


Tilstandsrapport

 Leilighet

 Selma Nygrens vei 18 B, 1678 KRÅKERØY

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 424, bnr. 1, snr. 17, fnr. 314

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 16.12.2024

Rapportdato: 28.01.2025

Oppdragsnr.: 20043-1980

Referansenummer: HW1611

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på et plan som ligger i 1.et. på en seksmannsbolig. Eier har også en bod ute. Leiligheten har en normalt bra standard. Overbygd betongplattning ved inngang på ca. 12 m² og en overbygd terrasse i bakkant på ca. 7 m². Varmekabler i gulver bortsett fra på teknisk rom i følge sist salg. Fliselagt normalt utstyrt bad. Kjøkken med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det ble målt skjevheter på ca. 2 cm i kjøkken/stuegulv. Ut over dette fant jeg ingen store mangler under befaringen. Graderinger i rapporten er stort sett ut fra alder. Det er en perm med FDV dokumentasjon i skap over kjøleskap plassen. Jeg har ikke sett noen dokumentasjon på membran bad.

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Konstruksjon er ikke sjekket.

Betongtakstein til taktekke. Dette er bare sjekket fra bakken, ingen synlige mangler. Gradering er satt ut fra alder.

Renner og nedløp i stål. Luftehatt. Snøfangere.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med forskriftsmessig mineralull. Liggende trekledning.

Malt inngangsdør med tolags isolerglass. Terrassedør med tolags isolerglass. Malt boddør. Vinduer med tolags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Overbygd betongplattning ved inngang på ca. 12 m². Rekkverk med stående sprett.

Overbygd terrasse i bakkant på ca. 7 m². Rekkverk med stående sprett.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vegger og taker. Laminat på gulver.

Betongdekke i hele leiligheten. Målte ca. 2 cm skjevheter i stue/kjøkken på tvers av rommet.

Jeg har ikke sett noen målinger for radon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Jeg har ikke sett noen dokumentasjon på badet. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i dusj med smøremembran, ingen synlig duk. Bra fall på gulvet. Varmekabler. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Downlights. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Malte vegger og tak, laminat på gulv. Grå HTH laminatinnredning. Laminat benkeplater. Integrert indiksjon platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Røroshetta med mekanisk avtrekk. Lagt opp vannstopper.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør innvendig i plast (rør i rør). Fordelerskap med avrenning og stoppekran i skapet.

Avløpsrør innvendig i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i teknisk rom, det er sluk her.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i følge sist salg. Denne må eventuelt sjekkes bedre av fagmann.

Varmekabler i alle rom bortsett fra teknisk rom i følge sist salg.

El.skapet står i gang/hall. 63 amp hovedsikring, 14 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

6 kg brannslukningsapparat fra 2018. Røykvarsler er i orden.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Bygget står sannsynligvis på oppfylte masser. Det er noe skjevheter i gulver, jeg vet ikke om det er bygd noe skjeft eller om det har flyttet noe på seg. Ingen synlige sprekker.

Element ringmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

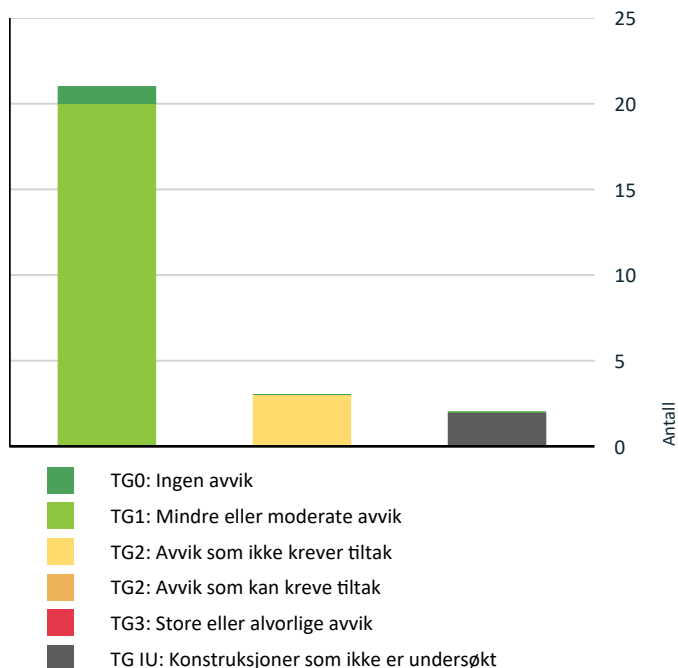
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Jeg har ikke sett tegninger.

