PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

SELMA NYGRENS VEI 20A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Selma Nygrens vei 20 A, 1678 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 424, bnr. 1, snr. 11, fnr. 314

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 17.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1330 **Referansenummer:** NF1529

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

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.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligkompleks beliggende i 2 etasjen.
Støpt plate på mark før yttervegger kled med liggende malt trepanel og saltak tekket med betongstein.

Bygningen er opprinnelig fra 1988 men den ble bruks endret og sto ferdigstilt med leiligheter 2019.

Bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell befaring.
Dette gjelder punkter som dreneringen, utvendig vann og avløp, isolasjon i gulv, vegger, tak, vinduer, utvendig
kledning og taktekking samt våtrom. Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre
Boliger er bygget etter andre krav og regler enn de som gjelder i dag. Opplysning vedrørende byggemåte og utførelse, er dels basert på visuell kontroll, antatt byggemåte for perioden og opplysninger gitt ved befaringen.

Leilighet - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Vinduer fra 2016 med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Ytterdør med malt karm og dørblad, calling anlegg med fjern åpner den til ytterdør.

Balkong dør med malt dørblad og karm 2 lags isolerglass.

Balkong på ca 8 kvm bygget med impregnert bjelkelag og gulv, malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet med eike parkett og fliser på baderommet.
Vegger med malte overflater og flis imiterte plater på baderommet..
Slett malt himling.

Etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Slett malte innvendige dører

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagt baderoms gulv med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning med heldekkende vask og speil over, dusj kabinett, wc og opplegg for vaskemaskin.
Baderoms plater på vegg og slett malt himling
Overflater bak innredninger er ikke sjekket.
Det ble registrert bruks slitasje på overflater vegg.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell til sluk. Høydeforskjellen gjelder fra dørterskel til topp slukrist.
Kravet på byggetids punktet var 25 mm
Det kan se ut som en type smøre membran smurt over klemring,
Smøre membran skal være montert under klemring.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og overskap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og induksjons topp, det er avsatt plass i innredningen til kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.
Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Stoppekran på hoved inntaket i teknisk rom.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har balansert ventilasjons anlegg.
Etter opplysning fra eier så er ventilasjons rørene renset og filter byttet i 2024.

Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisitet med panelovner og varmekabler.

Varmtvanns tanken er på ca 120 liter og står på baderommet.

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 elektroinstallatør.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

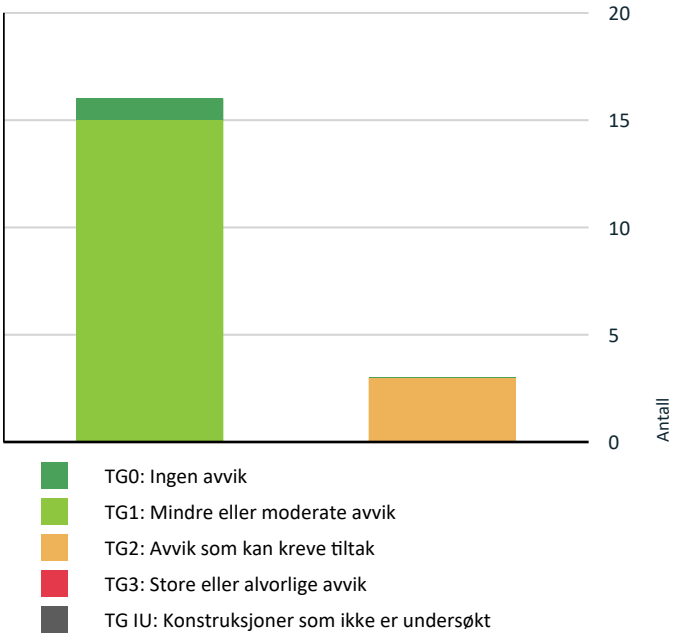
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1988

Kommentar
Opplysning fra matrikkelen.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Bruksendring	Modernisert og bygget om til leiligheter

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer fra 2016 med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.



TG 1 Dører

Ytterdør med malt karm og dørblad, calling anlegg med fjern åpner den til ytterdør.
Balkongdør med malt dørblad og karm 2 lags isolerglass.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 8 kvm bygget med impregnert bjelkelag og gulv, malt rekkverk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvet med eike parkett og fliser på baderommet.
Vegger med malte overflater og flis imiterte plater på baderommet.
Slett malt himling.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt målinger på stue/kjøkken, med registrerte avvik mellom 15 mm innenfor en lengde å 2 meter.

Det ble også målt på soverom, det ble ikke registrert avvik på soverommet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør vurderes utbedring av skjevheten dersom dette medfører praktiske utfordringer, spesielt ved montering av nye innredninger eller gulvbelegg.

Konsekvensen av skjevheter kan være at møblering blir utfordrende, og det kan oppstå problemer ved fremtidige oppgraderinger eller renoveringer.

TG 1 Innvendige dører

Slett malte innvendige dører



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt baderoms gulv med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning med heldekkende vask og speil over, dusj kabinett, wc og opplegg for vaskemaskin.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderoms plater på vegg og slett malt himling
Overflater bak innredninger er ikke sjekket.
Det ble registrert bruks slitasje på overflater vegg.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell til sluk. Høydeforskjellen gjelder fra dørterskel til topp slukrist.
Kravet på byggetids punktet var 25 mm

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut av våtrommet ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det kan se ut som en type smøre membran smurt over klemring, Smøre membran skal være montert under klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør utføres fagmessig utbedring av membran og tettesjikt rundt sluk, slik at smøremembran legges korrekt under klemring.

Mangelfull utførelse medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon, samt at begrenset inspeksjons- og rengjøringsmulighet kan føre til tilstopping og vannskader.



Det er dårlig tilgang til sluk, wc og baderoms innredningen er i veien.



Membran smurt over klemring.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

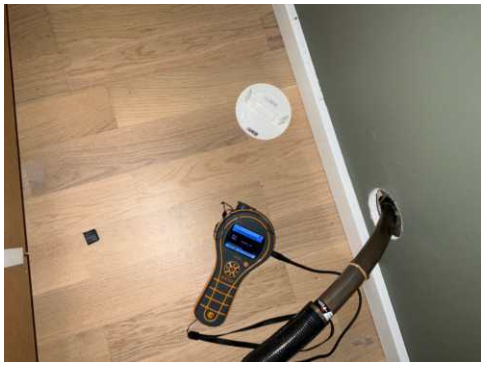
Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og overskap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og induksjons topp, det er avsatt plass i innredningen til kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.





Komfyrvakt



Vannstoppeventil.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Stoppekran på hoved inntaket i teknisk rom.





TG 1 Avløpsrør

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjons anlegg.
Etter opplysning fra eier så er ventilasjons rørene renset og filter byttet i 2024.

TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisitet med panelovner og varmekabler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvanns tanken er på ca 120 liter og står på baderommet.



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.

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

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 elektroinstallatør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det skal foreligge samsvarserklæring fra elektriker på arbeider utført etter 1999.
   Det anbefales å innhente denne dokumentasjonen.
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

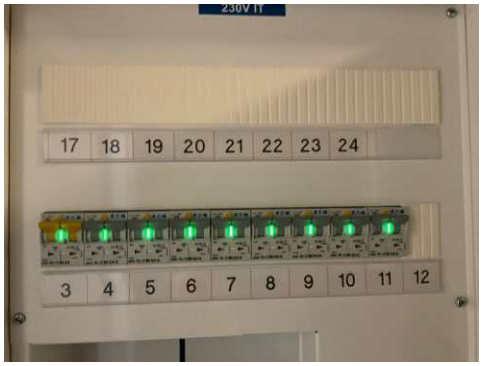
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

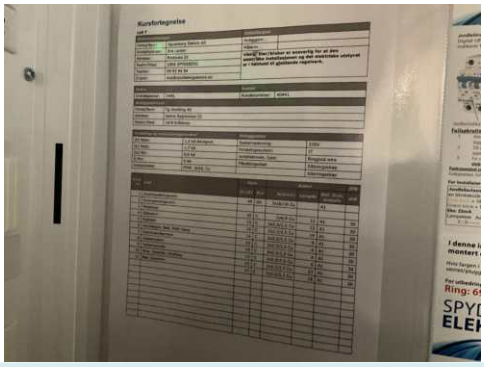
Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. 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?
    Nei

Tilstandsrapport







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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i bygget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

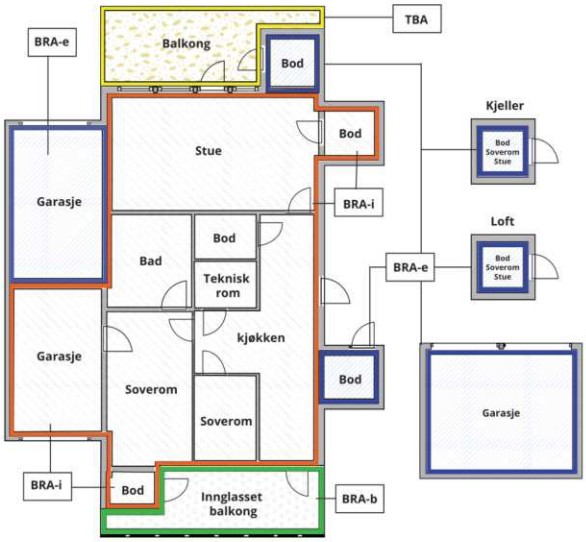
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55	5		60	8
SUM	**55**	**5**			**8**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bod, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom	Utvendig bod i felles anlegg.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	51	4

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Matilde Dyrhol Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	424	1	314	11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Selma Nygrens vei 20 A

Hjemmelshaver

Jørgensen Matilde Dyrhol

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt og fint beliggende på Nordre Kråkerøy med kort vei til Værste torvet med shopping senter , dagligvaretilbud, helsehus, kulturskole, høyskole, treningssenter, FFK stadion samt brygge promenaden og byens sentrumsgater. På Kråkerøy har du mange fine turområder samt nærhet til badeplasser og båthavner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

REGULERINGSPLAN FOR GLOMBOVEIEN 2A

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet med asfalt og beplantning.
Parkering på felles biloppstillingsplass utenfor boligen. Det er ikke faste plasser i sameiet.
Boligen ligger på festetomt og festeavgift betjenes gjennom fellesutgiftene. Grunneier er Kari Sundbye. Avgiften erlegges forskuddsvis. hvert år 15.02, første gang 15.februar 2019. Avgiften reguleres hvert 10 år etter endringer i pengeverdien basert på konsumprisindeksen. Opplysninger er hentet fra oppdaterte vilkår gjeldene festekontrakten.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		4 500

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.01.2026	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

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.

• 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/NF1529

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.
108260003

Selger 1 navn
Matilde Dyrhol Jørgensen

Gateadresse
Selma Nygrens vei 20A

Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1678

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260003

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjennomført service av ventilasjonsanlegget med bytting av trommel høsten 2024. Arbeidet ble utført av BVS på forespørsel fra styret i sameiet.

Arbeid utført av: BVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført service og kanalrens av ventilasjonsanlegget november 2024 av selskapet BVS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fire ladeplasser fordelt på beboere i boligsameiet Selma Nygrens vei 18-26.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasser ble malt og beiset av hver enkelt eier i sameiet i april/mai 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260003

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

Beskrivelse: Kjenner til offentlig tilgjengelige planer i området. Det pågår reguleringsplanarbeid for FMV5 syd. Det foreligger planer for utvikling av FMV6 med ballastparken, som er under utbygging (Innseglingen). Mottatt nabovarsel om nye VA-ledninger, fjernvarmeledninger og trekkrør for FMV6 (gbnr. 423/2, 423/121, 423/210, 506/3).

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 108260003

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: 108260003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Matilde Dyrhol Jørgensen	84dd5c63ddbb7cc3008f3b7893b4ea71a6620806	21.01.2026 20:45:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108260003

- 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

DAGBOKFØRT
03.03.87 02079
FREDRIKSTAD BYRETT

A V T A L E

Mellom ROLF LINDBERG

og FREDRIKSTAD ELVERK , nedenfor kalt FE

---

1. ROLF LINDBERG gir herved FE stedsevarende bruksrett til tomt, 14 m2 (3,5 x 4 m) for montering av nettstasjon på sin eiendom gnr. 24, bnr. 1, festenr. 314 i Kråkerøy kommune.

2. Tomten stilles til FE's disposisjon og bruksretten er stedsevarende så lenge tomten benyttes til nettstasjon. Dersom FE fjerner nettstasjonen, opphører bruksretten automatisk. Nettstasjonen skal ikke være til hinder for framtidig utnyttelse av eiendommen.

3. Ulempeserstatning for oppføring av nettstasjon settes til kr. 700,-.

4. Grunneieren må til enhver tid sørge for uhindret tilkomst til nettstasjonen ved at gjenstander ikke må plasseres inn til denne slik at inspeksjon og drift hindres.

5. FE har på samme måte rett til trasè for kabel over eiendommen fram til nettstasjonen. Kabelen må ved eventuell feil til enhver tid være tilgjengelig for reparasjon. FE plikter å utbedre, eventuelt erstatte, alle skader ved slike inngrep.

6. Dersom bygninger eller andre innretninger skal plasseres i nærheten av tomten eller kabeltraseen, må FE varsles i god tid før arbeid med forannevnte settes i gang.

7. Avtalen utstedes i tre -3- eksemplarer, en til hver av partene og en til tinglysing.

Fredrikstad, 24. februar 1987

FREDRIKSTAD ELVERK

Bj. Movik

Rolf Lindberg

FREDRIKSTAD ELVERK
Bj. Movik

GRUNNEIER

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00133970	13.01.2026	108260003

Ident
1987/2079/86

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00133969	13.01.2026	108260003

Ident
2018/1665057/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602442500
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915574254	TG UTVIKLING AS		c/o Geto Forvaltning AS, Nygaardsgata 3, 1606 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0106	424	1	314

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	424	1	314	1	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	2	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	3	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	4	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	5	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	6	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	7	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	8	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	9	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	10	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	11	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	12	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	13	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	14	3 / 23	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	424	1	314	15	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	16	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	17	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	18	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	19	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1665057 Tinglyst: 10.12.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1665057/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	424	1	314	20	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	21	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1665057/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:17

FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV
03 OKT. 2018
18/16775

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
0106	FREDRIKSTAD	Å. Skaier

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Planke DA	889122552	geir@advokatfirmaetplanke.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Freskoveien 9	1605	FREDRIKSTAD	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad	424	1	314

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915574254	TG Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
26.09.2018	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) [X] hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) [X] det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) [X] seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) [X] det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) [X] rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) [X] arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) [X] det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

[X] Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

[ ] boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
26.09.2018	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

[X] Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fredrikstad, 26.09.2018		TG UTVIKLING AS GEIR E. JOHANSEN
Fredrikstad, 26.09.2018		
Fredrikstad, 26.09.2018		
Fredrikstad, 26.09.2018		
Fredrikstad, 26.09.2018		
Fredrikstad, 26.09.2018		
Fredrikstad, 26.09.2018		

11. Kommunens saksbehandling

a) [ ] Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) [X] Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

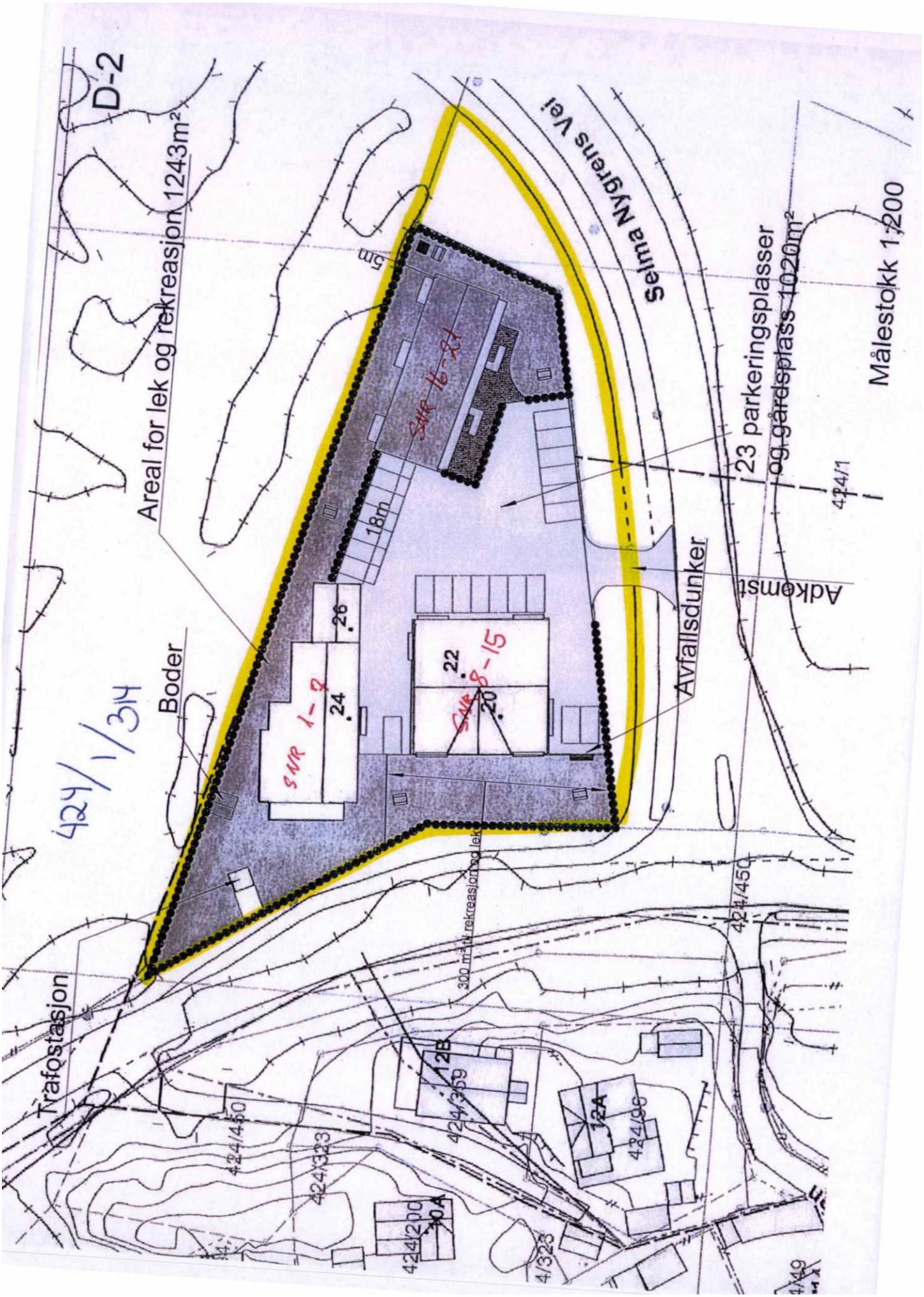
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

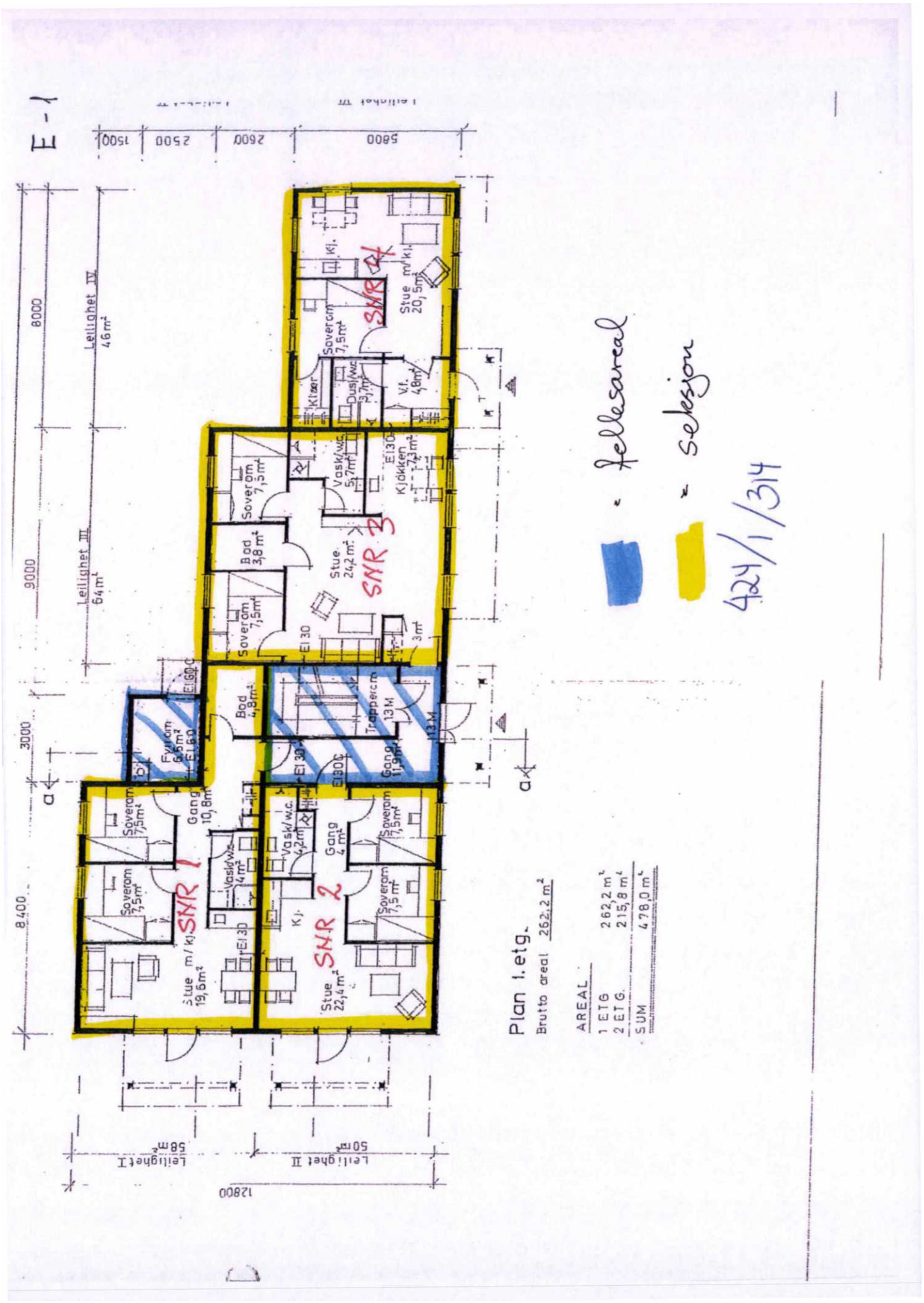
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	FREDRIKSTAD	424	1	314

