omsorgsfull sortering av annet avfall. Plastavfall omfatter kun plast fra emballasje – ikke isopor eller gamle bakeboller! Det oppfordres også til at poser for plastavfallet forlates på en slik måte som vi ønsker å finne det. Noen ganger må det være din tur

Lurer du på hva som skal hvor, se
https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/avfall-og-kildesortering/

Radonmålinger og støy fra radonvifter

Det foreligger nå resultater fra de siste målingen. Resultatene er under tiltaksgrensen og vurderes som akseptable.

Noen av radonviftene har til tider avgitt mye støy. Dette må følges opp med Solid før garanti/reklamasjonstid går ut av den enkelte seksjonseier. Styret antar at radonviftene ble installert i begynnelsen 2022 og legger til grunn at reklamasjonstiden er 5 år.

Helse, Miljø og Sikkerhet

Styret har ansvar for at det gjennomføres kontroll av lekeapparatene på uteareale ne. Styret har også ansvar for å følge opp at uteareale ne holdes i god stand både sommer og vinter. Se egen sak om vintervedlikeholdet i 2025.

Generelt er det viktig at den enkelte tar ansvar for helse, miljø og sikkerhet i egen bolig. Styret sender informasjon om dette hvert år.

Renhold av kanaler og vedlikehold av ventilasjonsanlegg

Styret har forsøkt å legge til rette for at beboerne kan bestille rengjøring av ventilasjonskanaler og justering/vedlikehold av ventilasjonsanleggene. Dette har beboere i 14 boenheter benyttet seg av i januar 2025.

Arrangementer i 2024

Det ble avholdt dugnad før 17.mai. Det var en veldig hyggelig ettermiddag, med mange deltakere!

Sommerfesten ble avlyst pga veldig utrivelig vær og storm i vindkastene.

Sammenkomsten 1.søndag i advent ble avholdt tross hustrig vær. Vi tente lysene på ei lita julegran. Mange beboere var innom og slo av en prat.

Vask og maling av fasader

Malearbeidene var den viktigste saken i 2024. Årsmøtet besluttet at styret skulle inngå avtale med en av to leverandører med de billigste tilbudene. Styret valgte Østfold Maler Team. De kunne fremlegge gode referanser.

Flere i sameiet har med rette vært kritiske og kommet med innspill til utførelsen av arbeidet. Styreleder har hatt løpende kontakt med leder i malerfirmaet, og mange forhold ble rettet etter hvert. Flere beboere har reagert på at det er malt med en lysere gråfarge enn tidligere. Riktig fargekode ble formidlet til Østfold Maler Team, men av ukjent årsak, er malingen lysere. Styret har påpekt dette, men mener at det ikke er avgjørende for utseende.

Ved innspurten ble beboere bedt om å spille inn observasjoner, feil og mangler ved arbeid utført på egen bolig. Dette ble samlet og styret gjennomførte en gjennomgåelse og befaring med utførende, der alle beboere hadde anledning til å delta. Feil og mangler ble lovet rettet opp. Det ble gjennomført en ny innspillsrunde og befaring og resterende mangler/innspill ble deretter fulgt opp.

Kort oppsummert er det grunn til å mene at resultatet av malerjobben ble tilfredsstillende utført og fasadene forventes å være godt beskyttet frem til neste vedlikeholdsinnsats. Kostnadene er innenfor det tilbudet som ble gitt, og siste faktura er betalt.

Leder av malerfirmaet beskrev fasadene som svært værbitte og at spesielt sørfasadene slukte mye maling. Han rådet sameiet til å male sørfasadene og muligens noen av vestfasadene om 5 år.

Det er registrert sprekker i bordganger på ytre fasade i nr 17 og 31. Styret vil kontakte tømrer for utskifting av disse bordene sommer 2025.