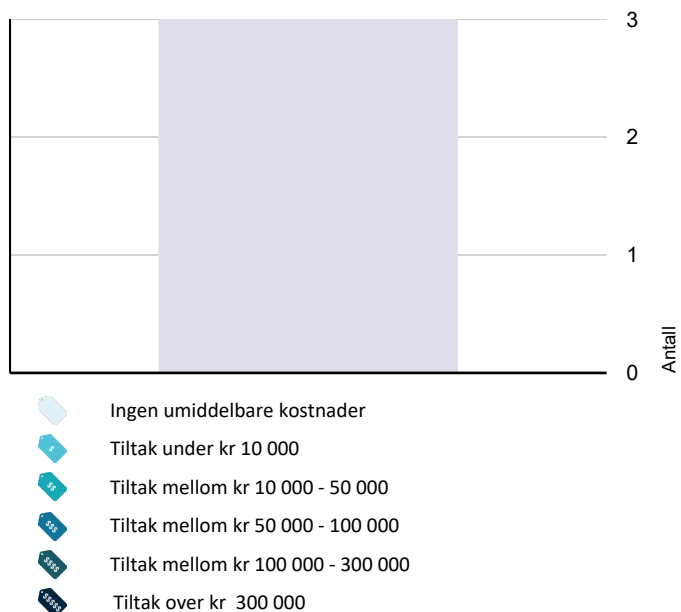
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er bare det som hører til denne leiligheten som er sjekket, det som i hovedsak sameie har ansvaret for er ikke sjekket.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2018

Standard

Leilighet på et plan som ligger i 1.et. på en seksmannsbolig. Eier har også en bod ute. Leiligheten har en normalt bra standard. Overbygd betongplattning ved inngang på ca. 12 m² og en overbygd terrasse i bakkant på ca. 7 m². Varmekabler i gulver bortsett fra på teknisk rom i følge sist salg. Fliselagt normalt utstyrt bad. Kjøkken med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vedlikehold

Det ble målt skjevheter på ca. 2 cm i kjøkken/stuegulv. Ut over dette fant jeg ingen store mangler under befaringen. Graderinger i rapporten er stort sett ut fra alder. Det er en perm med FDV dokumentasjon i skap over kjøleskap plassen. Jeg har ikke sett noen dokumentasjon på membran bad.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein til taktekke. Dette er bare sjekket fra bakken, ingen synlige mangler. Gradering er satt ut fra alder.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Luftehatt. Snøfangere.

Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med forskriftsmessig mineralull. Liggende trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Konstruksjon er ikke sjekket.

Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Dører

Malt inngangsdør med tolags isolerglass. Terrassedør med tolags isolerglass. Malt boddør. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd betongplattning ved inngang på ca. 12 m². Rekkverk med stående sprett.

Overbygd terrasse i bakkant på ca. 7 m². Rekkverk med stående sprett.

INNVENDIG

Overflater

Malte vegger og taker. Laminat på gulver.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i hele leiligheten. Målte ca. 2 cm skjevheter i stue/kjøkken på tvers av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Jeg har ikke sett noen målinger for radon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Jeg har ikke sett noen dokumentasjon på badet. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i dusj med smøremembran, ingen synlig duk. Bra fall på gulvet. Varmekabler. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Downlights. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulvet. Varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj med smøremembran, ingen synlig duk. Foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaffe dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med nedsenket gulv, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Malte vegger og tak, laminat på gulv. Grå HTH laminatinnredning. Laminat benkeplater. Integrert indiksjon platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Røroshetta med mekanisk avtrekk. Lagt opp vannstopper.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Røroshetta med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør innvendig i plast (rør i rør). Fordelerskap med avrenning og stoppekran i skapet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør innvendig i plast. Stakemuligheter fra sluk.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i følge sist salg. Denne må eventuelt sjekkes bedre av fagmann.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter i teknisk rom, det er sluk her.

TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler i alle rom bortsett fra teknisk rom i følge sist salg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

El.skapet står i gang/hall. 63 amp hovedsikring, 14 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Jeg anbefaler en helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold

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

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

6 kg brannslukningsapparat fra 2018. Røykvarsler er i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget står sannsynligvis på oppfylte masser. Det er noe skjevheter i gulver, jeg vet ikke om det er bygd noe skjeft eller om det har flyttet noe på seg. Ingen synlige sprekker.