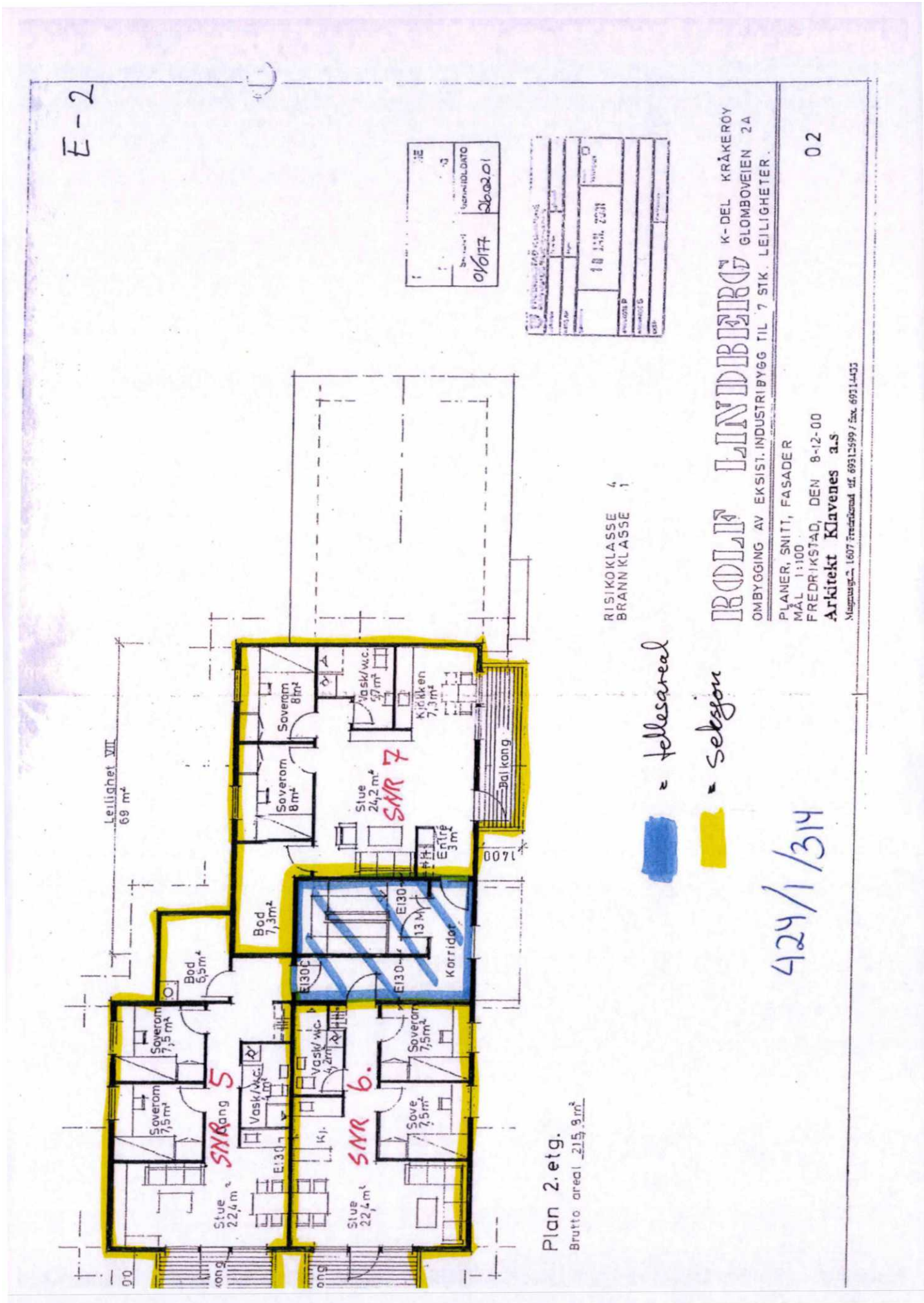
Dato	Underskrift	Stempel
13/11-18	A. Skau	OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD

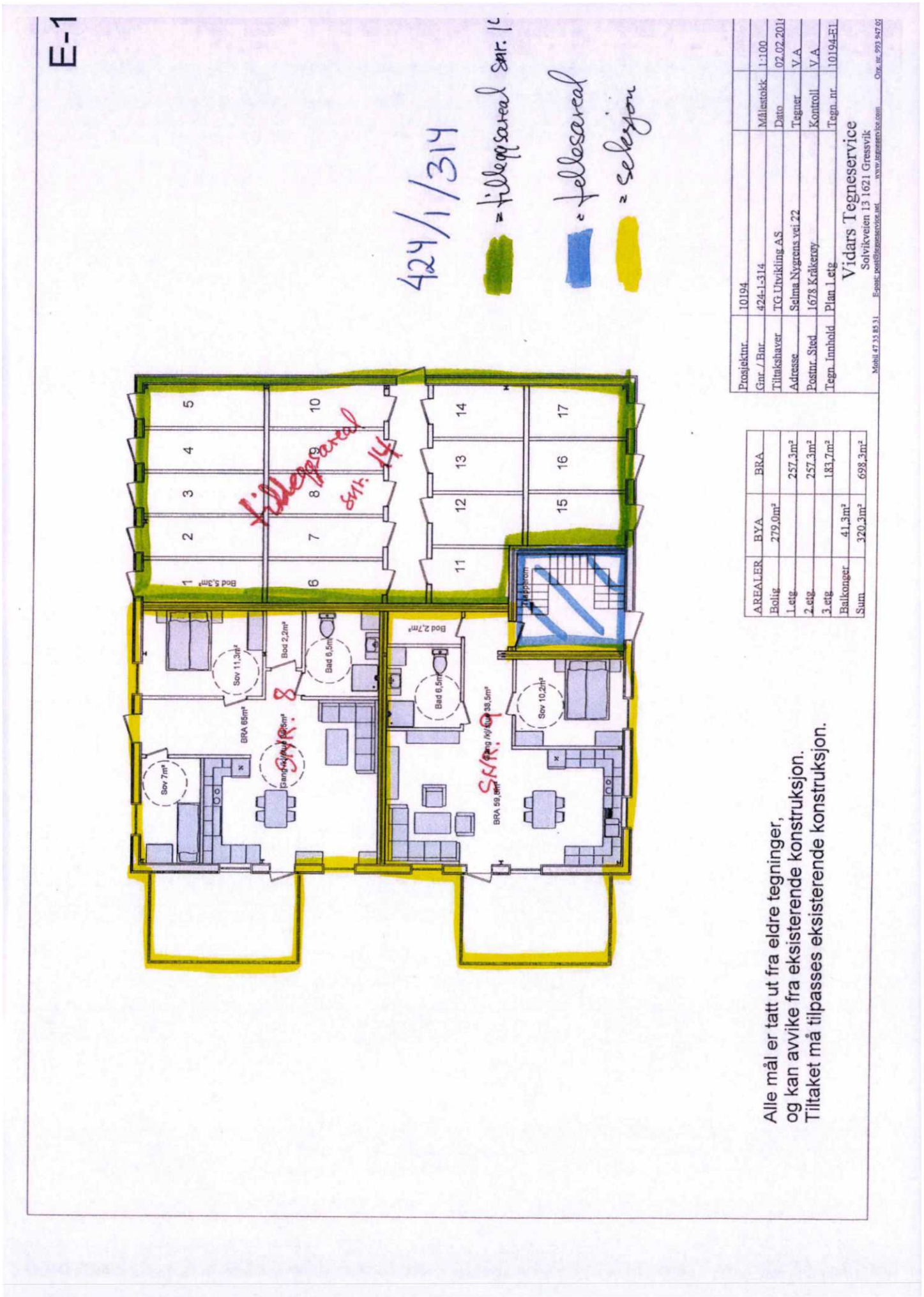
Dato	Innsenderens underskrift
26.09.2018	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


D-2
Areal for lek og rekreasjon 1243m²
Selma Nygrens Vei
23 parkeringsplasser og gårdsplass 1020m²
Målestokk 1:200
424/1/314
Boder
Avfallsdunker
Trafostasjon
18m
SNR 16-21
SNR 1-2
SNR 8-15
26
24
22
20
12A
12B
10A
424/450
424/323
424/369
424/96
424/2pd
424/1
424/49

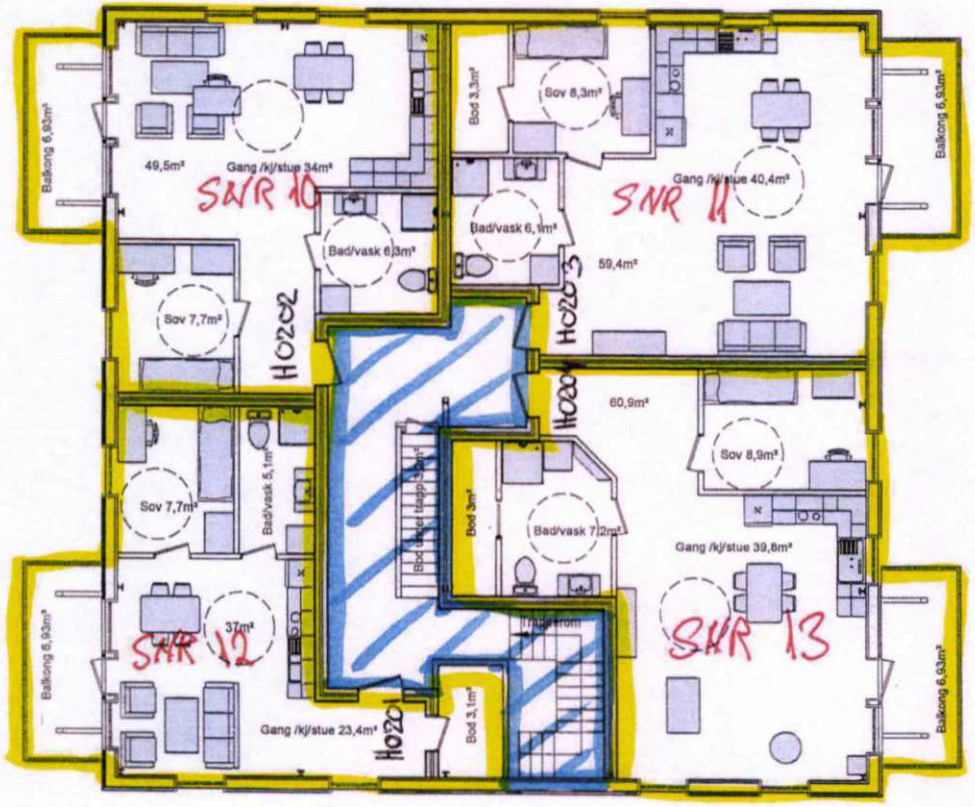

E - 1
1500
2500
2600
5800
8000
9000
3000
8400
12800
Leilighet IV
46 m²
Leilighet III
64 m²
Leilighet I
58 m²
Leilighet II
50 m²
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
Stue m/ kj.
19,6m²
Stue
22,4m²
Stue
24,2 m²
Stue m/ kj.
20,5m²
Soverom
7,5m²
Bad
3,8 m²
Bad
4,8m²
Vask/w.c.
5,7m²
Vask/w.c.
4,2m²
Gang
10,8m²
Gang
4 m²
Gang
11,9m²
Trappero.
13 M
Kjøkken
7,2 m²
V.t.
4,8m²
Dusj/w.c.
3,7m²
Kl.
Fyrrom
6,5m²
EI 30
EI 60
a
a
Plan 1. etg.
Brutto areal 262,2 m²
AREAL
1 ETG 262,2 m²
2 ETG. 215,8 m²
SUM 478,0 m²
= fellesareal
= seksjon
424/1/314

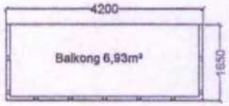

E-2
RISIKOKLASSE 4
BRANNKLASSE 1
= fellesareal
= seksjon
RUDLF LINDBERG K-DEL KRÅKERØY
OMBYGGING AV EKSIST. INDUSTRIBYGG TIL 7 STK. LEILIGHETER.
GLOMBOVEIEN 2A
PLANER, SNITT, FASADER
MÅL 1:100
FREDRIKSTAD, DEN 8-12-00
Arkitekt Klavenes a.s
02
424/1/314
Plan 2. etg.
Brutto areal 215,9 m²
Leilighet VII
69 m²
SNR 5
SNR 6.
SNR 7
Stue 22,4 m²
Soverom 7,5 m²
Vask/WC
Bod 6,5m²
Bod 7,3m²
Korridor
EI30
13 M
Stue 22,4 m²
Soverom 7,5m²
Vask/WC 4,2m²
Sove 7,5m²
Soverom 8m²
Soverom 8m²
Vask/WC 5,7m²
Kjøkken 7,3m²
Stue 24,2 m²
Entré 3m²
Balkong


E-1
424/1/314
= tilleggsareal snr. 1
= fellesareal
= selvgrunn
Tilleggsareal snr. 1
Sov 11,3m²
Bod 2,2m²
Bad 6,5m²
Sov 7m²
BRA 65m²
Bod 2,7m²
Bad 6,5m²
Sov 10,2m²
BRA 59,8m²
Trapperom
SNR. 8
SNR. 9
Prosjektnr. 10194
Gnr./Bnr. 424-1-314
Tiltakshaver TG Utvikling AS
Adresse Selma Nygrens vei 22
Postnr./Sted 1678 Kråkerøy
Tegn. Innhold Plan 1.etg
Målestokk 1:100
Dato 02.02.201
Tegner V.A
Kontroll V.A
Tegn. nr. 10194-E1
Vidars Tegneservice
Solvikveien 13 1621 Gressvik
Mobil 47 33 85 31
AREALER BYA BRA
Bolig 279,0m² 257,3m²
1.etg 257,3m²
2.etg 183,7m²
3.etg
Balkonger 41,3m²
Sum 320,3m² 698,3m²
Alle mål er tatt ut fra eldre tegninger,
og kan avvike fra eksisterende konstruksjon.
Tiltaket må tilpasses eksisterende konstruksjon.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1665057/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:17

E-2





424/1/314

= fellesareal

= seksjon

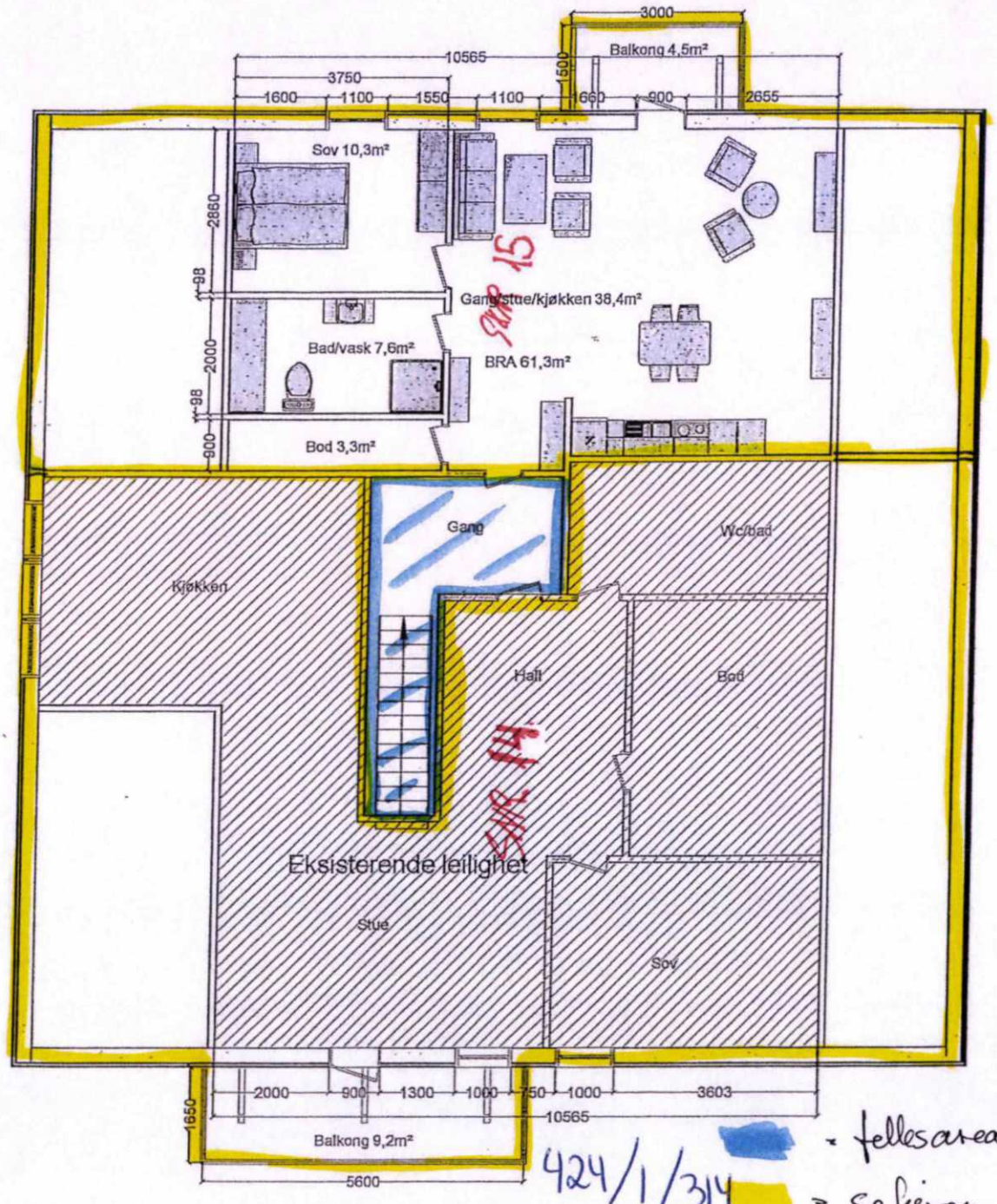
Alle mål er tatt ut fra eldre tegninger,
og kan avvike fra eksisterende konstruksjon.
Tiltaket må tilpasses eksisterende konstruksjon.

AREALER	BYA	BRA
Bolig	279,0m²	
1.etg.		257,3m²
2.etg.		257,3m²
3.etg.		183,7m²
Balkonger	41,3m²	
Sum	320,3m²	698,3m²

Prosjektnr.	10194		
Gnr. / Bnr.	424-1-314	Målestokk	1:100
Tiltakshaver	TG Utvikling AS	Dato	02.02.2016
Adresse	Selma Nygrens vei 22	Tegner	V.A
Postnr. Sted	1678 Kråkerøy	Kontroll	V.A
Tegn. Innhold	Plan 2.etg	Tegn. nr.	10194-E2

Vidars Tegneservice
Solvikveien 13 1621 Gressvik
Mobil 47 35 85 31 E-post: post@tegneservice.net www.tegneservice.com Org. nr. 993 947 02

E-3



424/1/314

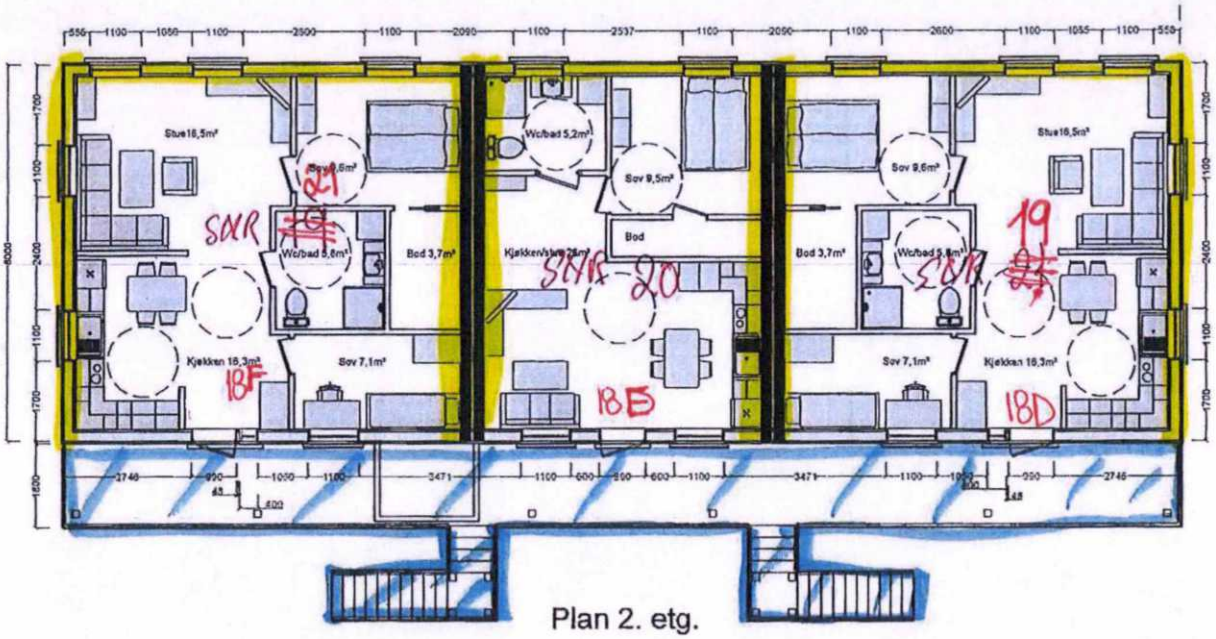
= fellesareal

= seksjon

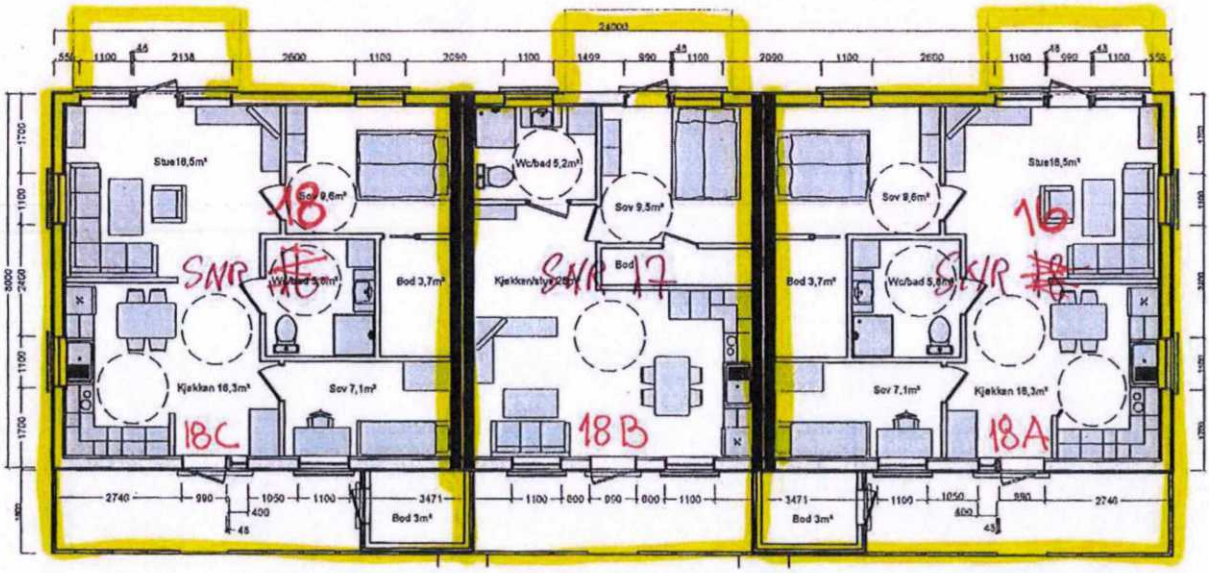
AREALER	BYA	BRA
Bolig	279,0m²	
1.etg.		257,3m²
2.etg.		257,3m²
3.etg		183,7m²

Prosjektnr.	10194		
Gnr. / Bnr.	424-1-314	Målestokk	1:100
Tiltakshaver	TG Utvikling AS	Dato	02.02.2016
Adresse	Selma Nygrens vei 22	Tegner	V.A
Postnr. Sted	1678 Kråkerøy	Kontroll	V.A
Tegn. Innhold	Plan 3.etg	Tegn. nr.	10194-E3

E-1



Plan 2. etg.