Sommer og vintervedlikehold av fellesarealer

Sommeren 2024 mottok styret mange henvendelser fra beboere som uttrykte irritasjon over dårlig sommervedlikehold av uteområdene. Styret tok dette opp med leverandør ved flere anledninger, men så ingen forbedring. Sommervedlikeholdet bar preg av hastverk og snaukutting av plen og trær var skadet av kantklipping. Styret besluttet derfor å avvikle avtalen med Gaards-Service AS fra årsskiftet 24/25. Tilbudene fra Gaards-Service og Right bygg- og vaktmestertjenester hadde likt kostnadsnivå.

Fra og med 1. januar 2025 inngikk vi avtale med Right bygg- og vaktmestertjenester. Østfold ble ved årsskiftet rammet av et voldsomt snøvær. Det taklet vår nye leverandør svært dårlig. Måkingen kom alt for sent i gang og var for dårlig gjennomført, og strøing ble også gjennomført alt for sent i henhold til behov og forventninger. Det skapte mye berettiget irritasjon og mange utfordringer for oss beboere. Dette ble umiddelbart tatt opp med sameiets kontakt i Right og ble dypt beklaget. Ved neste snøfall var det bedre oppfølging, men ikke godt nok, da meldte Right om havari av utstyr.

Det er styrets oppfatning at vi ikke er tjent med en avtale som ikke fungerer vinterstid, og vil følge opp Right løpende og det er gjennomført ny befaring i mars 2025. Right uttrykker at de skjønner at vi forventer bedre vintervedlikehold og at de kan forbedre seg.

Styret følger opp Right gjennom sommer og vinterhalvåret. Styret gjennomfører en ny befaring og evaluering av Right som avtalepart etter ett år.

Opparbeidelse av bålplass

Årsmøtet i 2024 ga styret fullmakt til å benytte inntil 40 000.- for bålpanne og sitteplasser på sameiets felles arealer. Styret har fulgt opp dette og bestilt en sittebenk med bord og ny bålpanne. Kostnadene for dette belastes i 2025, og er lavere enn tidligere anslått.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling for 2025 er vist i budsjettet.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik

Styrehonoraret for 2024 er kroner 70 000.- høyere enn budsjettert. Årsaken til dette er at kompensasjonen og arbeidsgiveravgiften knyttet til «prøvemalingen» av Måkeungen 6 som ble postert under denne posten. Det ordinære styrehonoraret er som årsmøtet besluttet i 2024, kr 72.000.-.

Driftskostnadene er svært høye for 2024, grunnet malearbeidene.

Resultat 2024

Er negativt grunnet vedlikehold og malearbeidene som er avsluttet og betalt i 2024. Sameiet har i 2024 tatt opp 1 000 000 kroner i forbrukslån. Per 31.12.2024 var lånet kroner 767 433.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr 31.12.2024

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Styrets disponible midler pr 31.12.2024 var kroner 319 612.

VESTRE LANGØYÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 916 635 273, KUNDENR. 3859

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 154 350	1 121 376	1 124 000	1 331 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 154 350**	**1 121 376**	**1 124 000**	**1 331 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 022	-10 152	-10 200	-10 000
Styrehonorar	4	-142 000	-72 000	-72 000	-72 000
Avskrivninger	11	-2 362	-2 362	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 000	-7 000	-7 420	-8 000
Forretningsførerhonorar		-78 750	-109 130	-78 750	-83 000
Konsulenthonorar	6	-364	-1 375	-1 500	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-2 963 528	-31 414	-90 000	-90 000
Forsikringer		-198 866	-181 029	-200 000	-240 000
Energi/fyring		-3 100	-2 960	-4 000	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 713	-258 132	-276 380	-287 000
Andre driftskostnader	8	-105 315	-114 795	-134 345	-141 560
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 798 020**	**-790 349**	**-874 595**	**-937 560**
DRIFTSRESULTAT		**-2 643 670**	**331 027**	**249 405**	**393 440**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	32 982	34 784	0	0
Finanskostnader	10	-25 069	0	0	-71 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 913**	**34 784**	**0**	**-71 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 635 757**	**365 811**	**249 405**	**322 440**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	365 811		
Fra opptjent egenkapital		-2 202 110	0		
Udekket tap		-433 647	0		