Grunnmur og fundamenter

Element ringmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

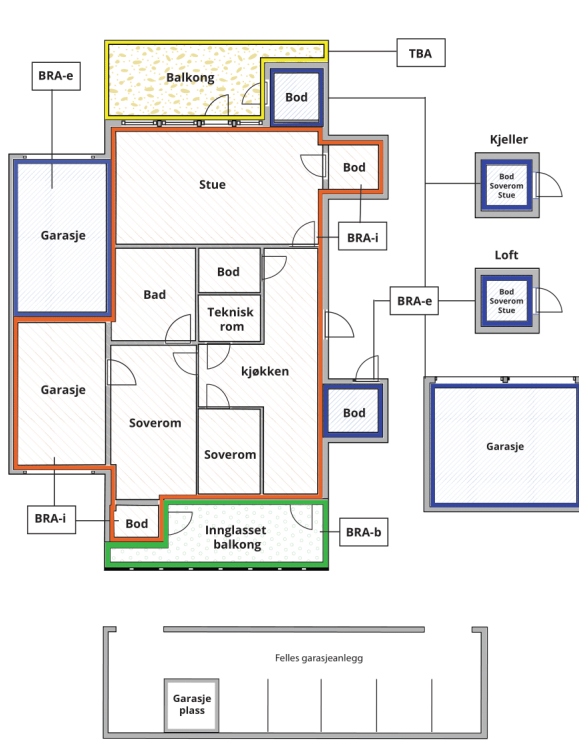
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	48	4		52	19
SUM	48	4			19
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/hall, Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Teknisk rom	Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	45	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	424	1	314	17	3324.6 m ²	Ambita	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Selma Nygrens vei 18 B							
Hjemmelshaver							
Martinsen Geir							
Eierandel							
1 / 23							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Kort vei til skole, barnehage, butikker og de fleste nødvendigheter. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Bussforbindelse.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Om tomten

Felles utearealer. Asfaltert gårdsplass/parkeringsplass. Steinlagt ved inngang. Noe plen/gress. I følge eier har sameiet fire el.bil ladere.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 420 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Norges Eiendommer	16.12.2024		Gjennomgått	20	Nei

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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/HW1611>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240245		
Adresse	Selma Nygrens vei 18B				
Postnr.	1678	Sted	KRÅKERØY		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Solibo	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Geir	Etternavn	Martinsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja Vet ikke
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja Vet ikke
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 424 Bnr.: 1 Fnr.: 314 Snr.: 4

Adresse(r):

Gateadresse: Selma Nygrens vei 26

Gatenr: 94740

Kommune: FREDRIKSTAD

Postkrets: 1678 KRÅKERØY

Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:07.10.2024 kl.
20.50

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunden, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2022/911074-1/200 18.08.2022 OVERDRAGELSE AV

21:00

FESTERETT MED BYGNING

VEDERLAG: NOK

Omsetningstype: Fritt salg

MIKKELSEN ANNIKE

JOSEFINE

F.NR:

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i festerett:

1985/12130-3/86 18.11.1985 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,500
PANT FOR FORFALT
FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM
FORLENGELSE
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
424 BNR: 1 FNR: 314

1993/668-1/86 27.01.1993 ** NYE VILKÅR
Kontrakten utvidet til å gjelde
tilleggsparcell 950 m2
jfr. målebrev dbnr. 667/93
Samlet årlig avgift NOK 6.500,-

2017/1340021-1/200
30.11.2017 21:00 ** NYE VILKÅR - FESTE
Årlig festeavgift: NOK 44 000

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i feste:

1987/2079-1/86 03.03.1987 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
ELVERK
Bestemmelse om
trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
424 BNR: 1 FNR: 314

GRUNNDATA

2018/1665057-1/200
10.12.2018 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/23

2020/1526396-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 424 BNR: 1
FNR: 314 SNR: 4

2024/857812-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 424 BNR: 1
FNR: 314 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192240224
Vår referanse: 3602250/25079416
Bestilling: C3 2024-10-08 (5) 146

Dato
08.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12130	86	18.11.1985	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

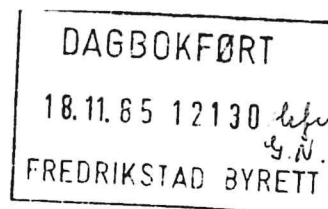
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	424	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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 m² 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 panterrett 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.