Plan 1. etg.

= fellesareal
= seksjoner

424 / 1 / 314

REV. 04.03.2019 - r

AREALER	BYA	BRA	Prosjektnr.	10182		
Bolig	199,2m²		Gnr. / Bnr.	424-1-314	Målestokk	1:100
1.etg.		184m²	Tiltakshaver	T.G Utvikling AS	Dato	02.12.2015
2.etg.		178m²	Adresse	Selma Nygrensvei 22	Tegner	V.A
Terrasser	52,5m²		Postnr. Sted	1678 Kråkerøy	Kontroll	V.A
Sum	251,7m²	362m²	Tegn. Innhold	Plan 1. og 2. etg	Tegn. nr.	10182-E1

Vidars Tegneservice
Solvikveien 13 1621 Gressvik

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00133968	13.01.2026	108260003

Ident
1985/12130/86

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT
18.11.85 12130 Lefi
G.N.
FREDRIKSTAD BYRETT

F E S T E K O N T R A K T

Det er idag inngått sådan avtale mellom Hans Jørgen Sundbye, født 14.10.1943 [redacted], adr. Glomboveien 25, Kråkerøy, 1600 Fredrikstad (eieren) og Rolf Lindberg, født 14.10.43 [redacted] adr. Ilabakken 30 ,Kråkerøy, 1600 Fredrikstad (festeren).

1. Eieren fester bort en tomt på 2.376,1 m^2 betegnet som tomt nr.314 av gnr.24 bnr.1 i Kråkerøy til festeren.

2. Festetiden begynner 1.januar 1985 og varer i 50 år med rett for festeren til å fornye leieforholdet i ytterligere 50 år.

3. Tomten skal benyttes til industriformål og kan ikke uten eierens samtykke anvendes til andre formål.

4. Festeavgiften er årlig kr. 4.500,- som betales forskuddsvis den 15. januar for et år om gangen. Dersom ikke festeavgiften betales i rett tid erlegges 15% rente p.a.

Festeavgiften er gjenstand for regulering,opp eller ned, hvert 10. år, eller så ofte som den til enhver tid gjeldende lovgivning tillater, i overensstemmelse med de endringer som finner sted i den alminnelige konsumprisindeks eller en tilsvarende som måtte erstatte denne idet basis for reguleringen er prisindeks pr. 15.desember 1984.

Eieren forbeholder seg panterett på 1.prioritet for 3 års skyldig festeavgift med tillegg av renter i festeretten og den bebyggelse som til enhver tid er på tomten.

Festeren betaler selv alle offentlige avgifter som knytter seg til tomten og/eller virksomheten som drives på tomten.

5. I tilfelle hel eller delvis ekspropriasjon av tomten skal erstatningen for grunn tilfalle eieren mot forholdsmessig reduksjon i leien.

Ved ulempeserstatning ved stolpefeste, luftstrekk, e.l. tiltaler erstatningen festeren i tilfelle ulempeserstatningen forfaller i de første 50 år av festetiden.

6. Festeren er forpliktet til å holde god orden på tomten slik at ikke omgivelsene blir genert av opplag, lager, støy eller andre forhold.

7. Særlige bestemmelser.

---

8. Nærværende kontrakt er opprettet i 2 eksemplarer hvorav partene hver beholder et.

Festeren betaler utgifter til juridisk bistand i forbindelse med opprettelsen av kontrakten og ellers utgifter til tinglysingsgebyr.

Kråkerøy den 20/3 1985

Hans Jørgen Sundbye
Hans Jørgen Sundbye

Margarethe Sundbye
Margarethe Sundby
f. 20.12.1945

Undertegnede bekrefter herved at denne kontrakt er underskrevet av Hans Jørgen og Margarethe Sundby i mitt nærvær og at de begge er over 18 år.

Kråkerøy den 20/3 1985

Jan Erik Bakkevik

Kråkerøy den 20/3 1985

Rolf Lindberg
Rolf Lindberg

Vi bekrefter herved at denne kontrakt er undertegnet av Rolf Lindberg i vårt nærvær og at han er over 18 år.

Kråkerøy den 20/3 mars 1985

Navn	Rolf Lindberg	Navn	Monica Lindberg
Født	11-7-1945	Født	01-01-67
Adr.	Hebakken 30	Adr.	Hebakken 30

Bekreftelse fra Kråkerøy Byggningsnemnd

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 424	**Bnr:** 1	**Fnr:** 314	Snr: 11
Adresse:	Selma Nygrens vei 20A		
Areal:	ca. 2374.9 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 320 - Flomfare, H320 Storm 810 - Krav om felles planlegging, H810 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 448 Glomboveien 2A 530 Ny RV 108 - Ny vei til Glombo	**Formål/Hensynssone:** 510 - Høyspenningsanlegg 110 - Boliger 319 - Annen veigrunn 320 - Gang-/sykkelvei 611 - Parkbelte i industriområde 621 - Kommunalteknisk virksomhet 510 - Høyspenningsanlegg 110 - Boliger 319 - Annen veigrunn 320 - Gang-/sykkelvei 611 - Parkbelte i industriområde 621 - Kommunalteknisk virksomhet	**Godkjent/vedtatt:** juni 22, 2000 mars 31, 2005
Reguleringsbestemmelser: Regbest530_130.pdf Regbest448_130.pdf		
Planforslag, navn: 1221 FMV5 syd		**Varslet igangsatt:** august 19, 2022

*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.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 424/1/314/11

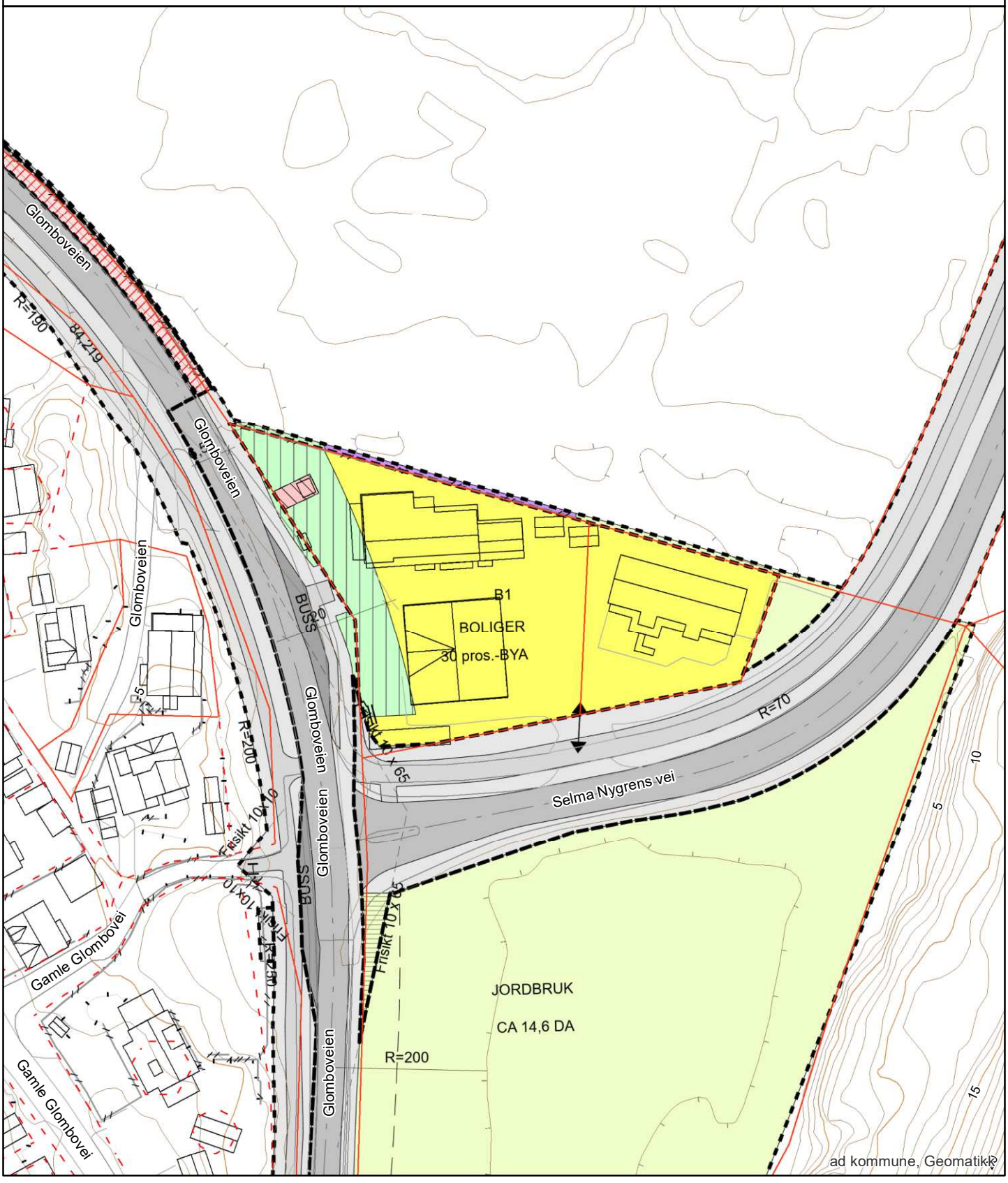
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-12

N

Planident: 448,530
Ikrafttredelsesdato: 22.6.2000,31.3.2005
Plannavn: Ny RV 108 - Ny vei til Glombo, Glomboveien 2A

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.



REGULERINGBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
for Ny vei til GLOMBO - FREDRIKSTAD KOMMUNE

Planbestemmelser datert: 15.10.04
Dato for siste rev. av bestemmelsene: 08.02.05
Dato for kommunestyrets godkjennelse:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Detaljplan for veianlegget inngår som en del av reguleringsplanen

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

- Landbruksområde: Jordbruk
- Trafikkområder: Kjørevei, gang- og sykkelvei, annen veigrunn
- Friområde: Turvei
- Spesialområde: Frisiktsone
- Kombinerte formål: Midlertidig trafikkområde

§ 2 TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25. 1. ledd nr. 3)

§ 2.1 Fellesbestemmelser

Alle offentlige trafikkområder skal opparbeides i henhold til gjeldende vegnormaler.
Trafikkområdene skal anlegges med bredder som vist på plankartet og med standard og utforming som vist på detaljplanen. Det skal ved detaljutforming og gjennomføring av anlegget legges vekt på trafikksikkerhet, god fremkommelighet og god estetisk utforming.

ESTETIKK
Det skal legges vekt på god landskapsarkitektur med god tilpasning til terreng og omgivelser, høy estetisk kvalitet og funksjonell og bevisst utforming. Det skal benyttes materialer og planter som bidrar til harmoni med omgivelsene.
Det skal sendes inn tegninger og beskrivelse som viser hvordan estetikken er ivaretatt med hensyn til blant annet beplantning, murer, kantstein, belegg, vegetasjon, støtte for trær, belysning, evt.skilt med mer. Nevnte tegninger og beskrivelser skal godkjennes av plan- og bygningsmyndigheten før anleggstart.

FRISIKT
Innen området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 2.2 Kjørevei og annet veiareal

Veien skal anlegges med bredder som vist på plankartet og med standard og overflater som vist på dataljplan. Veiforbindelsen skal opparbeides med trær og belysning som vist på dataljplan.

§ 2.3 Gang og sykkeveier

Det skal ved opparbeidelse av gang- og sykkelveier legges vekt på trafikksikkerhet.

2.4 Avkjørsler

Atkomster tillates i henhold til pilmarkeringer på plankartet. Pilsymboler for atkomst ved ubebygde arealer er vist som prinsipp og nøyaktig plassering må sees i sammenheng med videre planlegging av tilliggende arealer.
Avkjørsler skal dimensjoneres og utformes iht. vegnormalene.
Eksisterende avkjørsler til gnr 424.bnr.1 fnr. 314 skal stenges.

§ 3 FRIOMRÅDE: Turvei

Turveien er regulert med en bredde på 5 m. Turveien skal opparbeides med enkel standard.

§ 4. KOMBINERT FORMÅL

Midlertidig trafikkområde - felt MT

Området skal benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene på tilstøtende trafikkområder pågår. Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt. Når arbeidet er ferdigstilt, skal arealet opparbeides iht. opprinnelig stand.

§ 5. STØY

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T-1/86, legges til grunn for gjennomføringen.
De laveste av de parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T-1/86, legges til grunn som et minstekrav til utendørs oppholdsareal for eksisterende boliger. Grensen for innendørs ekvivalentnivå over døgnet skal ikke overstige 30 dBA og maksimalnivå i perioden 22:00 – 06:00 skal ikke overstige 45 dBA målt innendørs med lukket vindu. Hvis tiltakene forutsetter lukket vindu må tilfredsstillende inneklimaforhold sikres med hensyn til romlufttemperatur og ventilasjonskapasitet/ luftkvalitet i henhold til "anbefalte normer for inneklima" av november 1998.

Før igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt ved støyskjermingstiltak. Evt. støyskjerming skal byggemeldes.

§ 6. OPPRYDDING I FORURENSET GRUNN

Før anleggsarbeidene igangsettes, skal det avklares hvorvidt det foreligger forurenset grunn innenfor reguleringsområdet.

Dersom det foreligger forurensning skal forurensningsmyndigheten og plan- og bygningsmyndighetene varsles, jfr. Forurensningslovens §7 om plikt til å unngå forurensning. I forbindelse med inngrep i forurensede masser kreves tillatelse etter forrensningsforskriftens kap. 2 "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid."
Før anleggsarbeidene igangsettes skal evt. forurensninger i grunnen være fjernet / behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndigheten, jfr. plan- og bygningslovens § 68 og en redegjørelse for dette arbeidet må sendes inn før anleggstart.

Før anleggsarbeidene igangsettes skal det foreligge en beredskapsplan, godkjent av forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndigheten, som beskriver hvordan forurensninger i grunnen skal håndteres når disse blir oppdaget etter at anleggsarbeidene er påbegynt. Påtreffes det forurensninger i anleggsperioden skal arbeidene straks stanses og melding sendes forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndigheten.

§ 7. PLAN FOR ANLEGGSFASEN

Oslo kommunes retninglinjer for anleggsstøy skal legges til grunn Før anleggsstart skal det foreligge plan som viser plassering av riggområder, midlertidige massedepinier, lagerplasser, evt. boligbrakker med atkomst og parkering, kjøremønster for anleggstrafikken samt fremdriftsplan for gjennomføringen. Planen skal godkjennes av plan- og bygningsmyndigheten.

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

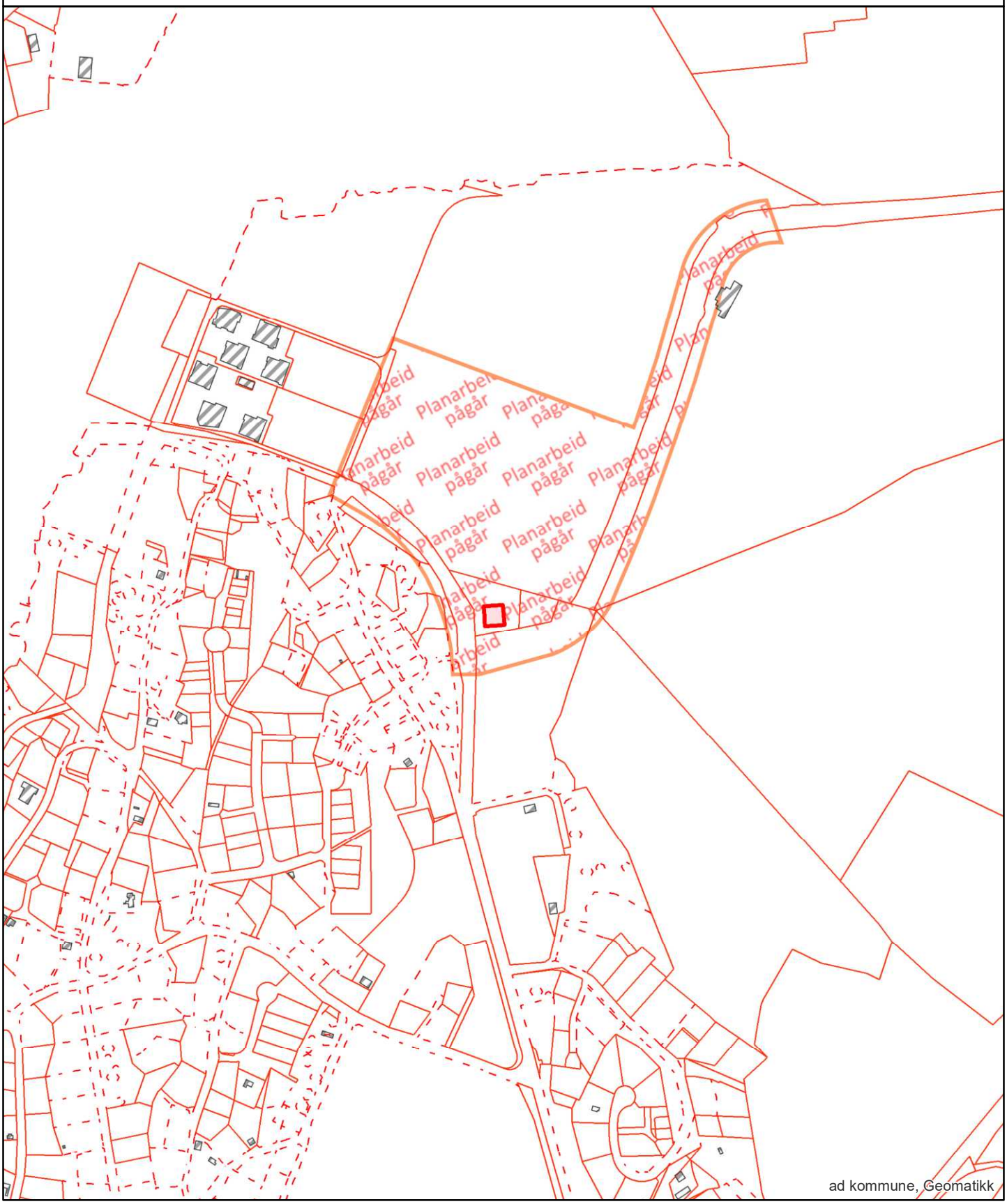
Adresse:
Gnr/Bnr: 424/1/314/11

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-01-12

N

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

Planident: 1221
Plannavn: FMV5 syd



Nr. 448 :

FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR GLOMBOVEIEN 2A

§ 1 GENERELT

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder: Boliger
- Spesialområde: Parkbelte
  Trafo

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER - BOLIGER

Maksimal høyde til gesims/møne er 5.5 / 8.5 m.
For eksisterende bygning B1 er maksimal høyde til gesims/møne 7.0 / 11.0 m.
Bebyggelsens samlede grunnflate (BYA) må ikke overstige 30 % av område regulert til boliger.

Kommunen skal ved søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får karakter av boligbebyggelse i detaljering og materialbruk.
Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Det skal opparbeides minst følgende antall parkeringsplasser per boenhet.
2 parkeringsplasser per bolig over 85 m^2.
1.5 parkeringsplasser per bolig mellom 65-85 m^2.
1 parkeringsplass per bolig mellom 40-65 m^2.
0.5 parkeringsplasser per bolig under 40 m^2.

Det skal opparbeides egnede ute oppholdsarealer/lekeareal på minst 25 % av boligenes bruksareal BRA eller 25 m^2 per bolig. Det skal opparbeides nærlekeplass innenfor området for boliger. Kravet om nærlekeplass faller bort dersom alle boenheter er mindre enn 40 m^2.

Utomhusplan skal fremmes samtidig med søknad om byggetillatelse. Planen skal utarbeides i målestokk 1:200 og skal angi parkeringsplasser, arealer for ute oppholdsarealer og interne kjøre/gangveier/plasser.
Teknisk hovedutvalg kan nekte å godkjenne utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen.
Uteanleggene skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før det gis ferdigattest for bygningen.

§ 4 SPESIALOMRÅDE - PARKBELTE

Eksisterende parkbelte inntil 20 m fra senterlinje vei skal opprettholdes.

§ 5 SPESIALOMRÅDE - TRAFO

Spesialområdet skal benyttes til område for trafo.

17.08.99
rev 04.10.99

SG arkitekter / AH

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 424/1/314/11

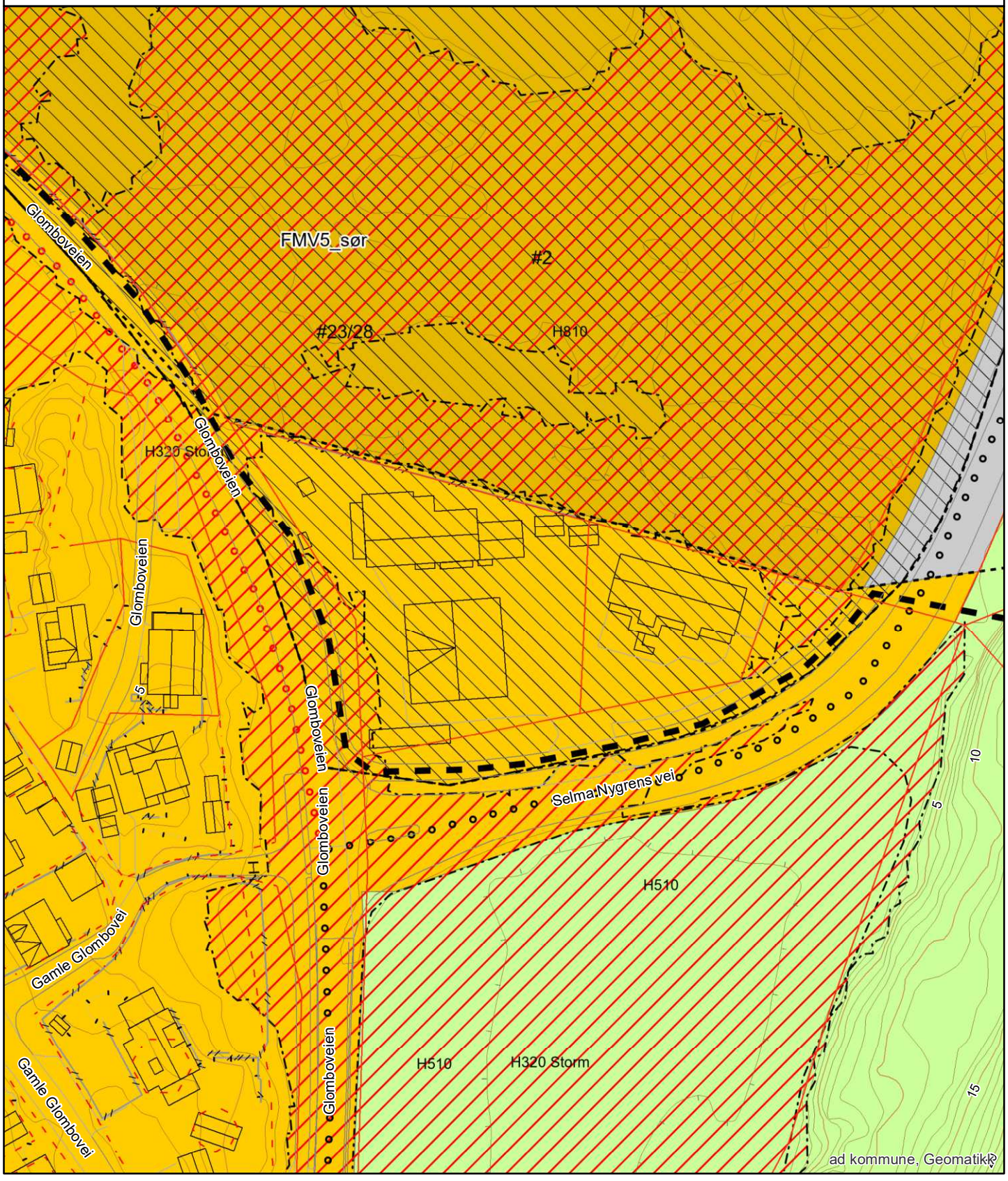
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-12

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.