VESTRE LANGØYÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 916 635 273, KUNDENR. 3859

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	14 174	16 537
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 174**	**16 537**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		69 747	66 471
Driftskonto OBOS-banken		141 369	973 415
Skattetrekkskonto OBOS-banken		30 100	0
Sparekonto OBOS-banken		132 867	1 153 179
SUM OMLØPSMIDLER		**374 153**	**2 193 065**
SUM EIENDELER		**388 327**	**2 209 602**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	2 202 110
Udekket tap	12	-433 647	0
SUM EGENKAPITAL		**-433 647**	**2 202 110**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	767 433	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**767 433**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 977	7 005
Leverandørgjeld		275	487
Skyldige offentlige avgifter	14	39 970	0
Påløpte renter		319	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**54 541**	**7 492**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**388 327**	**2 209 602**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 13.03.2025
Styret i Vestre Langøyåsen Boligsameie

Vegard Stavne Anda/s/ Petter Brenne/s/ Guri Marie Lindmark/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	888 792
Kabel-TV	265 558
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 154 350**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 022
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 022**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 142 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	**-364**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Østfold Maler Team AS - Maling av bygningsmassen.	-2 947 550
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 947 550**
Drift/vedlikehold bygninger	-8 210
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 563
Kostnader dugnader	-2 205
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 963 528**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Vaktmestertjenester	-93 875
Andre fremmede tjenester	-2 349
Trykksaker	-1 896
Bank- og kortgebyr	-2 944
Velferdskostnader	-2 751
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-105 315**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	32 949
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	33
SUM FINANSINNTEKTER	**32 982**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-25 069
SUM FINANSKOSTNADER	**-25 069**

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Redskapsbod		
Tilgang 2016	23 624	
Avskrevet tidligere	-7 087	
Avskrevet i år	-2 362	
		14 174
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**14 174**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-2 362**

NOTE: 12
NEGATRIV EGENKAPITAL
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2024	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-232 567	
		-767 433
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-767 433**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-30 100
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-39 970**

Til årsmøtet i Vestre Langøyåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

Vedlegg 2 Årsavslutningsberetning for Vestre Langøyåsen Boligsameie - 2024.pdf

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 17. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

Sak til årsmøtet i Vestre langøyåsen

Vi i Måkeungen 3 ønsker å få godkjenning fra sameiet til å gå videre med å søke byggetillatelse av vinterhage på mellomterrasse, utenfor soverom.
Hagestuen vil være på ca 12-14 kvm, den vil ikke være kjedet med naboens vegg.
Vedlagt ligger foreløpige tegninger.
Ta kontakt ved ev spørsmål.



Fasade vest



Fasade sør



Fasade nord

Prosjekt:	
Måkeungen 3	
Tegning:	Målestokk:
Fasader Forslag 2	1:100

Mvh Marius og Stine, Måkeungen 3.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25
Selskapsnummer: 3859 **Selskapsnavn:** VESTRE LANGØYÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTRE LANGØYÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 916635273
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Selskapslokalet på Treskjæråsen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Som møteleder ble Vegard Anda foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Vegard Anda er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Siri Jordal Iversen velges som protokollfører. Birger Carlsen og Eva-Lill Haugen velges som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra opptjent egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til kr. 72 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 72 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Fremtidig løpende vedlikehold og økonomi

I henhold til vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet i 2022, vet vi at det er knyttet periodisk vedlikehold til vask av fasader og maling. Erfaring fra malingen som ble utført i 2024 er at det var litt på overtid for maling. Sør og noen vestfasader males på nytt om ca. 5 år (sommer 2029). Resten av fasadene bør antakelig males igjen etter ytterligere 5 – 6 år (sommer 2034/35).