-2-

Ved ulempeserstatning ved stolpereste, luftstrek, e.l. tiltalier erstatningen festeren i tilfelle ulempeserstatningen forfaller i de første 50 år av testetiden.

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
Jan Erik Bakkevik

Kråkerøy den 20/3 1985
Rolf Lindberg
Rolf Lindberg

-3-

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 Muri Lindberg
Født 11-7-1945
Adr. Hebakken 30

Navn Monica Lindberg
Født 01-01-67
Adr. Hebakken 30

Bekreftelse fra Kråkerøy Bygningvesen



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192240224
Vår referanse: 3602249/25079411
Bestilling: C3 2024-10-08 (5) 145

Dato
08.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1665057	200	10.12.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	424	1	314	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Løpenummer for forretning: 602442500
 Vedlegg: Nei

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

 Fødselsdato/Orgnr 915574254
 Navn TG UTVIKLING AS
 Bruksenhet 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	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
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



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt 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 Matrikelloven § 24



03 OKT. 2018

18/16775

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn 0106	Kommunens adresse FREDRIKSTAD	Kontaktperson A. Skarv

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

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 0106	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdsnr. 424	Bruksnr. 1	Festenr. 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 eierseksjoner 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
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 26.09.2018	Innsenderens underskrift 
---------------------------	---

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) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) 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) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) 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) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) 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

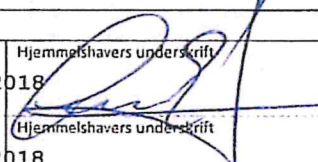
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- 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)	Sameiets 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.

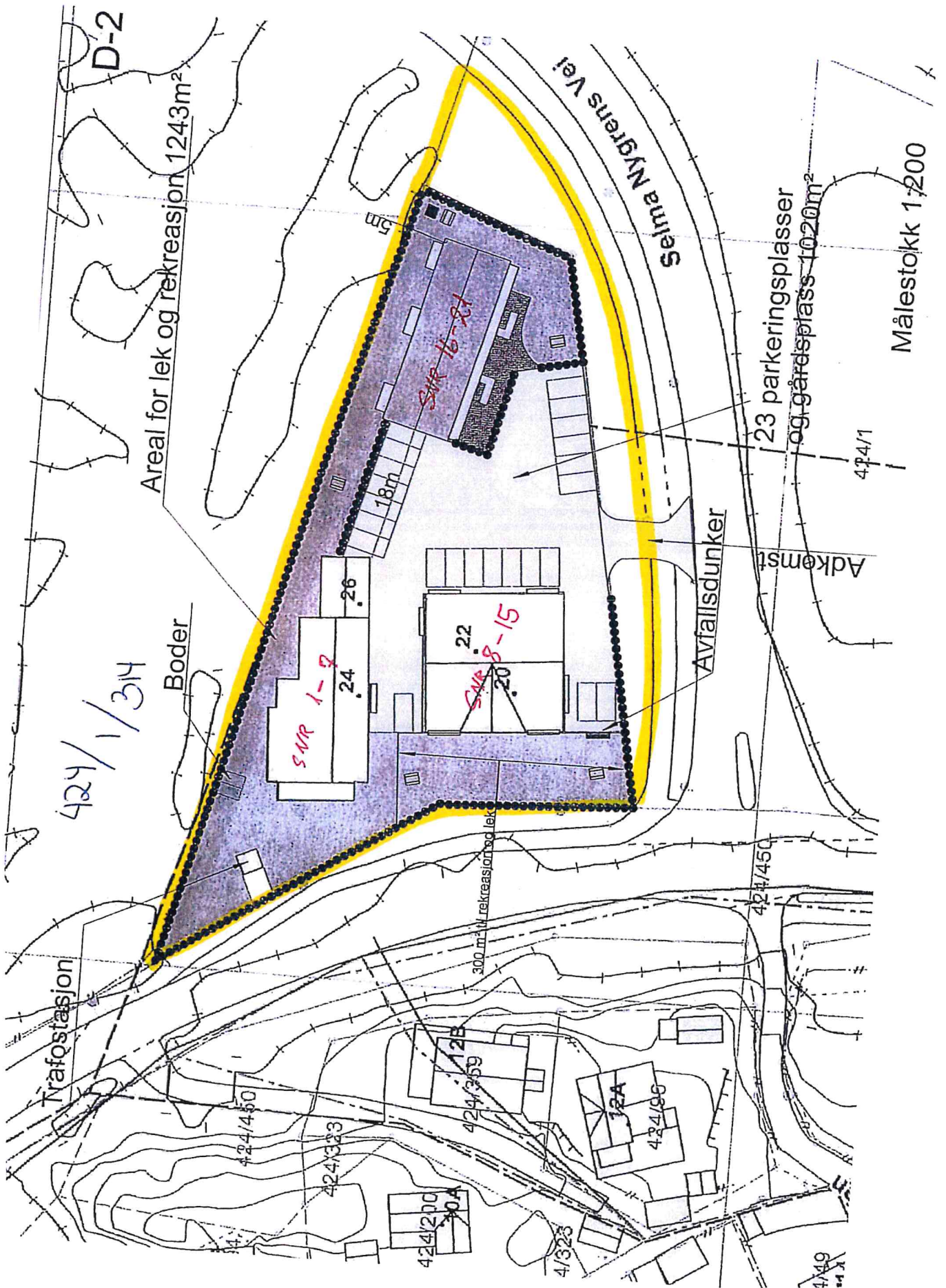
9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