FREDRIKSTAD KOMMUNE Samfunn og byutvikling
Megleropplysninger *fra virksomhet Miljø og landbruk 13.01.2026, ordrenr 85231*

Eiendomsopplysninger

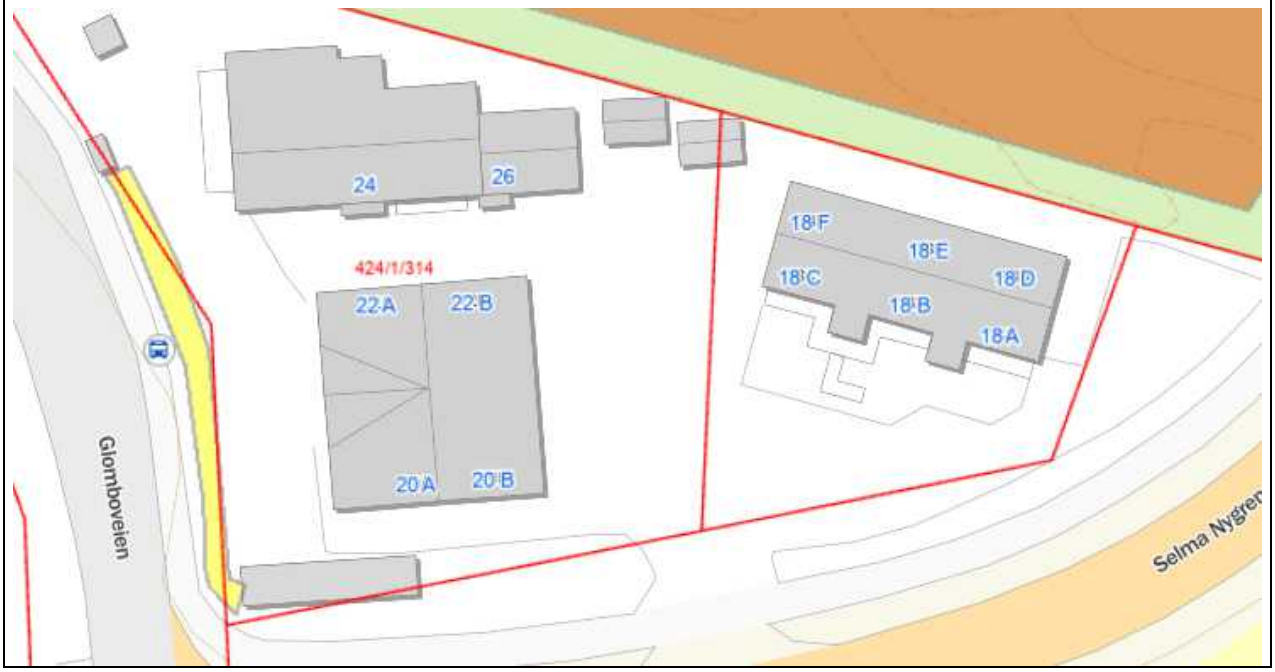
Gnr.:	***424***	Bnr.:	***1***	Fnr.:	***314***	Snr.:	***11***
Gate-/veinavn Nr Bokstav:	***Selma Nygrens vei 20A***						

WI01061610 Grunnforurensning:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.
I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er ikke registrert forurenset grunn ved Selma Nygrens vei 20A.

Det er registrert forurenset grunn (gul markering) delvis på eiendommen (grøft mot Glomboveien), som er innenfor akseptabel arealbruk for eiendommen. For mer informasjon om forurenset grunn, se https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/



Grunnkart

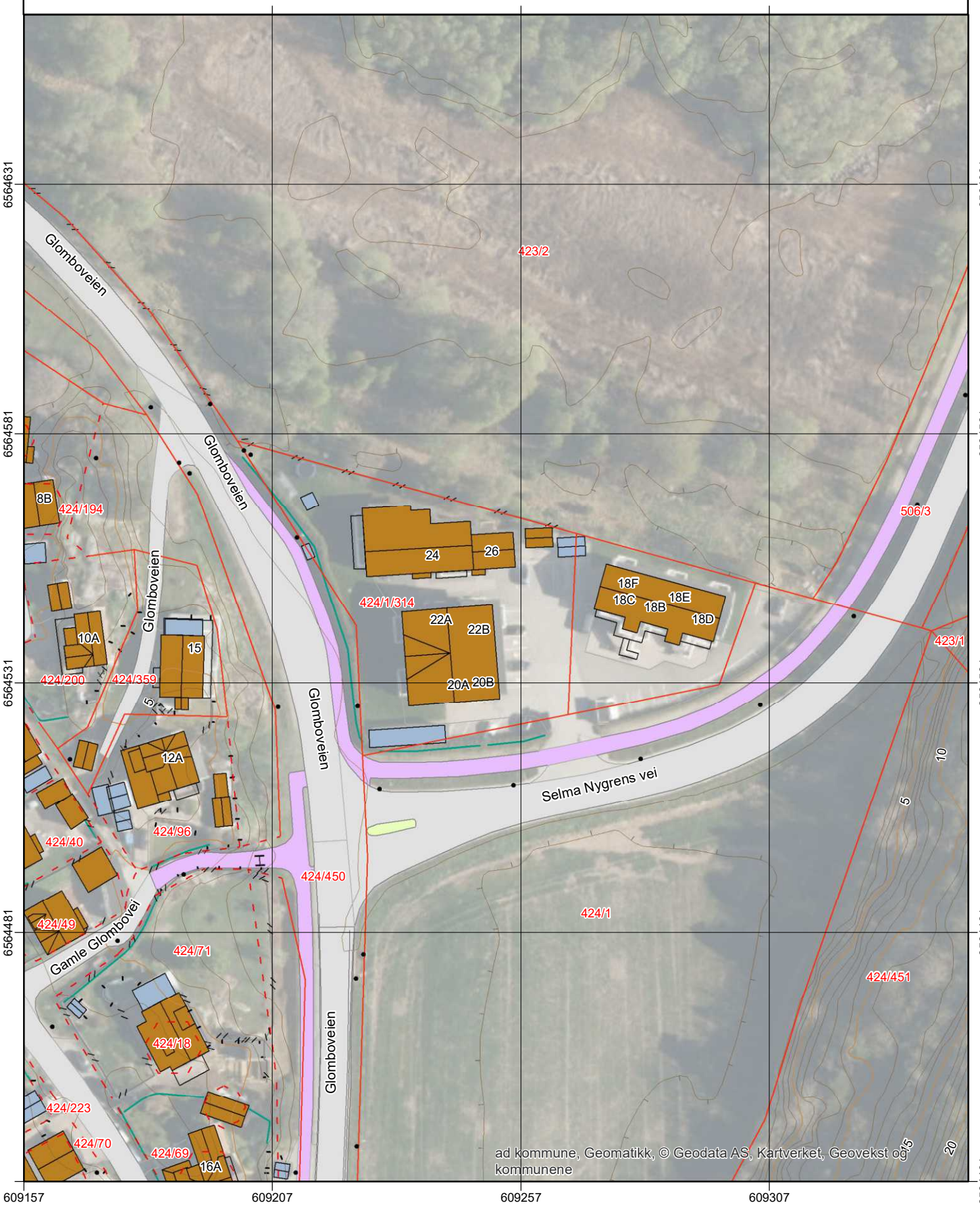
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 424/1/314/11

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-12

N

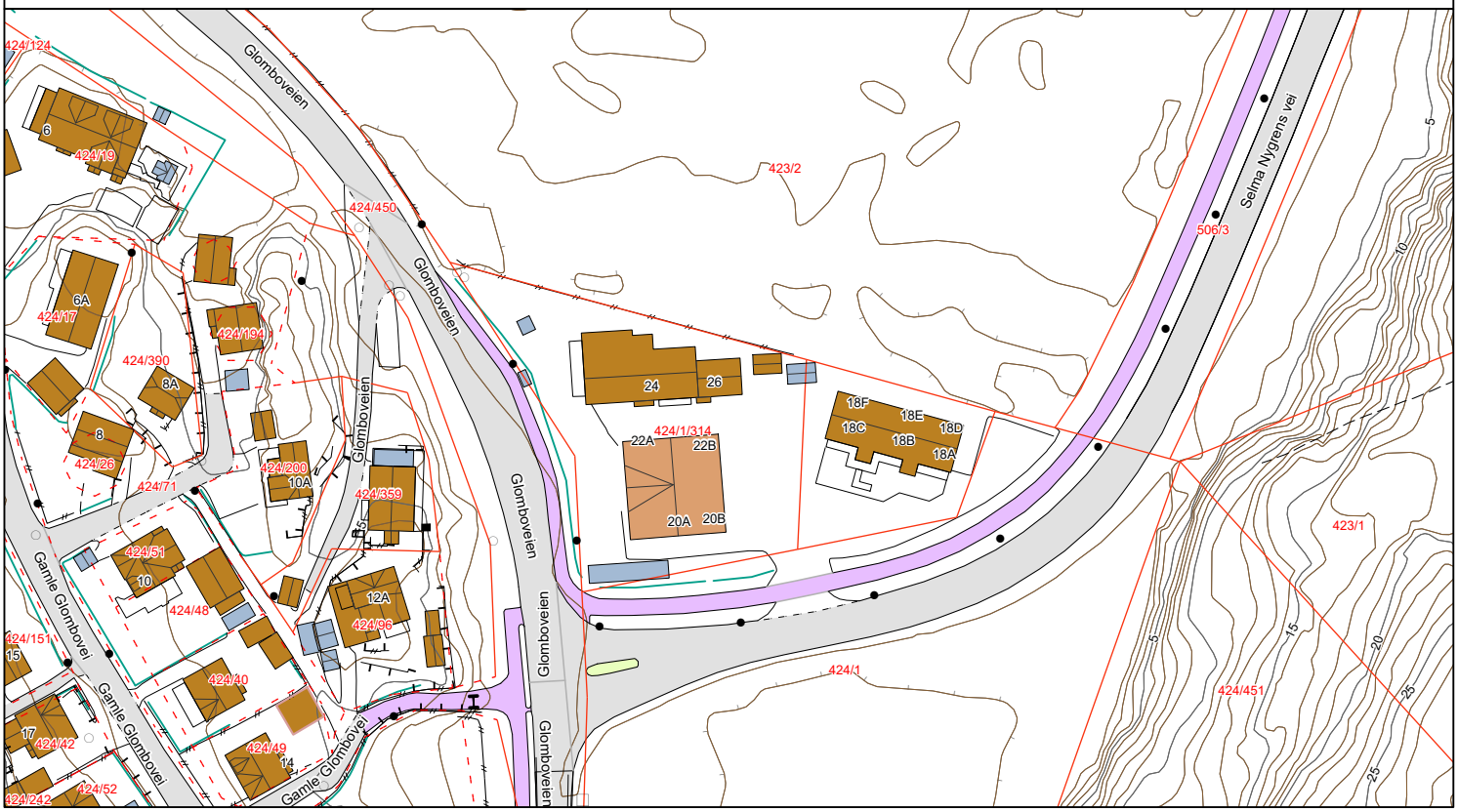
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Oversiktskart

Adresse: **Selma Nygrens vei 22B, 1678 Kråkerøy**
Gnr/Bnr: **3107/424/1/314/11**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3325 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.01.2026



Matrikkelkart

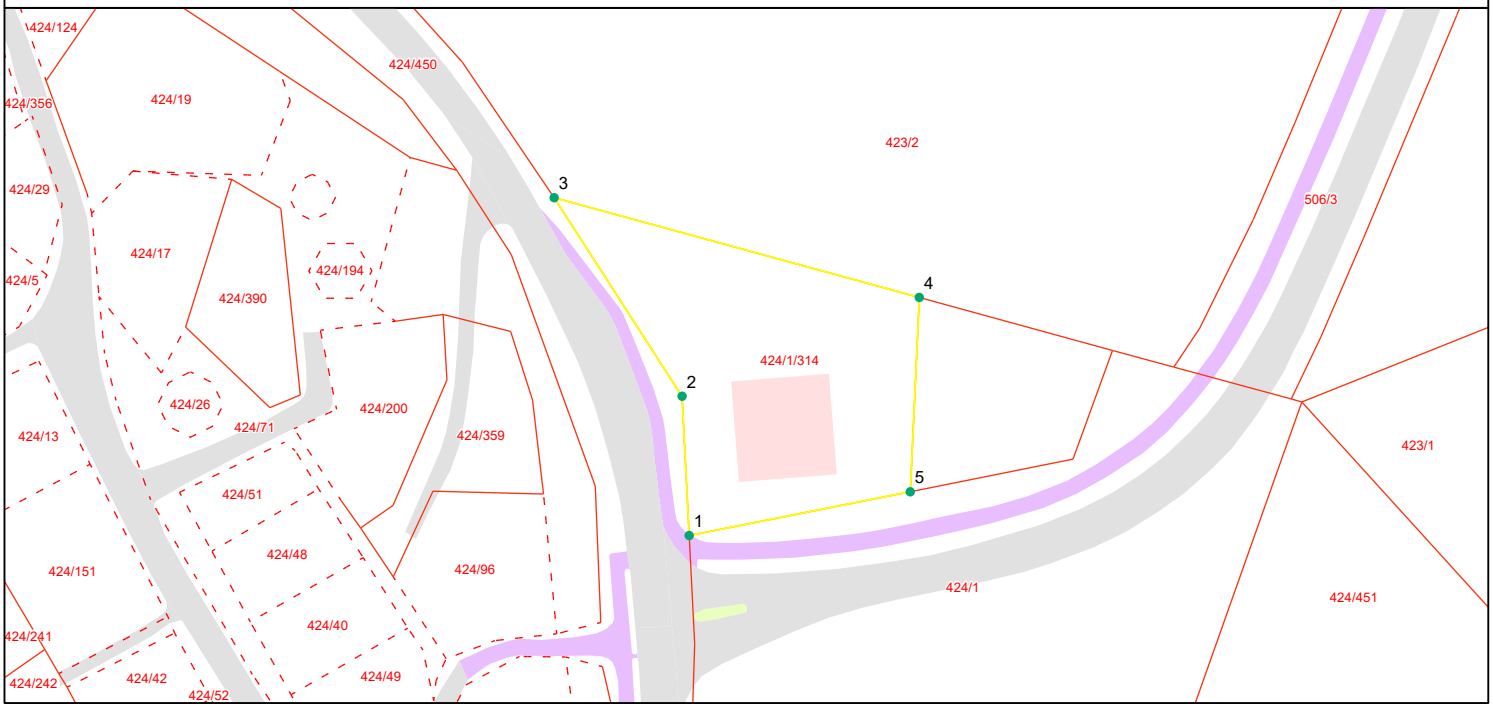
Adresse: **Selma Nygrens vei 22B, 1678 Kråkerøy**
Gnr/Bnr: **3107/424/1/314/11**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2375 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.01.2026

N

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2375 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6564516.51	609225.12	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	26.1	0
2	6564542.56	609223.8	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	44.17	0
3	6564579.69	609199.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	70.71	0
4	6564561.04	609268.08	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	36.41	0
5	6564524.69	609266.39	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	42.09	0

Matrikkelkart

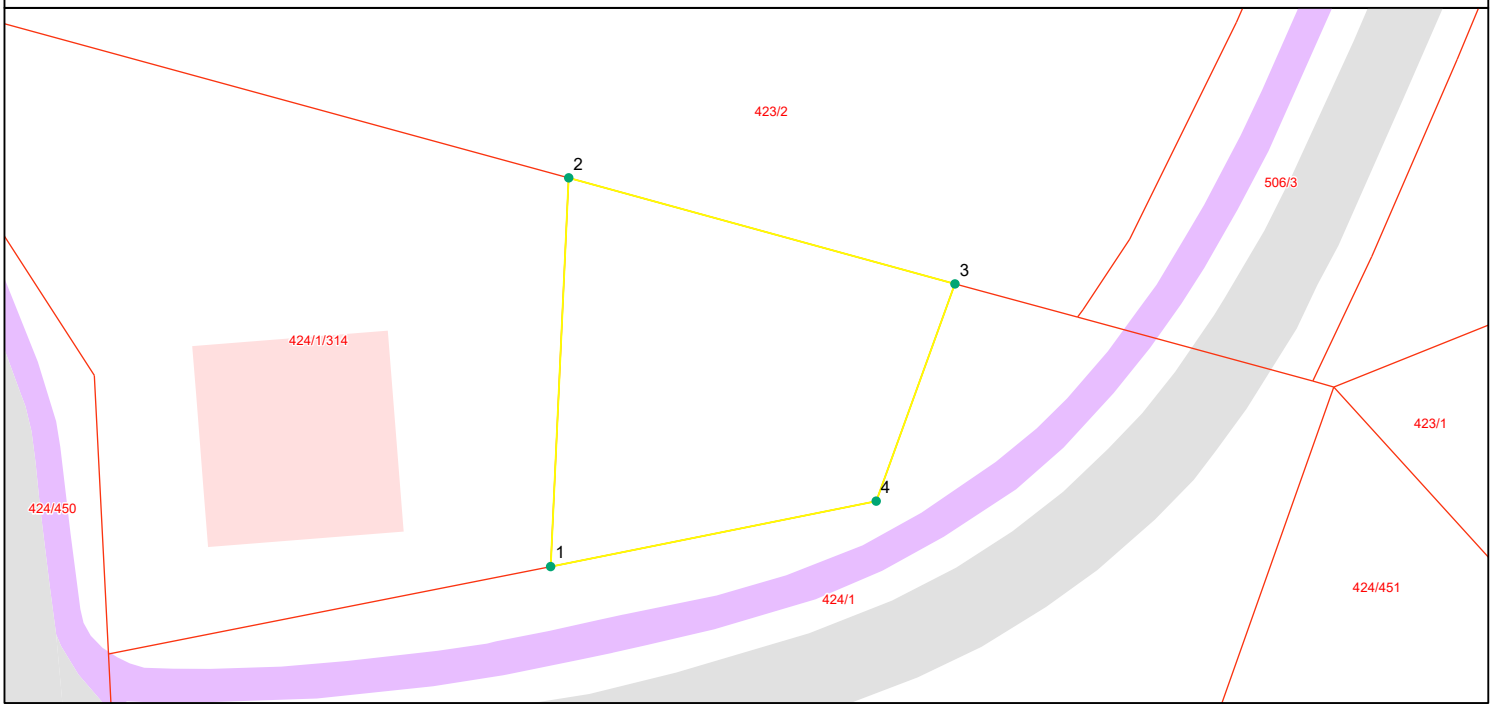
Adresse: **Selma Nygrens vei 22B, 1678 Kråkerøy**
Gnr/Bnr: **3107/424/1/314/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 950 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.01.2026

N

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 950 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6564524.69	609266.39	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	36.41	0
2	6564561.04	609268.08	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	37.41	0
3	6564551.12	609304.13	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	21.61	0
4	6564530.81	609296.78	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	31.02	0

Grunnkart

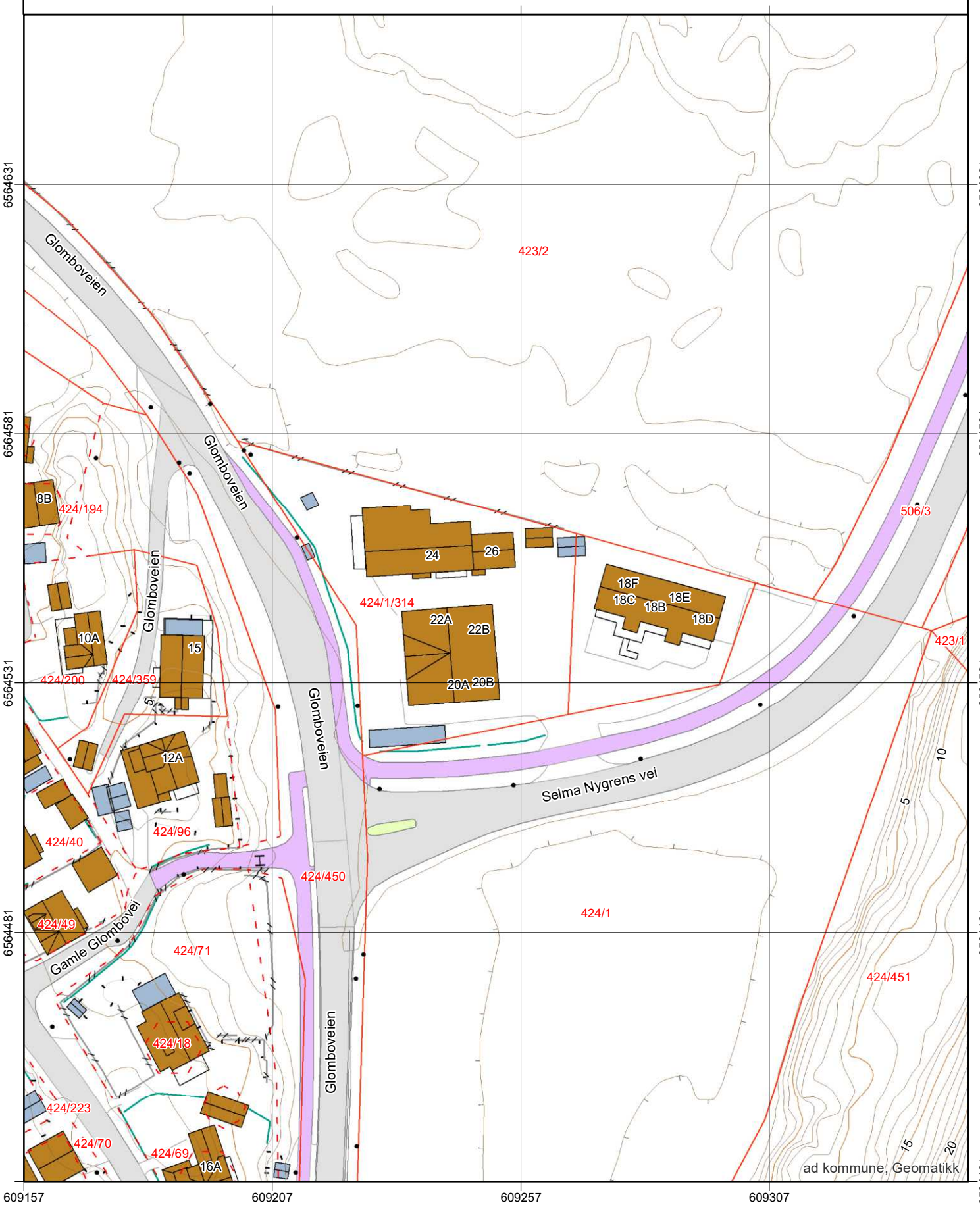
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 424/1/314/11

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-12

N

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

VIDARS TEGNESERVICE ANDERSEN

Solvikveien 13
1621 GRESSVIK

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2016/2933-60-165814/2019-OZDJAK	424/1/314	19.08.2019

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 16.08.2019 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Selma Nygrens vei 22, Kråkerøy.
Gnr. 424 Bnr. 1 Fnr. 314

Arbeidets art: Bruksendring fra næringsbygg til 6 leiligheter (2 i første etg og 4 stk i 2.etg). Tillatelse er gitt i Ds - sak 1421/16 av 03.10.2016.