I forbindelse med kostnadene for maling i 2024, måtte sameiet ta opp et lån på kr 1 000 000.-, som ble nedbetalt med 200 000 kroner samme høst. Fordi banken regner dette som et forbrukslån, er renten pr. dato 7,6%. Styret sjekket ut lånebetingelsene i tre banker, men forskjellen på renter var marginale, følgelig ble OBOS-banken valgt. Styret mener det er et poeng å nedbetale lånet så raskt det er mulig, aller helst innen første halvdel av 2027.

Prinsipielt mener styret at det ikke er riktig at det lånes penger til løpende vedlikehold. Kjente, periodiske utlegg som fasadevask og maling må dekkes inn gjennom felleskostnadene og avsettes løpende i forkant av utleggene. Fra og med andre halvår 2027, kan det bygges opp ny kapital til maling i 2029 og 2034/35

Det er også slik at de fleste kostnader sameiet har indeksreguleres hvert år, OBOS anslår at dette innebærer om lag 4% hvert år.

Felleskostnader i sameiet er lav sammenlignet med andre sameier og borettslag. Det har sammenheng med at det er få omfattende ytelser inne i felleskostnadene. Felleskostnadene er forhøyet med 10% 2 ganger siden siste årsmøte, i august 2024 og januar 2025. Det vil være behov for å øke felleskostnader/husleien ytterligere på grunn av de utleggene vi vet kommer. Styret mener ikke at dagens beboere skal dekke alle fremtidige kostnader, det skal ikke bygges opp kapital i sameiet som er unødvendig høy.

Styrets innstilling
Styret gis fullmakt til å øke felleskostnader med 10 % fra august 2025.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å øke felleskostnader med 10% fra august 2025.

✓ **Vedtatt.**

8. Etablering av vinterhage på terrasse over carport

Fremmet av: Marius Severin Syversen og Stine Mari Thulien Dahlby, Måkeungen 3

Måkeungen 2 og 3 ønsker å få godkjenning fra sameiet til å gå videre med å søke byggetillatelse av vinterhage på mellomterrasse, utenfor soverom. Hagestuen vil være på ca 12-14 kvm, den vil ikke være kjedet med naboens vegg. Vedlagt saken ligger foreløpige tegninger/søknad.

Styrets innstilling
Styret er positive til at Måkeungen 2 og 3 kan gå videre med forslaget om vinterhage på terrasse over carport. Styret synes det er positivt at sameiere utvikler sine arealer og at de brukes så folk trives der de bor og blir boende. Styret påpeker at dette ikke er et endelig vedtak rundt etablering av vinterhage og at det finnes prosedyrer for slike byggesaker og fasadeendringer. Et flertall i denne saken for å gå videre til kommunene med byggesaken gjelder i dette tilfellet kun for vinterhage som skissert i tegningene som er vedlegg til denne saken.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Søknad om innglassing av terrasse under tak i første etasje

Fremmet av: Birger Carlsen og Hilde Trodal, Måkeungen 31

Vi vil gjerne at årsmøtet vurderer muligheten for å glasse inn den lille kroken utenfor stuen. Vi ser for oss en skinne på gulvet, og en i taket. Mellom dem tenker vi flere glass på ca. en halv meters bredde som dekker hele åpningen, og kan skyves helt til siden.

Vi ber om en debatt som ender med en avstemning for eller mot.

Styrets innstilling
Styret støtter at saken diskuteres og stemmes over på årsmøtet. Dette er en fasadeendring og som må omsøkes i hver enkelt tilfelle til styret.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner innglassing av terrasse slik beskrevet. Sameiere skal fortsatt søke styret ved fasadeendring.