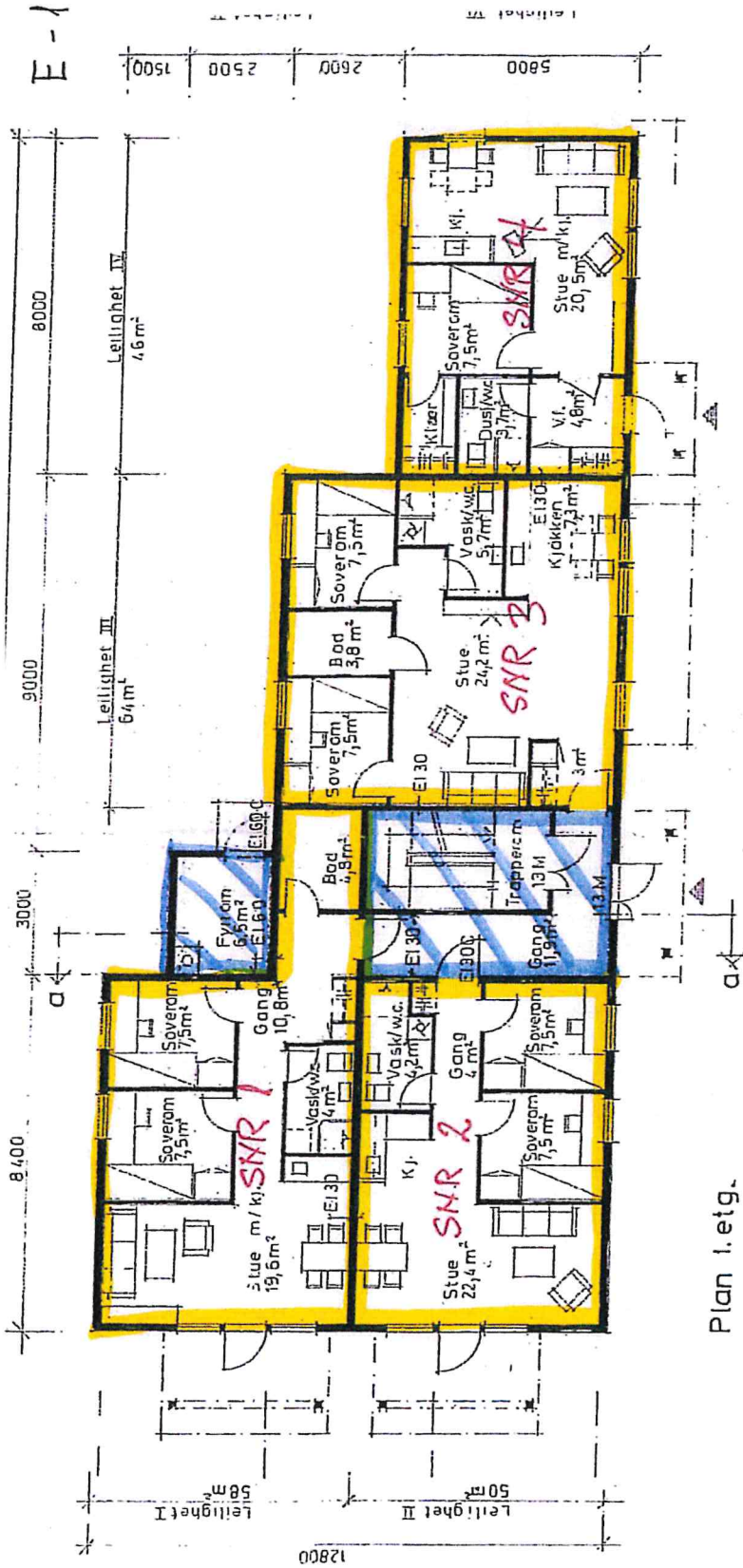
10. Underskrifter		
Sted og dato Fredrikstad, 26.09.2018	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver TG UTVIKLING AS GEIR E. JAHANSEN Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato Fredrikstad, 26.09.2018	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato Fredrikstad,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