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

Ozdzana Jakupovic
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 47 Bankkonto:

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 14. januar 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 424 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 314 **Seksjonsnr.:** 11
Adresse: Selma Nygrens vei 20A, 1678 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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 12.1.2026

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 424 / 1 / 314 / 11

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
2 - Akseptabel tilstand med dagens arealbruk

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/1/314/11

Eierrepresentant: Jørgensen Matilde Dyrhol

Regningsmottaker: Jørgensen Matilde Dyrhol

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	314	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	11				

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6492045	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig	Ombygging	59,4
6492045	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring		59,4

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JØRGENSEN MATILDE DYRHOL	Selma Nygrens vei 20A	1678 KRÅKERØY	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	3,00 660 L	kr 11 913,00	01.04.2026	1/22	0	kr 2 031,00
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 6 521,00	01.04.2026	1/22	0	kr 371,00
60	ESkatt Bolig	754 900,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 2 415,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 4 380,00
4260	VANN - BOLIG	100,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 1 443,00

kr 14 717,00

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602442500
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915574254	TG UTVIKLING AS		c/o Geto Forvaltning AS, Nygaardsgata 3, 1606 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0106	424	1	314

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	424	1	314	1	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	2	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	3	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	4	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	5	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	6	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	7	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	8	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	9	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	10	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	11	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	12	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	13	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	14	3 / 23	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	424	1	314	15	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	16	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	17	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	18	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	19	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokn: 1665057 Tinglyst: 10.12.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1665057/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 10:16

Side 1 av 12

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	424	1	314	20	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	424	1	314	21	1 / 23	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1665057/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 10:16

FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV

03 OKT. 2018

18/16775

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
0106	FREDRIKSTAD	Å. Skaier

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Planke DA	889122552	geir@advokatfirmaetplanke.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Freskoveien 9	1605	FREDRIKSTAD	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad	424	1	314

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915574254	TG Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
26.09.2018	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) [X] hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) [X] det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) [X] seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) [X] det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) [X] rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) [X] arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) [X] det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

[X] Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

[ ] boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
26.09.2018	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

[X] Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fredrikstad, 26.09.2018		TG UTVIKLING AS GEIR E. JOHANSEN
Fredrikstad, 26.09.2018		
Fredrikstad, 26.09.2018		
Fredrikstad, 26.09.2018		
Fredrikstad, 26.09.2018		
Fredrikstad, 26.09.2018		
Fredrikstad, 26.09.2018		

11. Kommunens saksbehandling

a) [ ] Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) [X] Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

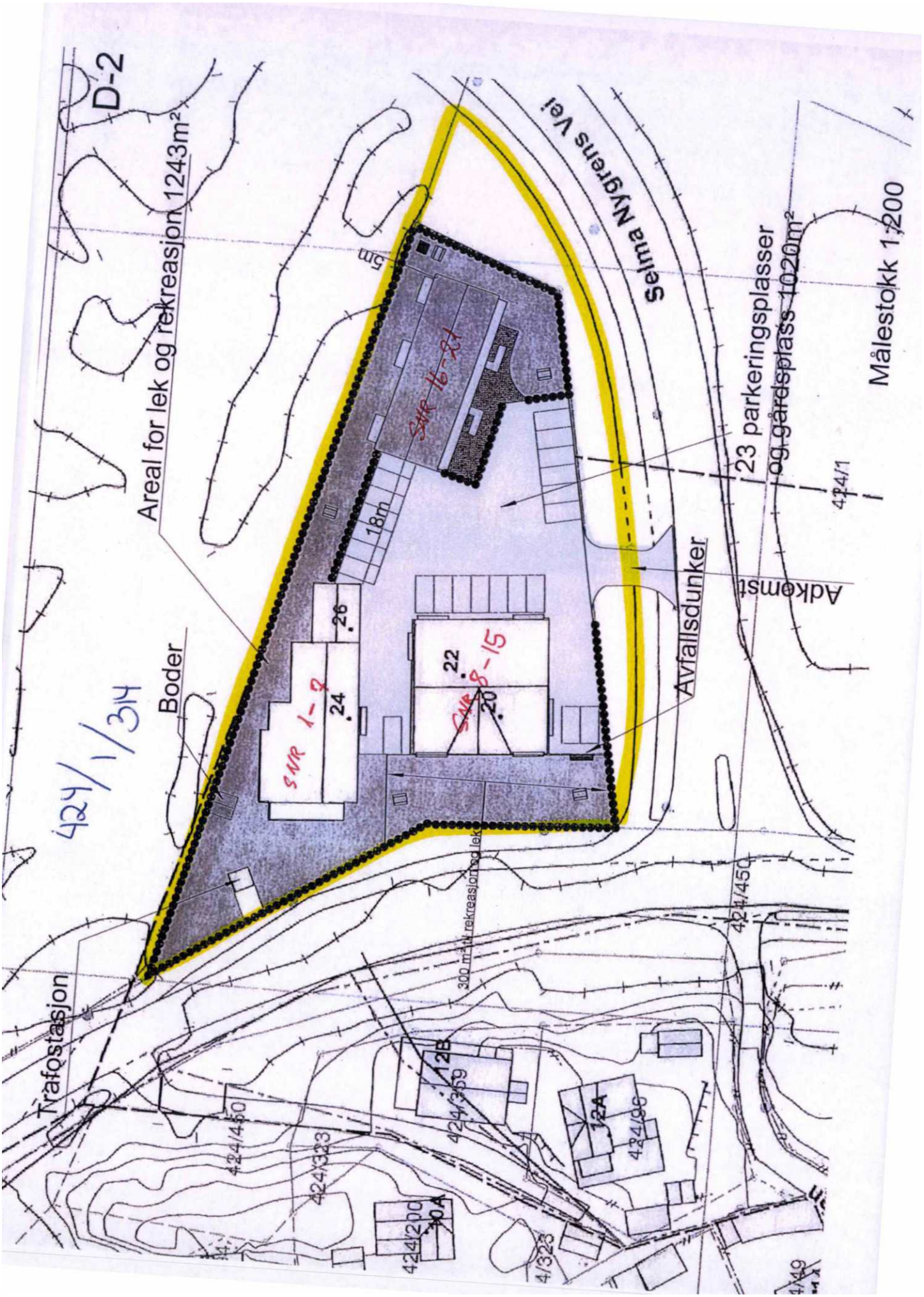
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

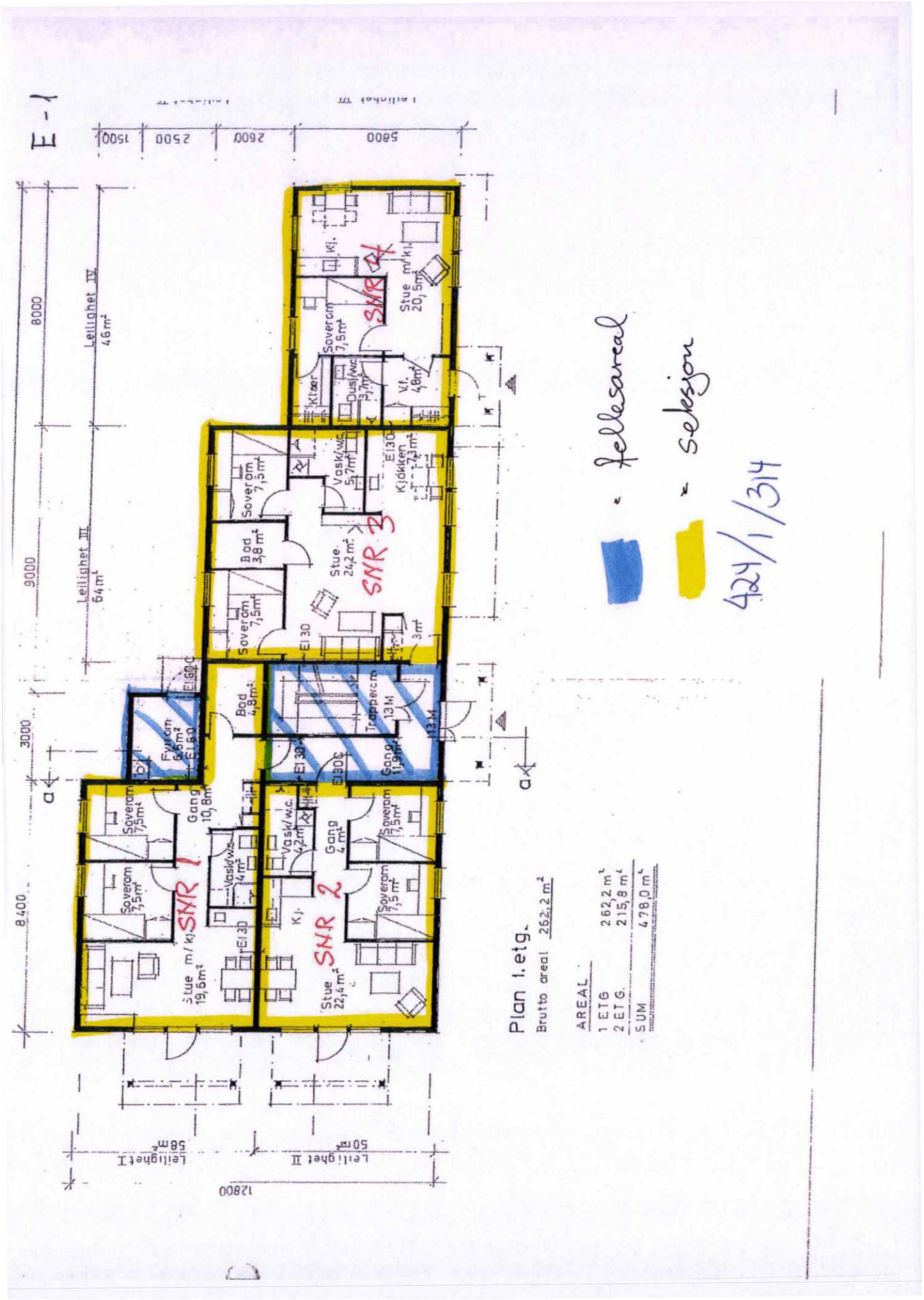
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	FREDRIKSTAD	424	1	314

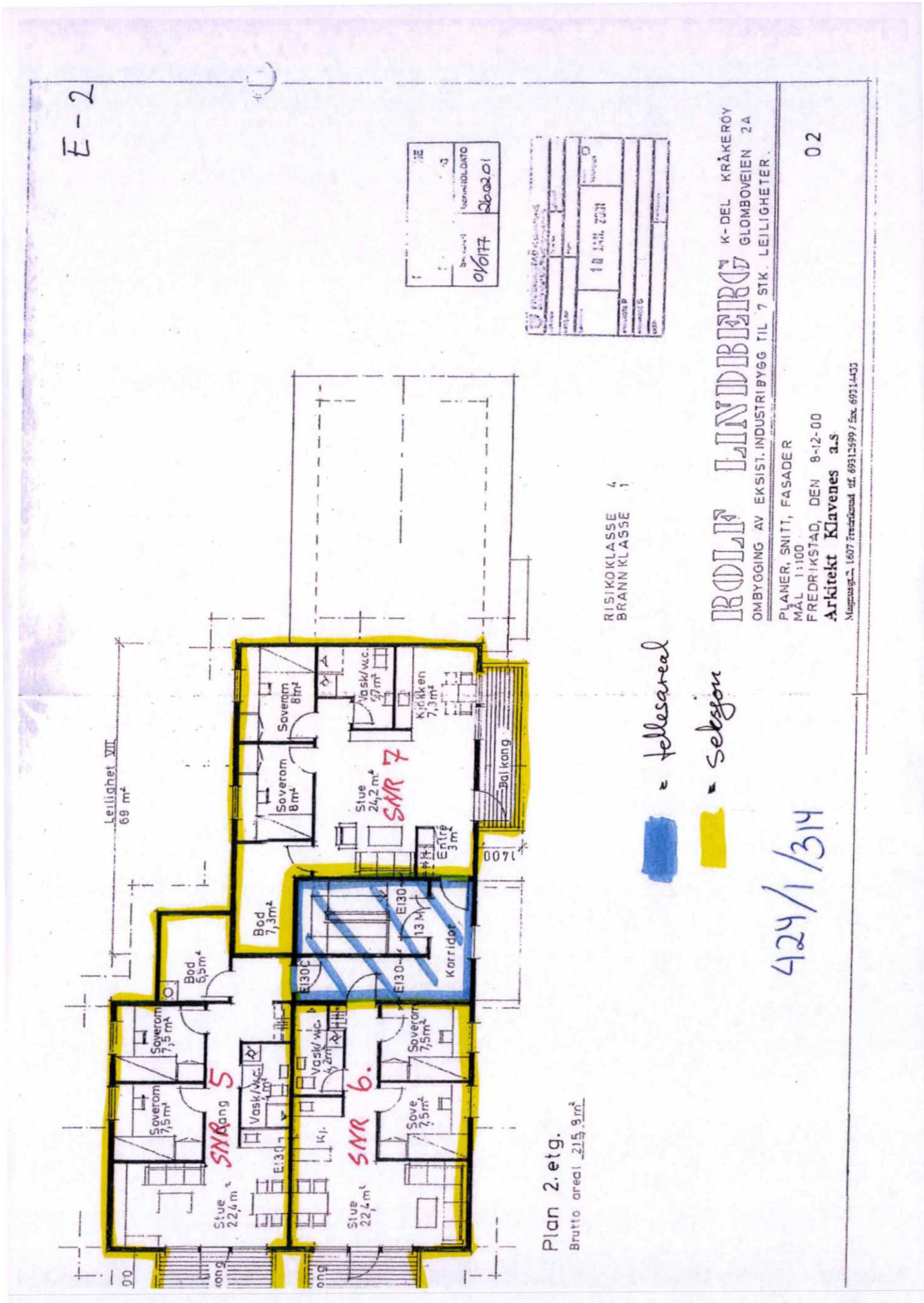
Dato	Underskrift	Stempel
13/11-18	A. Skau	OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN I FREDRIKSTAD

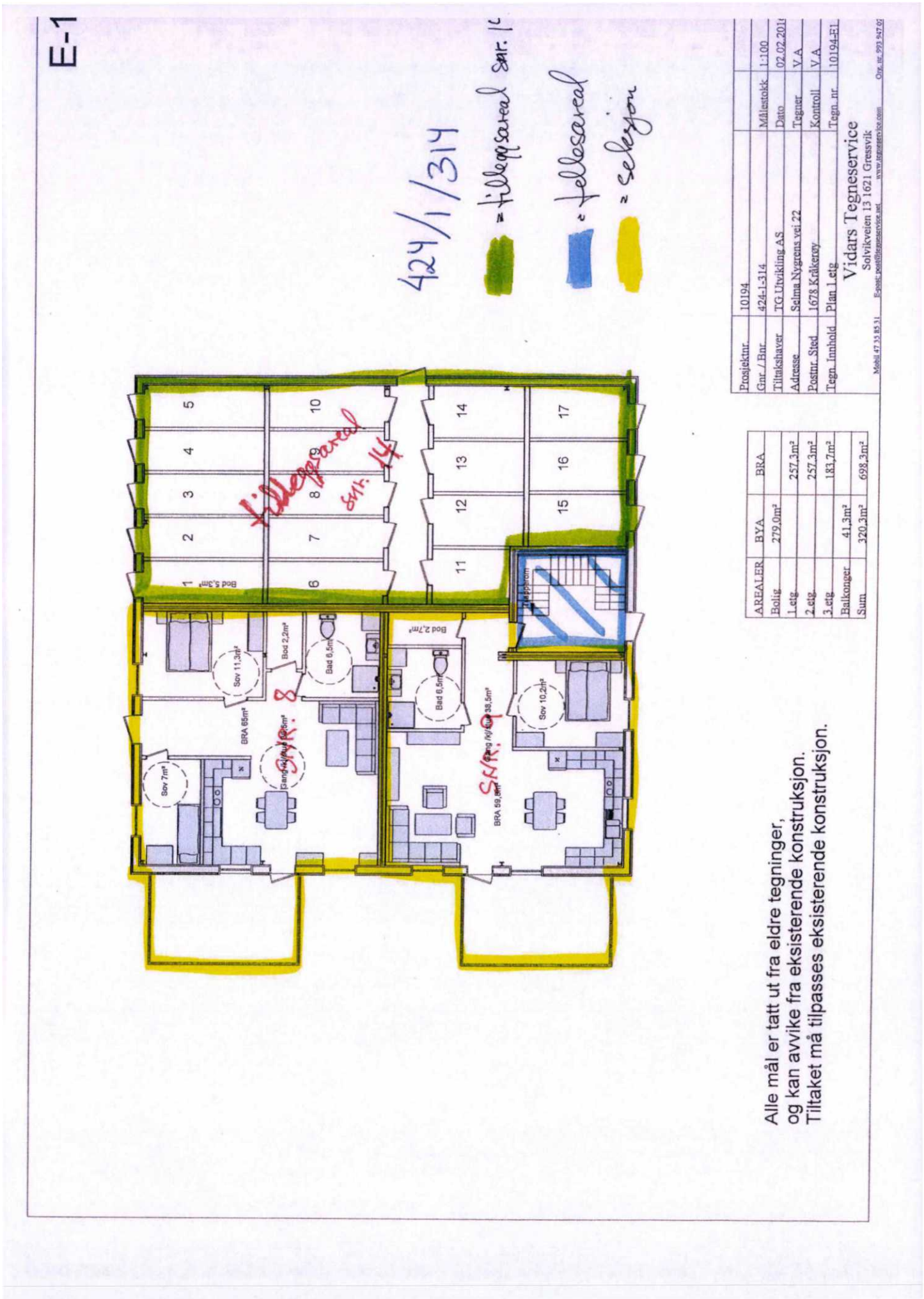
Dato	Innsenderens underskrift
26.09.2018	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


D-2
Areal for lek og rekreasjon 1243m²
Selma Nygrens Vei
23 parkeringsplasser og gårdsplass 1020m²
Målestokk 1:200
424/1/314
Boder
Avfallsdunker
Trafostasjon
18m
26
24
22
20
SNR 1-2
SNR 8-15
SNR 16-21
424/1
424/450
424/369
424/323
424/2pd
12A
12B
10A
300 m² til rekreasjon og lek

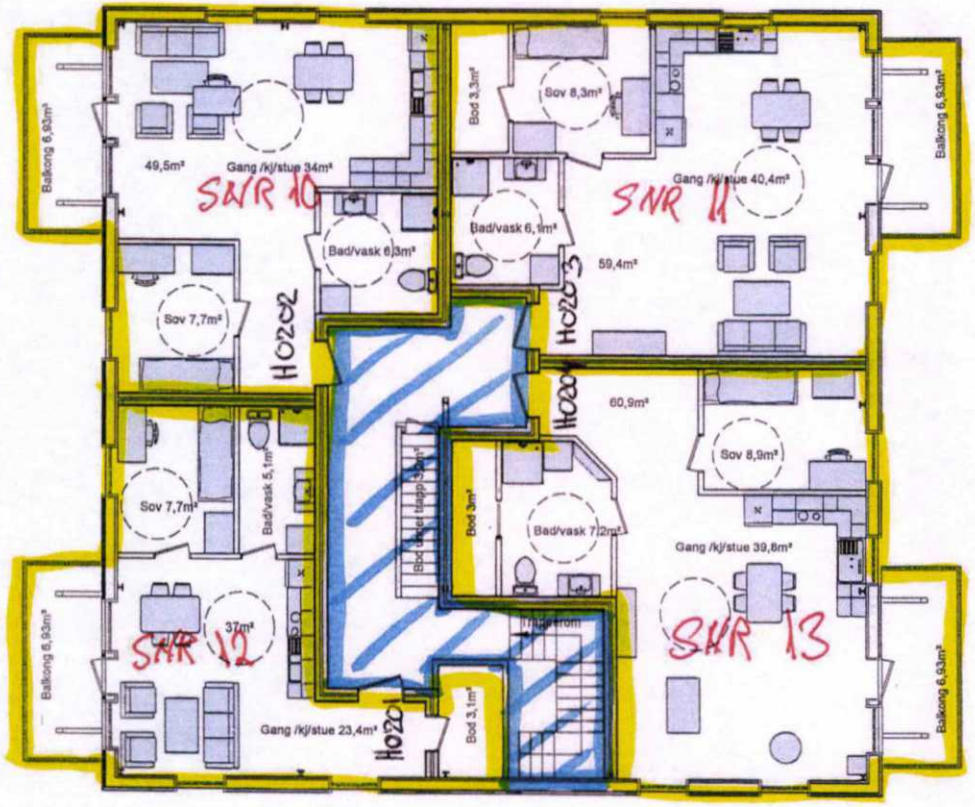

E - 1
1500
2500
2600
5800
8000
9000
3000
8400
12800
Leilighet IV
46 m²
Leilighet III
64 m²
Leilighet I
58 m²
Leilighet II
50 m²
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
Stue m/ kj.
19,6m²
Stue
22,4m²
Stue
24,2 m²
Stue m/ kj.
20,5m²
Soverom
7,5m²
Bad
3,8 m²
Bad
4,8m²
Vask/w.c.
5,7m²
Vask/w.c.
4,2m²
Vask/w.c.
4m²
Gang
10,8m²
Gang
4m²
Gang
11,9m²
Trappero.
13 M
Kjøkken
7,2m²
V.t.
4,8m²
Dusj/wc
3,7m²
Kl.
Kl.
El 30
El 60
3m²
= fellesareal
= seksjon
424/1/314
Plan 1. etg.
Brutto areal 262,2 m²
AREAL
1 ETG 262,2 m²
2 ETG. 215,8 m²
SUM 478,0 m²