✓ **Vedtatt.**

10. Felles aktivitetsbinge ved Treskjæråsen

Fremmet av: Tor Solberg, Måkeungen 24

Jeg har fått tilbakemelding fra Fredrikstad kommune om at nevnte aktivitetsbinge eies felles og disponeres felles av de tre sameiene.

Det har de siste dagene kommet opp skilt som viser at det er forbudt for hunder. Dette er vel ikke noe som sameiet på Treskjæråsen suverent kan bestemme. Aktivitetsbingen står tom mer enn 90 % av tiden, og det vil da være meningsløst å si at hunder ikke kan oppholde seg der.

Det er en selvfølge at bingen ikke skal brukes til lufting, men til avgrenset lek og trening med egen hund.

Styrets innstilling
Vårt sameie eier 25% av aktivitetsbingen ved Treskjæråsen. Saken tas opp til debatt og orientering.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken og debatt tas til orientering. Tor Solberg gis mandat til å diskutere bruk av aktivitetsbingen på vegne av sameiet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styret består av 1 styreleder og 2 styremedlemmer. Det velges 2 varamedlemmer til styret. Varamedlemmene blir innkalt til styremøter og velger selv om de vil møte.

Ved årsmøtet 2025 er styreleder og 1 styremedlem på valg.

Valg av 2 medlemmer til valgkomite velges for 1 år. Kandidater velges i møtet.

Innstillingen er gjort av valgkomiteen som har bestått av Ann Jeanette Skauen og Linda-Cathrine Nygård.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Guri Marie Lindmark

Følgende stilte til valg:
Guri Marie Lindmark

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Knut Anders Blystad
Lotte Wevelstad

Følgende stilte til valg:
Knut Anders Blystad
Lotte Wevelstad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ketil Nygård
Roy Tansem

Følgende stilte til valg:
Ketil Nygård
Roy Tansem

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Linda-Cathrine Nygård
Ann Jeanette Skauen

Følgende stilte til valg:
Linda-Cathrine Nygård
Ann Jeanette Skauen

Protokollen signeres av:
Møteleder Vegard Anda/s/
Protokollfører Siri Jordal Iversen/s/
Protokollvitne 1 Birger Carlsen/s/
Protokollvitne 2 Eva-Lill Sommerin Haugen/s/

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Tanya Reed
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: tanya.reed@privatmegleren.no

Deres ref.: måkeungen 29 (108250165) . Vår ref.: 3859-1-25 Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestre Langøyåsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	916635273
Seksjonseier:	Berg, Knut
Medeier:	Berg, Bjørg
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Måkeungen 29, 1679 KRÅKERØY
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	425
Bnr.	182

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 0000000.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger leiligheten: De 4 største enhetene har garasje. 28 enheter har carport og de resterende 10 har utendørs parkering på angitte plasser. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styret. Forsikring: If skadeforsikring, polisenr. 1146793 Andre eventuelle merknader: Sameiermøte 16. mars 2017 godkjente at man kan monterere skyvedør og skyvevindu på takterasse. Det forutsettes at det godkjennes helhetlige løsninger. Søknad må sendes styret og den enkelte seksjonseier må påkoste og vedlikeholde dette selv. Sjekk med styret vedrørende godkjenning i Fredrikstad Kommune. FK øker med 10% fra 01.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208390082
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	702 610,00
Innfrielsesdato:	30.08.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 068,79,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 539,79	
Kabel-tv	529,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	881,-
Fradragsberettigede kostnader:	670,-
Annen formue:	8 927,-
Gjeld:	20 504,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208390082
Restsaldo:	18 771,92
Kapitalkostnader:	370,22

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 18 771,92,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siri Jordal Iversen pr. e-post: siri.jordal.iversen@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Guri Marie Lindmark, e-post: vestrelangoyasen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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:
Måkeungen 29, 1679 Kråkerøy
Gnr. 425, Bnr. 182, Snr. 25, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250165

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Kathrine Skolt

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

E-post: kathrine.skolt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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