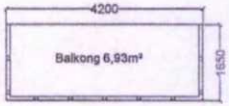

E-2
RODLI LINDBERG
K-DEL KRÅKERØY
GLOMBOVEIEN 2A
OMBYGGING AV EKSIST. INDUSTRIBYGG TIL 7 STK. LEILIGHETER.
PLANER, SNITT, FASADER
MÅL 1:100
FREDRIKSTAD, DEN 8-12-00
Arkitekt Klavenes a.s
02
RISIKOKLASSE 4
BRANNKLASSE 1
= fellesareal
= seksjon
Leilighet VII
69 m²
Soverom 8m²
Soverom 8m²
Vask/wc. 5,7m²
Kjøkken 7,3m²
Stue 24,2 m²
SNR 7
Balkong
Entré 3m²
Bod 7,3m²
Bod 6,5m²
EI30
13 M
Korridor
Soverom 7,5m²
Soverom 7,5m²
Vask/wc. 4,2m²
Soverom 7,5m²
Vask/wc. 1,4m²
SNR 5
SNR 6.
Stue 22,4m²
Stue 22,4m²
Sove 7,5m²
Plan 2. etg.
Brutto areal 215,9 m²
424/1/314


E-1
424/1/314
= tilleggsareal snr. 1
= fellesareal
= selvgrunn
Tilleggsareal snr. 1
Sov 11,3m²
Bod 2,2m²
Bad 6,5m²
Sov 7m²
BRA 65m²
Bod 2,7m²
Bad 6,5m²
Sov 10,2m²
BRA 59,8m²
Tilleggsareal snr. 1
Sov 7m²
BRA 65m²
Bod 2,7m²
Bad 6,5m²
Sov 10,2m²
BRA 59,8m²
Alle mål er tatt ut fra eldre tegninger,
og kan avvike fra eksisterende konstruksjon.
Tiltaket må tilpasses eksisterende konstruksjon.
AREALER BYA BRA
Bolig 279,0m² 257,3m²
1.etg 257,3m²
2.etg 183,7m²
3.etg
Balkonger 41,3m²
Sum 320,3m² 698,3m²
Prosjektnr. 10194
Gnr./Bnr 424-1-314
Tiltakshaver TG Utvikling AS
Adresse Selma Nygrens vei 22
Postnr./Sted 1678 Kråkerøy
Tegn. Innhold Plan 1.etg
Målestokk 1:100
Dato 02.02.201
Tegner V.A
Kontroll V.A
Tegn. nr. 10194-E1
Vidars Tegneservice
Solvikveien 13 1621 Gressvik
Mobil 47 35 85 31
Org. nr. 993 947 05

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1665057/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 10:16

E-2





424/1/314

= fellesareal

= seksjon

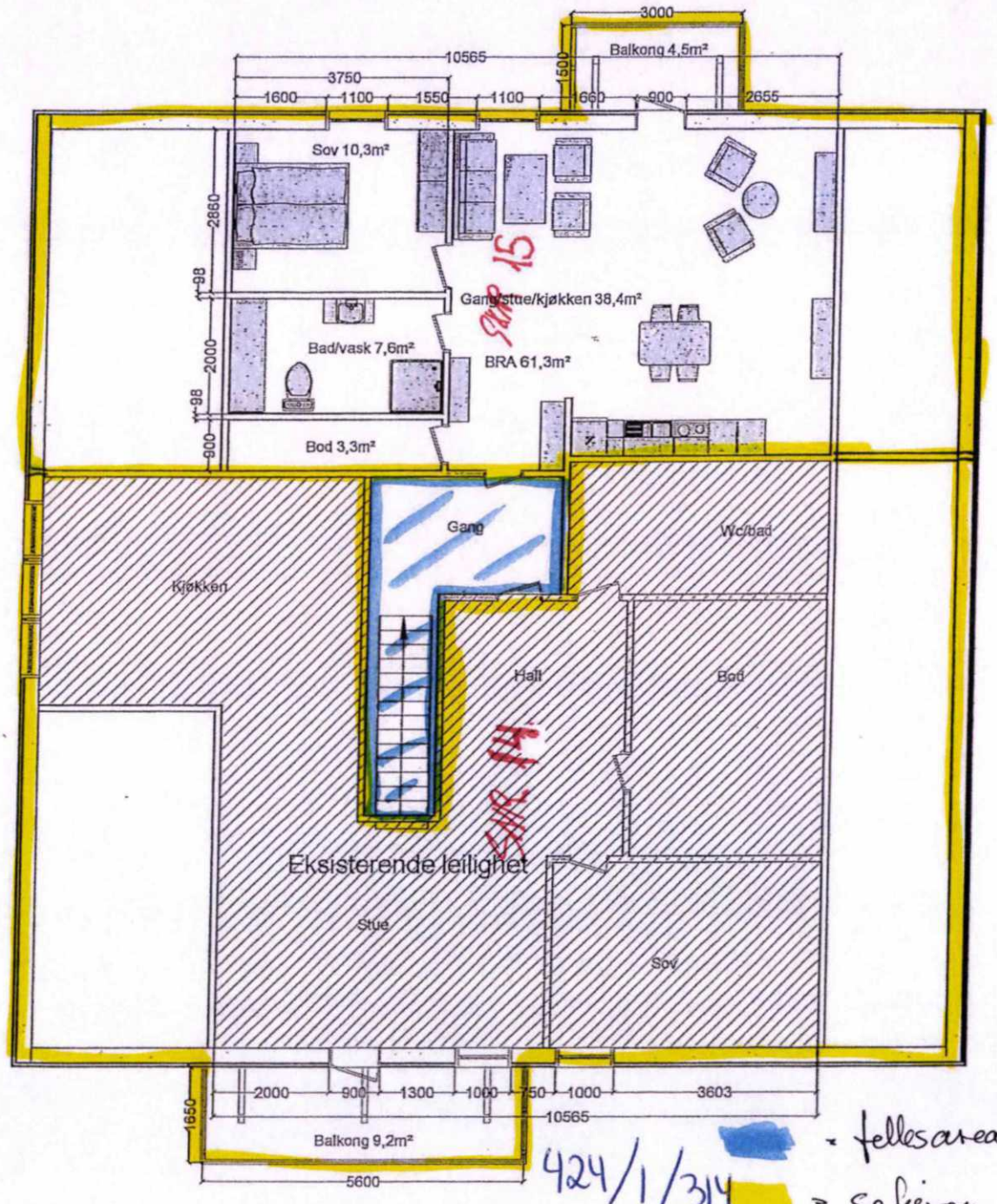
Alle mål er tatt ut fra eldre tegninger,
og kan avvike fra eksisterende konstruksjon.
Tiltaket må tilpasses eksisterende konstruksjon.

AREALER	BYA	BRA
Bolig	279,0m²	
1.etg.		257,3m²
2.etg.		257,3m²
3.etg.		183,7m²
Balkonger	41,3m²	
Sum	320,3m²	698,3m²

Prosjektnr.	10194		
Gnr. / Bnr.	424-1-314	Målestokk	1:100
Tiltakshaver	TG Utvikling AS	Dato	02.02.2016
Adresse	Selma Nygrens vei 22	Tegner	V.A
Postnr. Sted	1678 Kråkerøy	Kontroll	V.A
Tegn. Innhold	Plan 2.etg	Tegn. nr.	10194-E2

Vidars Tegneservice
Solvikveien 13 1621 Gressvik
Mobil 47 35 85 31 E-post: post@tegneservice.net www.tegneservice.com Org. nr. 993 947 02

E-3



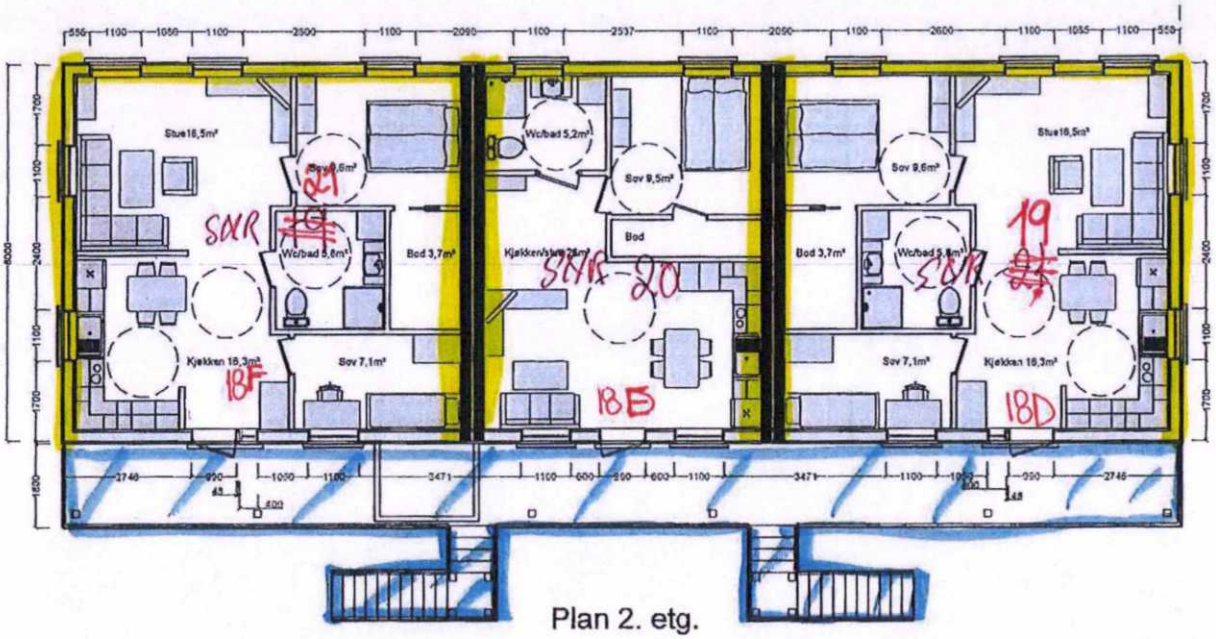
424/1/314

- fellesareal
- seksjon

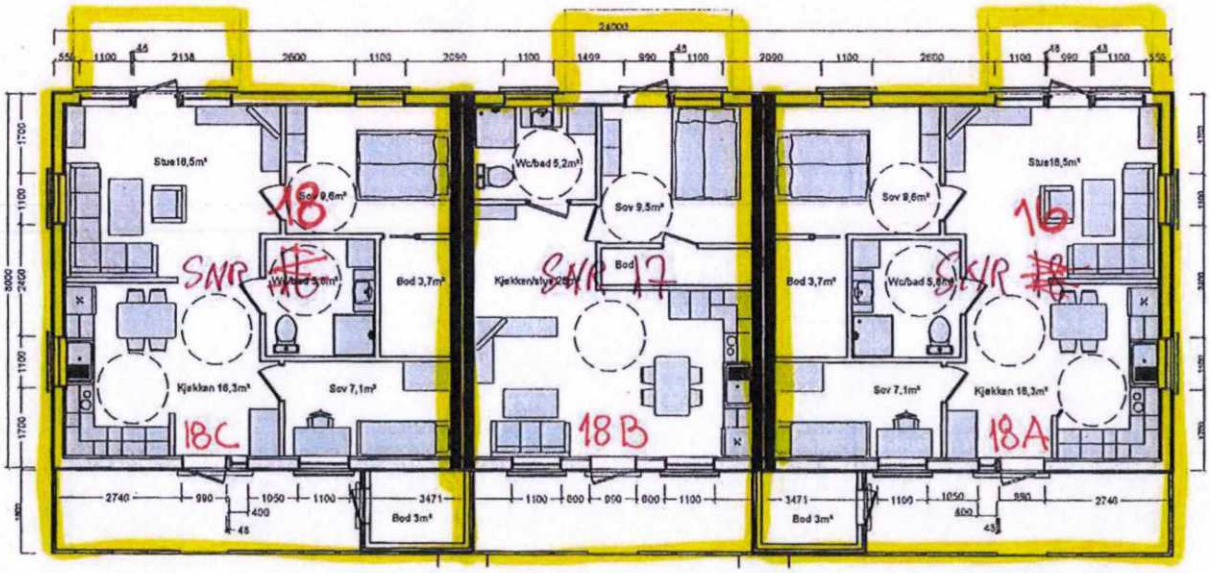
AREALER	BYA	BRA
Bolig	279,0m²	
1.etg.		257,3m²
2.etg.		257,3m²
3.etg		183,7m²

Prosjektnr.	10194		
Gnr. / Bnr.	424-1-314	Målestokk	1:100
Tiltakshaver	TG Utvikling AS	Dato	02.02.2016
Adresse	Selma Nygrens vei 22	Tegner	V.A
Postnr. Sted	1678 Kråkerøy	Kontroll	V.A
Tegn. Innhold	Plan 3.etg	Tegn. nr.	10194-E3

E-1



Plan 2. etg.



Plan 1. etg.

= fellesareal
= seksjoner

424/1/314

REV. 04.03.2019 - r

AREALER	BYA	BRA	Prosjektnr.	10182		
Bolig	199,2m²		Gnr. / Bnr.	424-1-314	Målestokk	1:100
1.etg.		184m²	Tiltakshaver	T.G Utvikling AS	Dato	02.12.2015
2.etg.		178m²	Adresse	Selma Nygrensvei 22	Tegner	V.A
Terrasser	52,5m²		Postnr. Sted	1678 Kråkerøy	Kontroll	V.A
Sum	251,7m²	362m²	Tegn. Innhold	Plan 1. og 2. etg	Tegn. nr.	10182-E1

Vidars Tegneservice
Solvikveien 13 1621 Gressvik

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00138911	20.01.2026	108260003

Ident
2018/1665057/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT
18.11.85 12130
FREDRIKSTAD BYRETT

F E S T E K O N T R A K T

Det er idag inngått sådan avtale mellom Hans Jørgen Sundbye, født 14.10.1943 [redacted], adr. Glomboveien 25, Kråkerøy, 1600 Fredrikstad (eieren) og Rolf Lindberg, født 14.10.43 [redacted] adr. Ilabakken 30 ,Kråkerøy, 1600 Fredrikstad (festeren).

1. Eieren fester bort en tomt på 2.376,1 m^2 betegnet som tomt nr.314 av gnr.24 bnr.1 i Kråkerøy til festeren.

2. Festetiden begynner 1.januar 1985 og varer i 50 år med rett for festeren til å fornye leieforholdet i ytterligere 50 år.

3. Tomten skal benyttes til industriformål og kan ikke uten eierens samtykke anvendes til andre formål.

4. Festeavgiften er årlig kr. 4.500,- som betales forskudsvis den 15. januar for et år om gangen. Dersom ikke festeavgiften betales i rett tid erlegges 15% rente p.a.

Festeavgiften er gjenstand for regulering,opp eller ned, hvert 10. år, eller så ofte som den til enhver tid gjeldende lovgivning tillater, i overensstemmelse med de endringer som finner sted i den alminnelige konsumprisindeks eller en tilsvarende som måtte erstatte denne idet basis for reguleringen er prisindeks pr. 15.desember 1984.

Eieren forbeholder seg panterett på 1.prioritet for 3 års skyldig festeavgift med tillegg av renter i festeretten og den bebyggelse som til enhver tid er på tomten.

Festeren betaler selv alle offentlige avgifter som knytter seg til tomten og/eller virksomheten som drives på tomten.

5. I tilfelle hel eller delvis ekspropriasjon av tomten skal erstatningen for grunn tilfalle eieren mot forholdsmessig reduksjon i leien.

Ved ulempeserstatning ved stolpefeste, luftstrekk, e.l. tiltaller erstatningen festeren i tilfelle ulempeserstatningen forfaller i de første 50 år av festetiden.

6. Festeren er forpliktet til å holde god orden på tomten slik at ikke omgivelsene blir genert av opplag, lager, støy eller andre forhold.

7. Særlige bestemmelser.

---

8. Nærværende kontrakt er opprettet i 2 eksemplarer hvorav partene hver beholder et.

Festeren betaler utgifter til juridisk bistand i forbindelse med opprettelsen av kontrakten og ellers utgifter til tinglysingsgebyr.

Kråkerøy den 20/3 1985

Hans Jørgen Sundbye
Hans Jørgen Sundbye

Margarethe Sundbye
Margarethe Sundby
f. 20.12.1945

Undertegnede bekrefter herved at denne kontrakt er underskrevet av Hans Jørgen og Margarethe Sundby i mitt nærvær og at de begge er over 18 år.

Kråkerøy den 20/3 1985

Jan Erik Bakkevik

Kråkerøy den 20/3 1985

Rolf Lindberg
Rolf Lindberg

Vi bekrefter herved at denne kontrakt er undertegnet av Rolf Lindberg i vårt nærvær og at han er over 18 år.

Kråkerøy den 20/3 mars 1985

Navn	Rolf Lindberg	Navn	Monica Lindberg
Født	11-7-1945	Født	01-01-67
Adr.	Ytebakken 30	Adr.	Ytebakken 30

Bekreftelse fra Kråkerøy Byggningsnemnd

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00138910	20.01.2026	108260003

Ident
1985/12130/86

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.01.2026 20:09

Eiendom 3107-424/1/314

Bruksnavn					
Type	Festegrunn	Etablert dato	04.12.1984	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	3326,1 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	424	Beregnet areal	3324,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr	314	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Selma Nygrens vei 20A	1678 Kråkerøy	Glombo	Kråkerøy	Kråkerøy

Forretninger (16)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.04.1991	Grensejustering	3107-424/1	Avgiver	-950
		3107-424/1	Mottaker	950
07.01.1994	Omnummerering	3107-424/1	Mottaker	0
22.10.2012	Annen forretningstype	3107-424/450	Berørt	0
		3107-423/2	Berørt	0
		3107-424/374	Berørt	0
		3107-424/1	Berørt	0
		3107-424/439	Berørt	0
		3107-424/61	Berørt	0
		3107-424/71	Berørt	0
		3004-424/366	Berørt	0
22.01.2013	Annen forretningstype	3107-424/450	Berørt	0
		3107-423/2	Berørt	0
		3107-424/1	Berørt	0
		3107-424/71	Berørt	0
		3107-424/61	Berørt	0
24.01.2013	Annen forretningstype	3107-424/450	Berørt	0
		3107-423/2	Berørt	0
		3107-424/1	Berørt	0
		3107-424/71	Berørt	0
		3004-424/366	Berørt	0
13.11.2018	Feilretting	3107-424/1	Etablert/Endret	0
13.11.2018	Seksjonering	3107-424/1	Etablert/Endret	0
01.11.2019	Reseksjonering	3107-424/1	Etablert/Endret	0
26.11.2019	Feilretting	3107-424/1	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	3107-424/1	Mottaker	0
		3004-424/1	Mottaker	0
06.01.2020	Reseksjonering	3107-424/1	Etablert/Endret	0
14.04.2020	Feilretting	3107-424/1	Etablert/Endret	0
07.05.2021	Reseksjonering	3107-424/1	Etablert/Endret	0
09.01.2023	Annen forretningstype	3107-423/1	Berørt	0
		3107-423/2	Berørt	0
		3107-424/1	Berørt	0
		3107-424/451	Berørt	0
08.02.2023	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	3107-424/450	Berørt	0
		3107-423/118	Berørt	0
		3107-424/1	Berørt	0
		3107-424/407	Berørt	0
		3107-423/2	Avgiver	-14985

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3107-506/3	Mottaker	14985
		3107-423/121	Berørt	0
		3004-424/366	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-424/1	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	6486533			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.12.1990	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	31.12.1993	Areal, annet (bruk/brutto)	39/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	39/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	39/0	39/0

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,14.01.2026

Til informasjon!

Eiendom: 424/1/314/11 Selma Nygrensvei 20 A

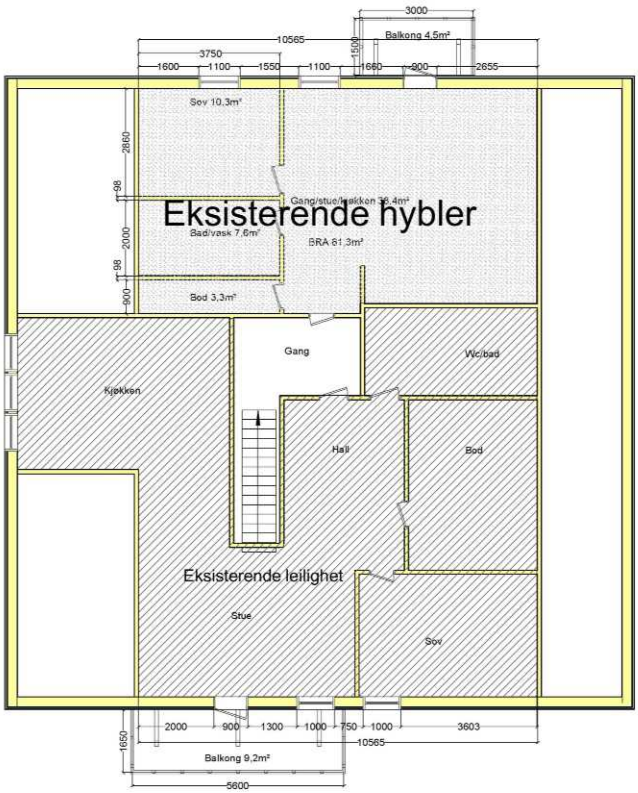
På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

E-3



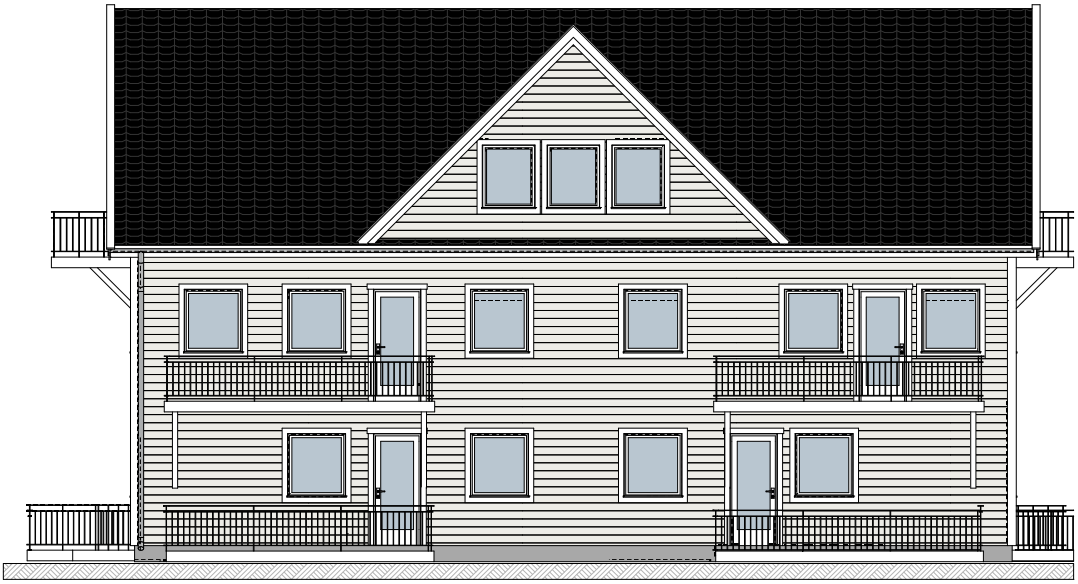


Alle mål er tatt ut fra eldre tegninger,
og kan avvike fra eksisterende konstruksjon.
Tiltaket må tilpasses eksisterende konstruksjon.

AREALER	BYA	BRA
Bolig	279,0m²	
1.etg.		257,3m²
2.etg.		257,3m²
3.etg		183,7m²
Balkonger	41,3m²	
Sum	320,3m²	698,3m²

Prosjektnr.	10194		
Gnr. / Bnr.	424-1-314	Målestokk	1:100
Tiltakshaver	TG Utvikling AS	Dato	02.02.2016
Adresse	Selma Nygrens vei 22	Tegner	V.A
Postnr. Sted	1678 Kråkerøy	Kontroll	V.A
Tegn. Innhold	Plan 3.etg	Tegn. nr.	10194-E3

Vidars Tegneservice
Solvikveien 13 1621 Gressvik
Mobil 47 35 85 31 E-post: post@tegneservice.net www.tegneservice.com Org. nr. 993 947 024



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

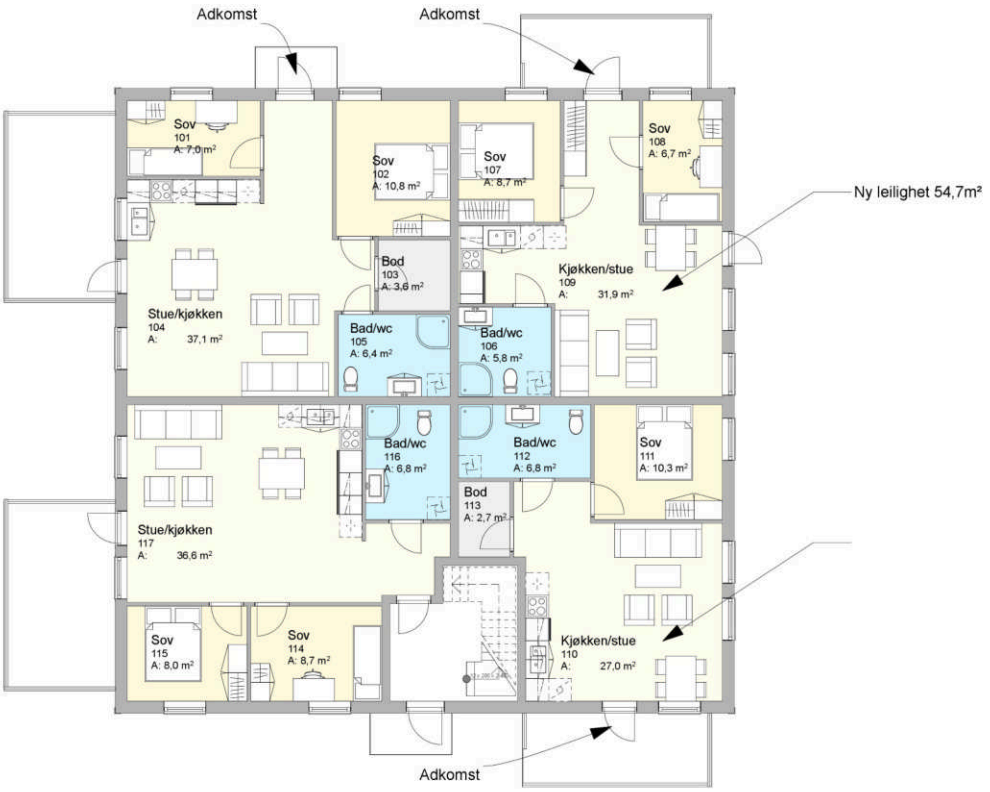
Tiltakshaver:	Sign.	Kontroll	Mål:	Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.:	Dato:	Tegningsnr.	Rev. ID
TG Utvikling	**V.A**	**V.A**	**1:100**	**424-1-314**	**10194**	**10.08.2017**	**A40-01**	

Prosjekt:
Leiligheter
Selma Nygrensvei 22 1678 Kråkerøy

Tegningsinnhold:
Fasade Nord og Vest

Vidars Tegneservice
Solvikveien 13 1621 Gressvik
Mobil: 47 35 85 31 E-post: post@tegneservice.net www.tegneservice.com Org.nr.: 993 947 024

E-1



Målsetting er etter eldre tegninger, og veggenes plassering må tilpasses eksisterende bygning.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tiltakshaver: **TG Utvikling**

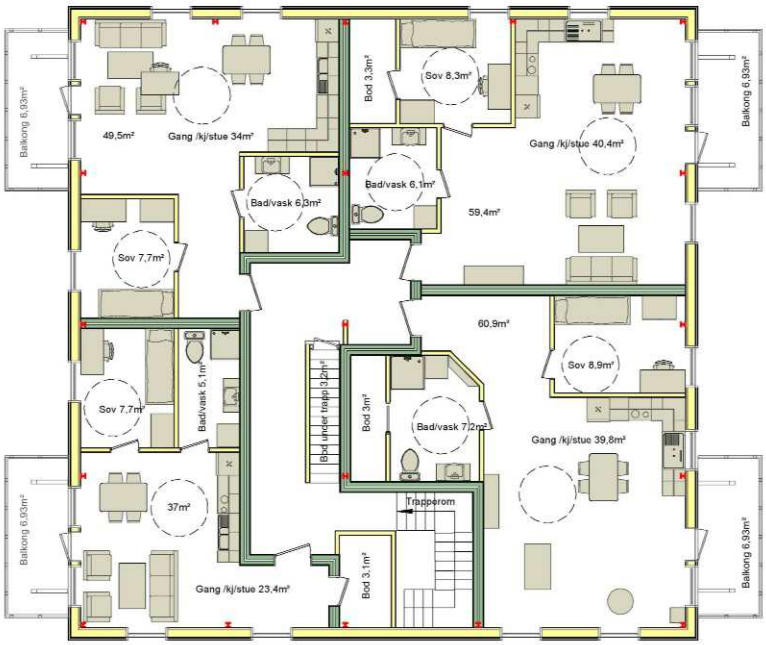
Prosjekt: **Leiligheter**
Selma Nygrensvei 22 1678 Kråkerøy

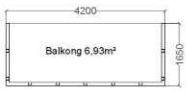
Sign.	Kontroll	Mål:	Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.:	Dato:	Tegningsnr.:	Rev. ID
V.A	V.A	1:100	424-1-314	10194	10.08.2017	A20-01	

Tegningsinnhold: **Plan 1. Etasje**

Vidars Tegneservice
Solvikveien 13 1621 Gressvik
Mobil: 47 35 85 31 E-post: post@tegneservice.net www.tegneservice.com Org.nr.: 993 947 024

E-2





Alle mål er tatt ut fra eldre tegninger,
og kan avvike fra eksisterende konstruksjon.
Tiltaket må tilpasses eksisterende konstruksjon.

AREALER	BYA	BRA
Bolig	279,0m²	
1.etg.		257,3m²
2.etg.		257,3m²
3.etg		183,7m²
Balkonger	41,3m²	
Sum	320,3m²	698,3m²

Prosjektnr.	10194		
Gnr. / Bnr.	424-1-314	Målestokk	1:100
Tiltakshaver	TG Utvikling AS	Dato	02.02.2016
Adresse	Selma Nygrens vei 22	Tegner	V.A
Postnr. Sted	1678 Kråkerøy	Kontroll	V.A
Tegn. Innhold	Plan 2.etg	Tegn. nr.	10194-E2

Vidars Tegneservice
Solvikveien 13 1621 Gressvik
Mobil 47 35 85 31 E-post: post@tegneservice.net www.tegneservice.com Org. nr. 993 947 024

E-6



AREALER	BYA	BRA
Bolig	279,0m²	
1.etg.		257,3m²
2.etg.		257,3m²
3.etg		183,7m²
Balkonger	41,3m²	
Sum	320,3m²	698,3m²

Prosjektnr.	10194		
Gnr. / Bnr.	424-1-314	Målestokk	1:100
Tiltakshaver	TG Utvikling AS	Dato	02.02.2016
Adresse	Selma Nygrens vei 22	Tegner	V.A
Postnr. Sted	1678 Kråkerøy	Kontroll	V.A
Tegn. Innhold	Snitt	Tegn. nr.	10194-E6

Vidars Tegneservice
Solvikveien 13 1621 Gressvik
Mobil 47 35 85 31 E-post: post@tegneservice.net www.tegneservice.com Org. nr. 993 947 024



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

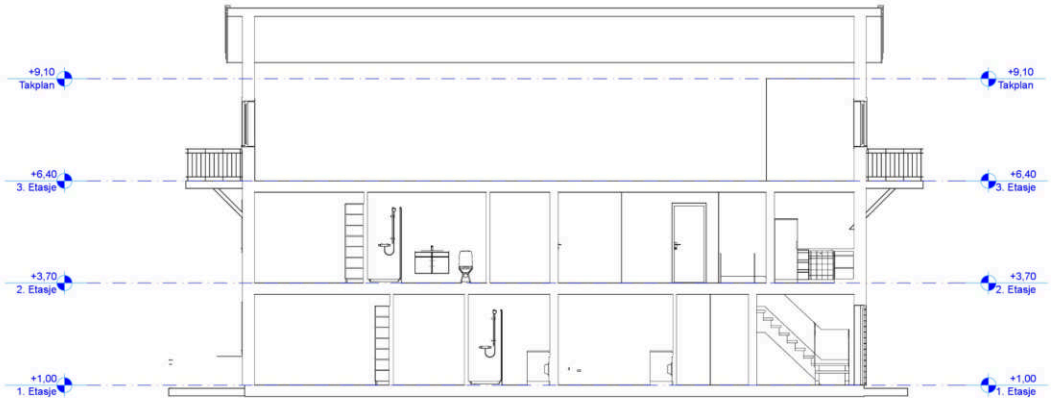
Tiltakshaver:	Sign.	Kontroll	Mål:	Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.:	Dato:	Tegningsnr.	Rev. ID
TG Utvikling	**V.A**	**V.A**	**1:100**	**424-1-314**	**10194**	**10.08.2017**	**A40-02**	

Prosjekt:
Leiligheter
Selma Nygrensvei 22 1678 Kråkerøy

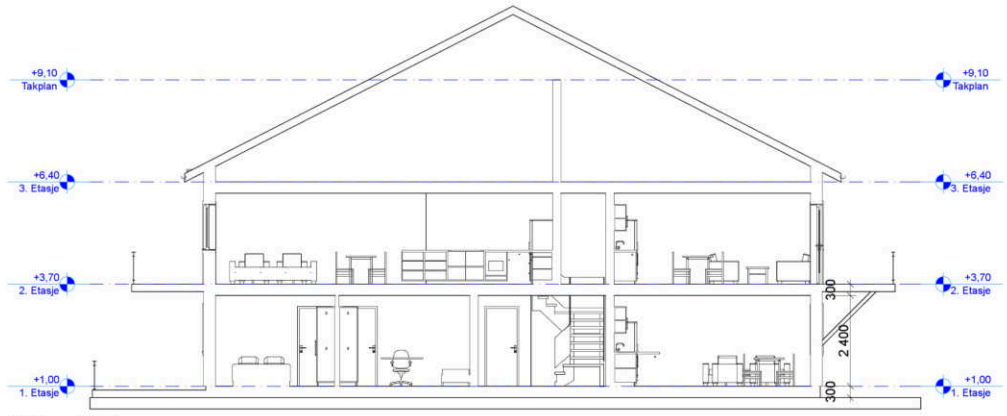
Tegningsinnhold:
Fasade Sør og Øst

Vidars Tegneservice
Solvikveien 13 1621 Gressvik
Mobil: 47 35 85 31 E-post: post@tegneservice.net www.tegneservice.com Org.nr.: 993 947 024

E-4



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tiltakshaver:
TG Utvikling
Prosjekt:
Leiligheter
Selma Nygrensvei 22 1678 Kråkerøy

Sign.	Kontroll	Mål:	Gnr. / Bnr.	Prosjektnr.:	Dato:	Tegningsnr:	Rev. ID
		1:100	424-1-314	10194	10.08.2017	A30-1	

Tegningsinnhold:
Snitt A og B

Vidars Tegneservice
Solvikveien 13 1621 Gressvik
Mobil: 47 35 85 31 E-post: post@tegneservice.net www.tegneservice.com Org.nr.: 993 947 024

Presisjon Eiendomsmegling AS
E-post: ingeborg.holten.hjemdal@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26**

14.01.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.01.2026

Boligselskap:	Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
Organisasjonsnr:	923 040 285
Gnr./bnr:	424 / 1
Eier(e):	Matilde Dyrhol Jørgensen
Seksjonsnr:	11
Adresse:	Selma Nygrens vei 20A, 1678 Kråkerøy

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/selma-nygrensvei-18-20/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/selma-nygrensvei-18-20/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Byggmesterforsikring AS, avtalenr. 21042
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Festet

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 1.924,– pr. md.

Felleskostnadene inkl:
Bygningsforsikring, data, forretningsførsel, revisjon, festeavgift, snøbrøyting og andre drifts-kostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 13 457	kr 27 972

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

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

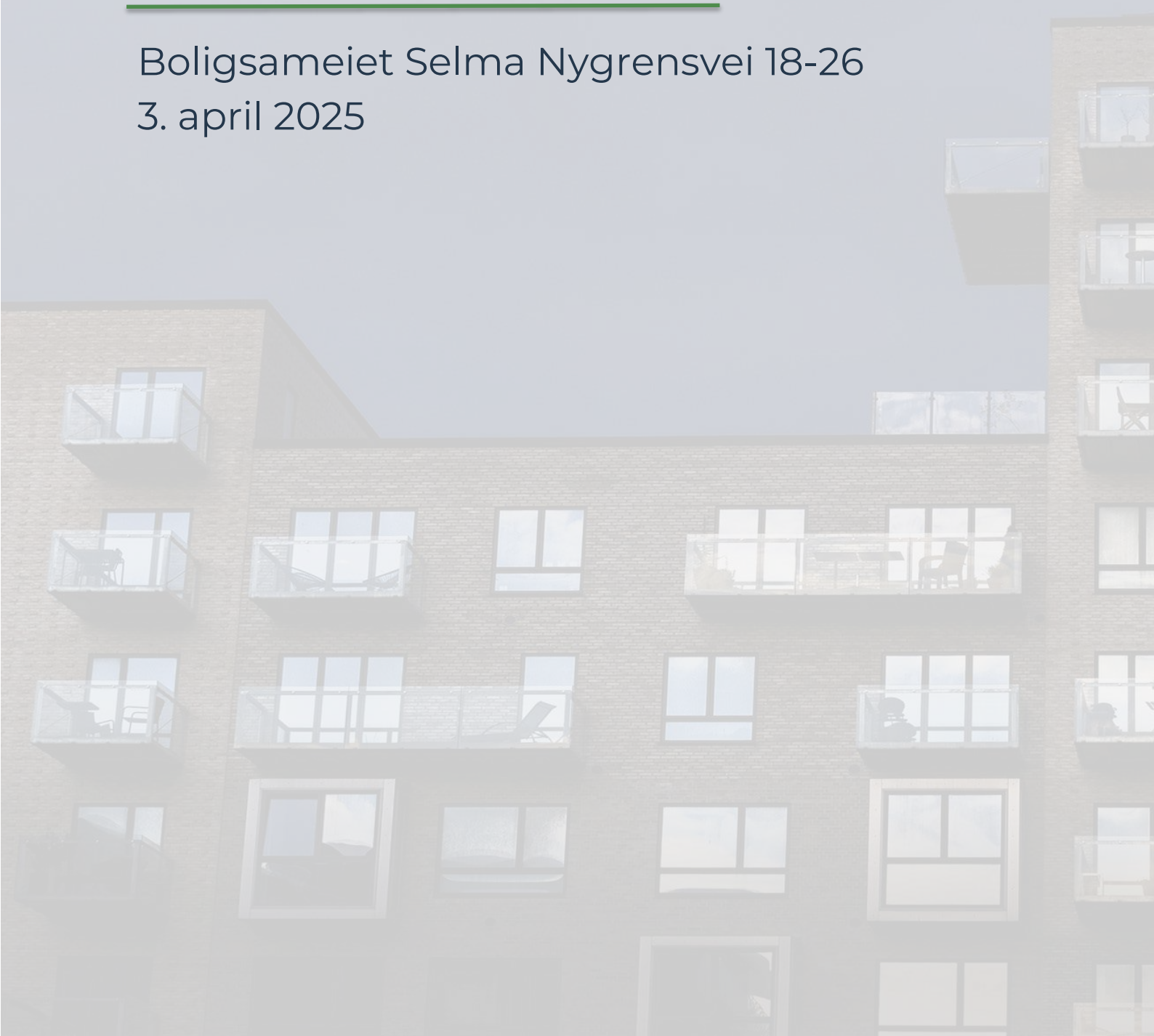
Priser og gebyrer p.t.:
Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
3. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**03.04.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Solibo sine lokaler–Jens Wilhelmsensgata 3** **1671 Kråkerøy**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

   - **5.1.** Valg av styreleder for 2 år
   - **5.2.** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **5.3.** Valg av 1 varamedlem for 1 år
   - **5.4.** Valg av valgkomite

6. **INGEN INNKOMNE FORSLAG**

   6.1 ENDRING AV VEDTEKTER § 1 Navn, Forretningskontor og formål –
   forslagsstiller styret
   6.2 OPPRETTELSE AV HUSORDENSREGLER
   forslagsstiller styret
   6.3 UTEBELYSNING
   forslagsstiller styret

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Emma Ekman Kolsrud	På valg:	2025
Styremedlem	Beate Thunem	På valg:	2025
Styremedlem	Maja Emilie Blytt	På valg:	2025
Varamedlem	Torun Forsberg	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/selma-nygrensvei-18-20

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Byggmesterforsikring AS
Polisenummer: 21042

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Boligsameiet Selma Nygrens vei 18-26
Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	459 540	445 740	459 200	505 500
Annen inntekt		0	0	700	0
Sum inntekter		**459 540**	**445 740**	**459 900**	**505 500**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	23 000	23 000	23 000	24 000
Lønn - Byggarbeider	3	18 000	0	0	0
Personalkostnader	3	8 718	3 243	3 300	3 400
Revisjonshonorar		6 509	5 780	6 800	6 900
Forretningsførerhonorar		43 849	41 251	43 900	45 500
Konsulentbistand	4	7 188	0	0	0
Vaktmester / snømåking		47 938	61 188	57 000	59 000
Drift og vedlikehold	5	101 166	1 379	40 000	40 000
Avsetning til vedlikehold		0	23 000	0	0
Fellesstrøm		15 883	20 510	22 200	26 000
Strøm elbilladning		7 024	0	0	0
Fiberaksess		20 196	20 196	21 300	21 000
Festeavgift		64 336	64 336	64 400	64 400
Bygningsforsikring		52 080	49 436	54 400	57 000
Styreportal		6 598	10 108	0	5 000
Andre driftsutgifter	6	16 454	23 616	26 400	14 900
Sum driftskostnader		**438 937**	**347 042**	**362 700**	**367 100**
Driftsresultat		**20 603**	**98 698**	**97 200**	**138 400**
Finansinntekter		10 665	6 990	0	0
Resultat av finansposter		**10 665**	**6 990**	**0**	**0**
Årsresultat		**31 268**	**105 688**	**97 200**	**138 400**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	7	31 268	105 688		

Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 783	1 615
Kundefordringer		0	5 310
Forskuddsbetalt kostnader		49 611	46 930
Sum fordringer		**56 394**	**53 855**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		373 686	275 392
Bankinnskudd Skattetrekk	8	3 780	0
Sum bankinnskudd og kontanter		**377 466**	**275 392**
Sum eiendeler		**433 861**	**329 247**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	7	242 515	211 247
Sum opptjent egenkapital		**242 515**	**211 247**
Sum egenkapital		**242 515**	**211 247**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning til vedlikehold	7	23 000	23 000
Sum langsiktig gjeld		**23 000**	**23 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte sameiekostnader		8 061	13 435
Leverandørgjeld		107 030	28 152
Skyldige offentlige avgifter		9 255	9 413
Annen kortsiktig gjeld		44 000	44 000
Sum kortsiktig gjeld		**168 346**	**95 000**
Sum gjeld		**191 346**	**118 000**
Sum egenkapital og gjeld		**433 861**	**329 247**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 10.03.2025.

Boligsameiet Selma Nygrens vei 18-26

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Innbetaling fra sameierne til dekning av felleskostnader inntektsføres månedlig.

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

Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26 og består av 23 boligseksjoner.

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	**2024**	**2023**
Felleskostnader	459 540	445 740
Sum innkrevde felleskostnader	**459 540**	**445 740**

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Styrehonorar	23 000	23 000
Lønn - Byggarbeider	18 000	0
Feriepenger	2 574	0
Arbeidsgiveravgift	5 781	3 243
Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn	363	0
Sum	**49 718**	**26 243**

Lønnsutbetalingen gjelder bygging av søppelskur.

Note nr. 4 - Konsulentbistand

Det er kostnadsført kr. 7 188 som konsulentbistand i år 2024.
Det er bistand til et ekstraordinært årsmøte i september 2024,
og bistand ved endring av rekvisjonsretten for nøkkeladministrasjon.

Note nr. 5 - Drift og vedlikehold

Kanalrens	77 600
Materialer til søppelskur	19 933
Diverse utgifter	3 633
Sum drift og vedlikehold	**101 166**

Note nr. 6 - Andre driftsutgifter

Det er kostnadsført kr.16 454 som andre driftsutgifter i år 2024.
Det er bl.annet Solibo Home SMS, brukerrettigheter 24SO, OCR-Gebyr og omkostninger nettbank.

Note nr. 7 - Disponible midler og egenkapital	**2024**	**2023**
Disponible midler pr. 01.01.	234 247	105 559
Endringer:		
Årets resultat	31 268	105 688
Avsetning til vedlikeholdsfond	0	23 000
Disponible midler pr. 31.12.	**265 515**	**234 247**
Annen egenkapital 01.01.	211 247	105 559
Årets resultat	31 268	105 688
Sum annen egenkapital pr. 31.12.	**242 515**	**211 247**

Note nr. 8 - Bundet kapital

Bankinnskudd Skattetrekkonto innestående saldo pr. 31.12.24 er kr 3 780.

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

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

Til årsmøtet i Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26 som viser et overskudd på NOK 31 268. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 12.08.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Sarpsborg, 12. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 12.03.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til årsmøtet i 2025. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 24.000**,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

_____stiller til valg som styreleder for **2** år

5.2 Valg av **2** styremedlemmer

Ernad Fajkovic stiller til valg som styremedlem for **2** år
Beate Thunem stiller til valg som styremedlem for **1** år

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1. FORSLAG OM VEDTEKTSENDRING § 1 – Endring av forretningskontor.

Forslagsstiller: styret

Saksgrunnlag:
I forbindelse med sammenslåing av Fram Forvaltning og **Solibo AS** gjeldene fra januar 2023 foreslås det å endre vedtektene.
De nåværende vedtekter fremkommer med henvisning til tidligere forretningsførers kontoradresse og dette må endres.

Dagens vedtekter lyder som følger:
§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL
Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26 med forretningskontor i Sarpsborg, besår av 23 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Ved endring vil vedtekter § 2 lyde som følger;
§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL
Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26 med forretningskontor i Fredrikstad, besår av 23 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Styrets innstilling:
Endring av § 2 godkjennes slik den foreligger

Forslag til vedtak:
Generalforsamling godkjenner vedtektsendringen slik den foreligger

Vedtektsendringen må vedtas med 2/3 flertall.

6.2. FORSLAG TIL HUSORDENSREGLER

Forslagsstiller: styret

Saksfremstilling: Styret ønsker at årsmøtet skal vedta forslag til husordensregler. Sameiet har pt ikke husordensregler.

Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
Ikrafttredelse 03.04.25

1. Generelle regler

1.1. Alle beboere plikter å vise hensyn til hverandre og bidra til et godt naboskap.
1.2. Leiligheter og fellesarealer skal brukes på en måte som ikke er til sjenanse for andre.

---

2. Ro og orden

2.1. Alminnelig ro skal overholdes mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 og kl. 09:00 i helger og helligdager.
2.2. Bråk og høy musikk må begrenses utenfor disse tidene og skal aldri være til unødig sjenanse.
2.3. Ved spesielle anledninger som fester, skal naboer informeres i god tid.

---

3. Fellesarealer

3.1. Fellesarealer som ganger, trapper, heiser, hager og lekeplasser skal holdes ryddige og frie for private gjenstander.

> Jf. Vaskelister. Alle beboere som benytter fellesgang/arealer har et felles ansvar til å holde fellesarealene i orden. Kan beboer av div årsaker ikke følge vaskelisten må de selv arrangere bytte.

3.2. Skader på felles eiendom skal umiddelbart meldes til styret.
3.3. Røyking er ikke tillatt i fellesarealer, inkludert inngangspartier og trapperom. Se deg rundt og beveg deg bort fra ventilasjonsluker og naboenes åpne vinduer. Vis respekt.

---

4. Avfallshåndtering

4.1. Avfall skal sorteres etter kommunens retningslinjer og kastes i de respektive beholderne.
4.2. Større gjenstander som møbler og elektronikk skal ikke etterlates i fellesarealer eller ved søppelstasjoner, men leveres på godkjente avfallsstasjoner.

---

5. Dyrehold

5.1. Dyrehold er tillatt forutsatt at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
5.2. Eiere er ansvarlige for å holde dyr under kontroll og rydde opp etter dem i fellesarealer.
5.3. Ved allergi- eller støyproblemer vil styret vurdere tiltak i samråd med berørte parter.

---

6. Parkering

Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
Ikrafttredelse 03.04.25

6.1. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Dette begrunnes tilgang for uttrykningskjøretøy.
6.2. Ladeplass for elbil forbeholdes el-kjøretøy med pågående lading. Maks tid for lading er 6 timer i tidsrommet 07:00-23:00.
6.3. Det er forbeholdt en parkeringsplass per leilighet. Dersom beboere har flere kjøretøy må disse parkeres utenfor sameiet.

---

7. Bruk av balkong og uteplass
7.1. Grilling på balkongene er kun tillatt med elektrisk grill.
7.2. Vanning av planter må utføres på en måte som ikke forårsaker ulempe for underliggende leiligheter.
7.3. Balkonger kan brukes til private formål men ikke som lagring av store gjenstander som kan være til hinder for naboene eller utseendemessig forstyrre fellesområdene.

---

8. Vedlikehold
8.1. Vedlikehold av egen leilighet, inkludert balkong, er eierens ansvar men skal følge sameiets retningslinjer.

---

9. Deltakelse på dugnad

9.1. For å opprettholde et godt bomiljø og vedlikeholde fellesarealer, arrangerer sameiet dugnader minst 1 per år.
9.2. Alle sameiere plikter å delta på dugnad eller bidra på annen måte dersom de er forhindret fra å møte.
9.3. Eventuelle fritak fra dugnad må avtales med styret på forhånd.

---

10. Sikkerhet

10.1. Alle beboere plikter til å ha brannvernutstyr i orden. Dette innebærer brannslukkingsapparat, brannvarsler, og operativ komfyrvakt.

---

11. Klager og konflikthåndtering

11.1. Klager på brudd på husordensreglene skal først forsøkes løst mellom de involverte parter.
11.2. Dersom dette ikke fører frem, kan klagen skriftlig sendes til styret for behandling.

---

12. Brudd på husordensreglene

Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
Ikrafttredelse 03.04.25

12.1. Ved gjentatte eller alvorlige brudd på husordensreglene kan styret iverksette tiltak, inkludert skriftlig advarsel eller andre sanksjoner i tråd med sameiets vedtekter.

---

13. Ikrafttredelse og endringer

13.1. Disse husordensreglene trer i kraft fra 03.04.2025.
13.2. Endringer i reglene kan vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

6.2. FORSLAG TIL UTEBELYSNING

Bakgrunn:
Sameiet har i dag begrenset belysning i felles utendørsområder, noe som påvirker sikkerhet og trivsel for beboerne. Manglende belysning kan føre til økt risiko for fallulykker, innbrudd og generelt dårligere trygghetsfølelse i sameiet. Ved å installere felles utebelysning vil vi forbedre både sikkerheten og estetikken i våre uteområder.

Forslag til tiltak:

1. Valg av løsning: Det installeres energieffektiv LED-belysning på strategiske steder i fellesområdene, inkludert gangstier, boder, og parkeringsplasser.
2. Kostnad og finansiering: Styret innhenter tilbud fra leverandører og legger frem endelig kostnadsoverslag for sameierne. Finansieringen foreslås dekket gjennom vedlikeholdsfondet eller en ekstraordinær innbetaling per enhet.
3. Ansvar og gjennomføring: Styret gis mandat til å velge leverandør og iverksette tiltaket innen _____, forutsatt at kostnaden ligger innenfor rimelige rammer.
4. Vedlikehold: Styret sørger for jevnlig kontroll og eventuelt vedlikehold av belysningen.

Forslag til vedtak:
Sameiermøtet vedtar at sameiet installerer felles utebelysning i tråd med de foreslåtte tiltakene. Styret får fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og gjennomføre installasjonen innenfor en kostnadsramme på _____

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I BOLIGSAMEIET SELMA NYGRENSVEI 18 - 26

Møtedato:	torsdag, 3. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Solibo sine lokaler – Jens Wilhelmsensgt. 3, 1671 Kråkerøy

Møtet ble åpnet av styreleder **Emma Ekman Kolsrud**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble **Gina B. Liland** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble **Gina B. Liland** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Emma Ekman Kolsrud** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
6 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 8 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.
Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 24.000,-/46.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.
Vedtak:. 46.000,- ble enstemmig vedtatt

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Som styreleder for 2 år, ble **Maja Emilie Blytt** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble **Ernad Fajkovic** foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble **Beate Thunem** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **Elizaveta Koroleva** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	**Maja Emilie Blytt**	På valg: 2027
Styremedlem:	**Ernad Fajkovic**	På valg: 2027
Styremedlem:	**Beate Thunem**	På valg: 2026
Varamedlem:	**Elizaveta Koroleva**	På valg: 2026

1.1. **FORSLAG OM VEDTEKTSENDRING § 1** – Endring av forretningskontor.

Forslagsstiller: styret

Saksgrunnlag:
I forbindelse med sammenslåing av Fram Forvaltning og **Solibo AS** gjeldene fra januar 2023 foreslås det å endre vedtektene.
De nåværende vedtekter fremkommer med henvisning til tidligere forretningsførers kontoradresse og dette må endres.

Ved endring vil vedtekter § 2 lyde som følger;
§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL
Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26 med forretningskontor i Fredrikstad, besår av 23 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Styrets innstilling:
Endring av § 2 godkjennes slik den foreligger

Forslag til vedtak:
Generalforsamling godkjenner vedtektsendringen slik den foreligger

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

6.2. FORSLAG TIL HUSORDENSREGLER

Forslagsstiller: styret

Saksfremstilling: Styret ønsker at årsmøtet skal vedta forslag til husordensregler. Sameiet har pt ikke husordensregler.

Forslag til vedtak: godta husordensreglene slik de foreligger

Endringsvedtak:
Godta husordensreglene slik de foreligger med følgende endringer
Punkt 7.1 Grilling på balkongene er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill.
Punkt 12.1 Ved gjentatte eller alvorlige brudd på husordensreglene kan styret iverksette tiltak, inkludert skriftlig advarsel eller andre sanksjoner i tråd med sameiets vedtekter eller eierseksjonsloven.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.3 FORSLAG TIL UTEBELYSNING

Bakgrunn:

Sameiet har i dag begrenset belysning i felles utendørsområder, noe som påvirker sikkerhet og trivsel for beboerne. Manglende belysning kan føre til økt risiko for fallulykker, innbrudd og generelt dårligere trygghetsfølelse i sameiet. Ved å installere felles utebelysning vil vi forbedre både sikkerheten og estetikken i våre uteområder.

Se innkalling for ytterligere informasjon

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet vedtar at sameiet installerer felles utebelysning i tråd med de foreslåtte tiltakene. Styret får fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og gjennomføre installasjonen innenfor en kostnadsramme på _____

Endringsvedtak:

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på belysning til strategiske steder i fellesarealet og igangsette dette etter vurdering. Kostnadene skal dekkes av disponible midler.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl. 19:20

Protokollen signert av:

Møteleder/Protokollfører:
Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollvitne:
Emma Kolsrud /s/

VEDTEKTER FOR
BOLIGSAMEIET SELMA NYGRENSVEI 18-26
Gnr. 424, Bnr. 1, Fnr. 314
i Fredrikstad Kommune

Org.nr. 923 040 285

Vedtatt i forbindelse med stiftelse 26. september 2018, på digitalt årsmøte avholdt 28-31 mai 2021 og sist endret på årsmøtet 3.4.2025

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26 med forretningskontor i Fredrikstad, består av 23 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet mot bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, samt disse vedtekter.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles likt mellom hver seksjon.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, herunder terrasse, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningstidspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, eventuelle fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Dette innebærer også utvendig fasade.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND
Sameiet skal ha vedlikeholdsfond og styret vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§6 REGISTRERING AV SAMEIERNE
Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelt husordensregler. Forretningsfører skal notere eierskifte av seksjonen og sameier plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

§7 STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer og eventuelt to varamedlemmer. Styret skal bestå av minimum 3 personer og maksimum 5 personer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§8 STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall av sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksenheter som kan gå utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§9 ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst fire av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
5. Valg av styre og eventuelt varamedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§11 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§12 OM ÅRSMØTET
Hver seksjon har èn stemme. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§13 REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§14 FORRETNINGSFØRER
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiemøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§15 MISLIGHOLD
Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§16 FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §39.

§17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av solavskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan etter forutgående godkjenning av styret, slik at dette er likt for alle enheter

§18 ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§19 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

****

Ordre: **85231**

Eiendom: **3107-424/1/314/11 Andel 0 H0203**
Selma Nygrens vei 20A
1678 Kråkerøy

K31070010 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank

STISYV@FREDRIKSTAD.KOMMUNE.NO, 13.01.2026 07:53:

Oppdateres
Laste opp dokument

Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
Ikrafttredelse 03.04.25

1. Generelle regler

1.1. Alle beboere plikter å vise hensyn til hverandre og bidra til et godt naboskap.
1.2. Seksjoner og fellesarealer skal brukes på en måte som ikke er til sjenanse for andre.

---

2. Ro og orden

2.1. Alminnelig ro skal overholdes mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 på hverdager og mellom kl. 23:00 og kl. 09:00 i helger og helligdager.
2.2. Bråk og høy musikk må begrenses utenfor disse tidene og skal aldri være til unødig sjenanse.
2.3. Ved spesielle anledninger som fester, skal naboer informeres i god tid.

---

3. Fellesarealer

3.1. Fellesarealer som ganger, trapper, heiser, hager og lekeplasser skal holdes ryddige og frie for private gjenstander.

> Jf. Vaskelister. Alle beboere som benytter fellesgang/arealer har et felles ansvar til å holde fellesarealene i orden. Kan beboer av div årsaker ikke følge vaskelisten må de selv arrangere bytte.

3.2. Skader på felles eiendom skal umiddelbart meldes til styret.
3.3. Røyking er ikke tillatt i fellesarealer, inkludert inngangspartier og trapperom. Se deg rundt og beveg deg bort fra ventilasjonsluker og naboenes åpne vinduer. Vis respekt.

---

4. Avfallshåndtering

4.1. Avfall skal sorteres etter kommunens retningslinjer og kastes i de respektive beholderne.
4.2. Større gjenstander som møbler og elektronikk skal ikke etterlates i fellesarealer eller ved søppelstasjoner, men leveres på godkjente avfallsstasjoner.

---

5. Dyrehold

5.1. Dyrehold er tillatt forutsatt at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
5.2. Eiere er ansvarlige for å holde dyr under kontroll og rydde opp etter dem i fellesarealer.
5.3. Ved allergi- eller støyproblemer vil styret vurdere tiltak i samråd med berørte parter.

Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
Ikrafttredelse 03.04.25

6. Parkering

6.1. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Dette begrunnes tilgang for uttrykningskjøretøy.
6.2. Ladeplass for elbil forbeholdes el-kjøretøy med pågående lading. Maks tid for lading er 6 timer i tidsrommet 07:00-23:00.
6.3. Det er forbeholdt en parkeringsplass per seksjon. Dersom beboere har flere kjøretøy må disse parkeres utenfor sameiet.

---

7. Bruk av balkong og uteplass
7.1. Grilling på balkongene er kun tillatt med elektrisk og gassgrill.
7.2. Vanning av planter må utføres på en måte som ikke forårsaker ulempe for underliggende seksjoner.
7.3. Balkonger kan brukes til private formål men ikke som lagring av store gjenstander som kan være til hinder for naboene eller utseendemessig forstyrre fellesområdene.

---

8. Vedlikehold
8.1. Vedlikehold av egen seksjon, inkludert balkong, er eierens ansvar men skal følge sameiets retningslinjer.

---

9. Deltakelse på dugnad

9.1. For å opprettholde et godt bomiljø og vedlikeholde fellesarealer, arrangerer sameiet dugnader minst 1 per år.
9.2. Alle sameiere plikter å delta på dugnad eller bidra på annen måte dersom de er forhindret fra å møte.
9.3. Eventuelle fritak fra dugnad må avtales med styret på forhånd.

---

10. Sikkerhet

10.1. Alle beboere plikter til å ha brannvernutstyr i orden. Dette innebærer brannslukkingsapparat, brannvarsler, og operativ komfyrvakt.

---

11. Klager og konflikthåndtering

11.1. Klager på brudd på husordensreglene skal først forsøkes løst mellom de involverte parter.
11.2. Dersom dette ikke fører frem, kan klagen skriftlig sendes til styret for behandling.

---

12. Brudd på husordensreglene

12.1. Ved gjentatte eller alvorlige brudd på husordensreglene og eierseksjonsloven kan styret iverksette tiltak, inkludert skriftlig advarsel eller andre sanksjoner i tråd med sameiets vedtekter.

---

13. Ikrafttredelse og endringer

13.1. Disse husordensreglene trer i kraft fra 03.04.2025.
13.2. Endringer i reglene kan vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

Skatteetaten

Dato
13.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 424 Bnr 1 Fnr 314 Snr 11

Eiendommens adresse:

Selma Nygrens vei 20A, 1678 KRÅKERØY

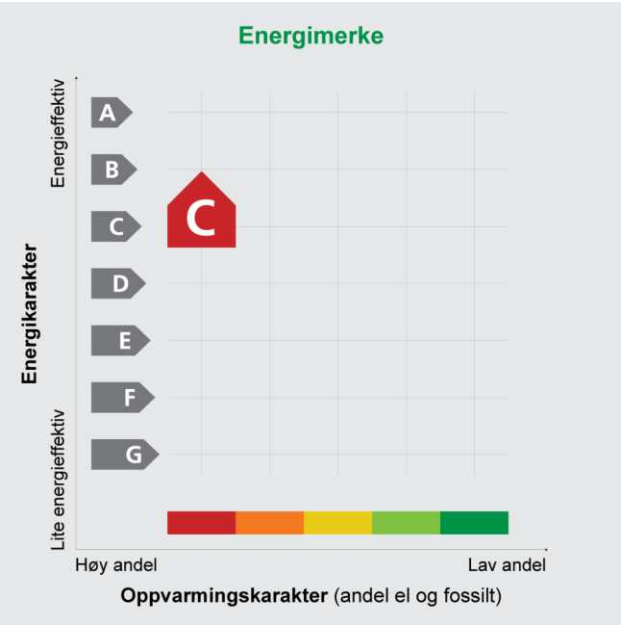
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 624 930
Som sekundærbolig:	kr 2 499 720

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Selma Nygrens vei 20a
Postnr	1678
Sted	Kråkerøy
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	424
Bnr.	1
Seksjonsnr.	11
Festenr.	314
Bygn. nr.	0
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1418420
Dato	30.06.2022



Innmeldt av	Håvard Andreas Midtsjø

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no**

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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Selma Nygrens vei 20a
Postnr/Sted: 1678 Kråkerøy
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 30.06.2022 14:07:01
Energimerkenummer: A2022-1418420
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Håvard Andreas Midtsjø

Gnr: 424
Bnr: 1
Seksjonsnr: 11
Festenr: 314
Bygnnr: 0

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: 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.

Selma Nygrens vei 20A

Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	19 min 1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	18 min 1.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	4 min 2.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	16 min 1.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ilabakken Linje 5	5 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 3.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

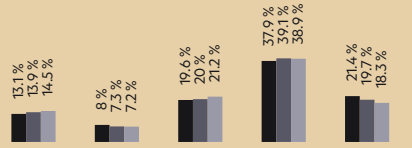
BARNEHAGER

Glombo barnehage (0-5 år) 45 barn	3 min 0.2 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	11 min 1 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøyhallen	11 min
Coop Obs Fredrikstad	15 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Glombo balløkke	7 min
Ilebakken balløkke	8 min
SKY Fitness Fredrikstad	16 min
EVO Fredrikstad	22 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

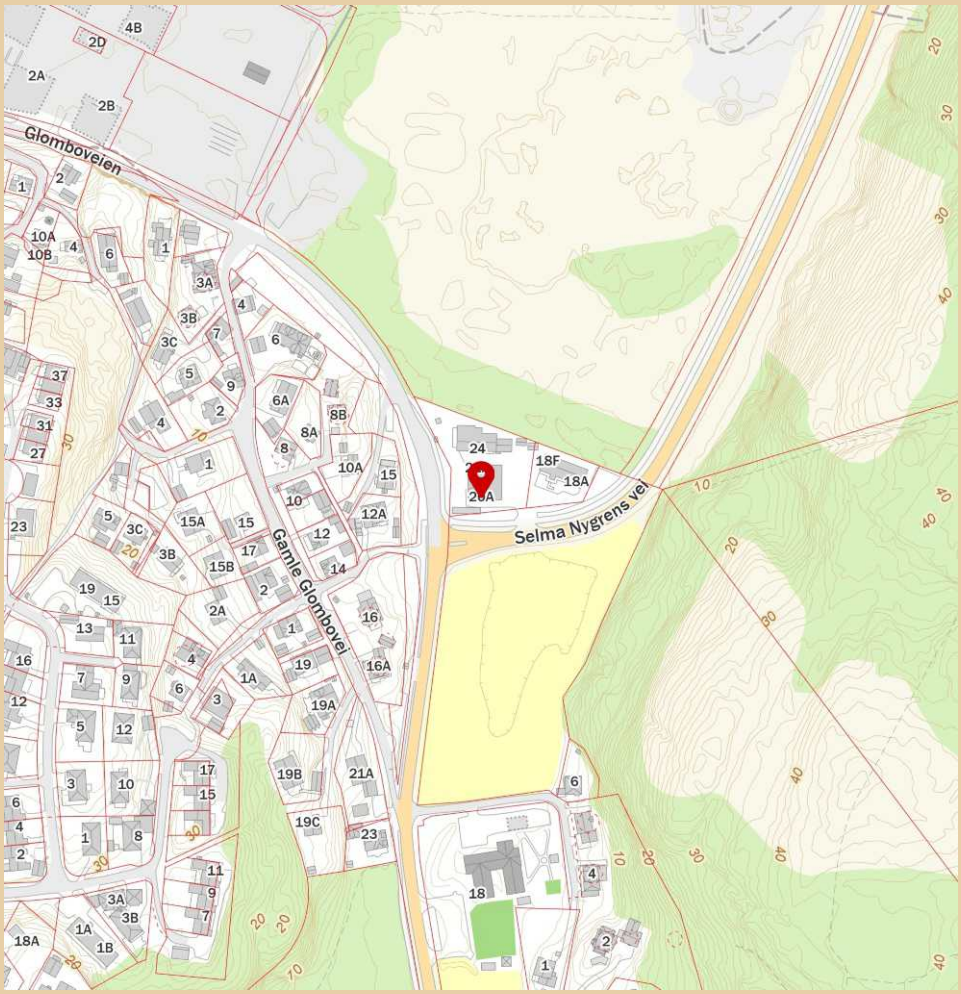
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

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:
Selma Nygrens vei 20A, 1678 Kråkerøy
Gnr. 424, Bnr. 1, Fnr. 314, Snr. 11, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260003

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Ingeborg Holten Hjemdal

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 988 80 736

E-post: ingeborg.holten.hjemdal@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.