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> 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. 0100	Kommunens navn FREDRIKSTAD	Gårdsnr. 424	Bruksnr. 1	Festnr. 314
Dato 13/11-18	Underskrift A. Skar	Stempel 		

Dato 26.09.2018	Innsenderens underskrift
--------------------	--------------------------





Plan 1. etg.

Brutto areal 262,2 m²

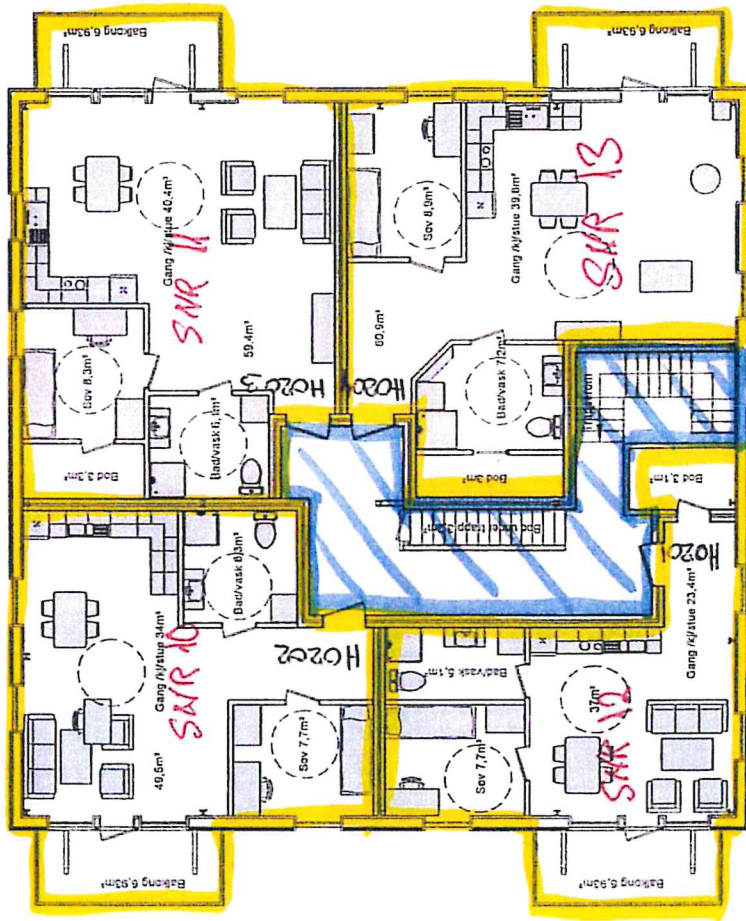
AREAL	
1 ETG	262,2 m ²
2 ETG	215,8 m ²
SUM	478,0 m ²

= fellesareal

= seksjon

424/1/314

E-2



424/1/314

z fellesareal
→ seksjon

AREALER	RYA	BRN
Bolig	279,0m ²	257,3m ²
1.etg		257,3m ²
2.etg		183,7m ²
Balkonger	51,3m ²	
Sum	320,3m ²	698,3m ²

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

Prosjektnr.	10194
Gnr./Bnr.	424/1/314
Tilholdsrett	TG Utvikling AS
Adresse	Selma Nygrens vei 27
Postnr./Sted	1673 Kråkery
Tegn./Innhold	Plan 2.etg
Målestokk	1:100
Dato	02.02.2015
Tegner	V.A.
Kontroll	V.A.
Tegn.nr.	10194.F2

Vidars Tegneservice

Solvikveien 15 1621 Gressvik

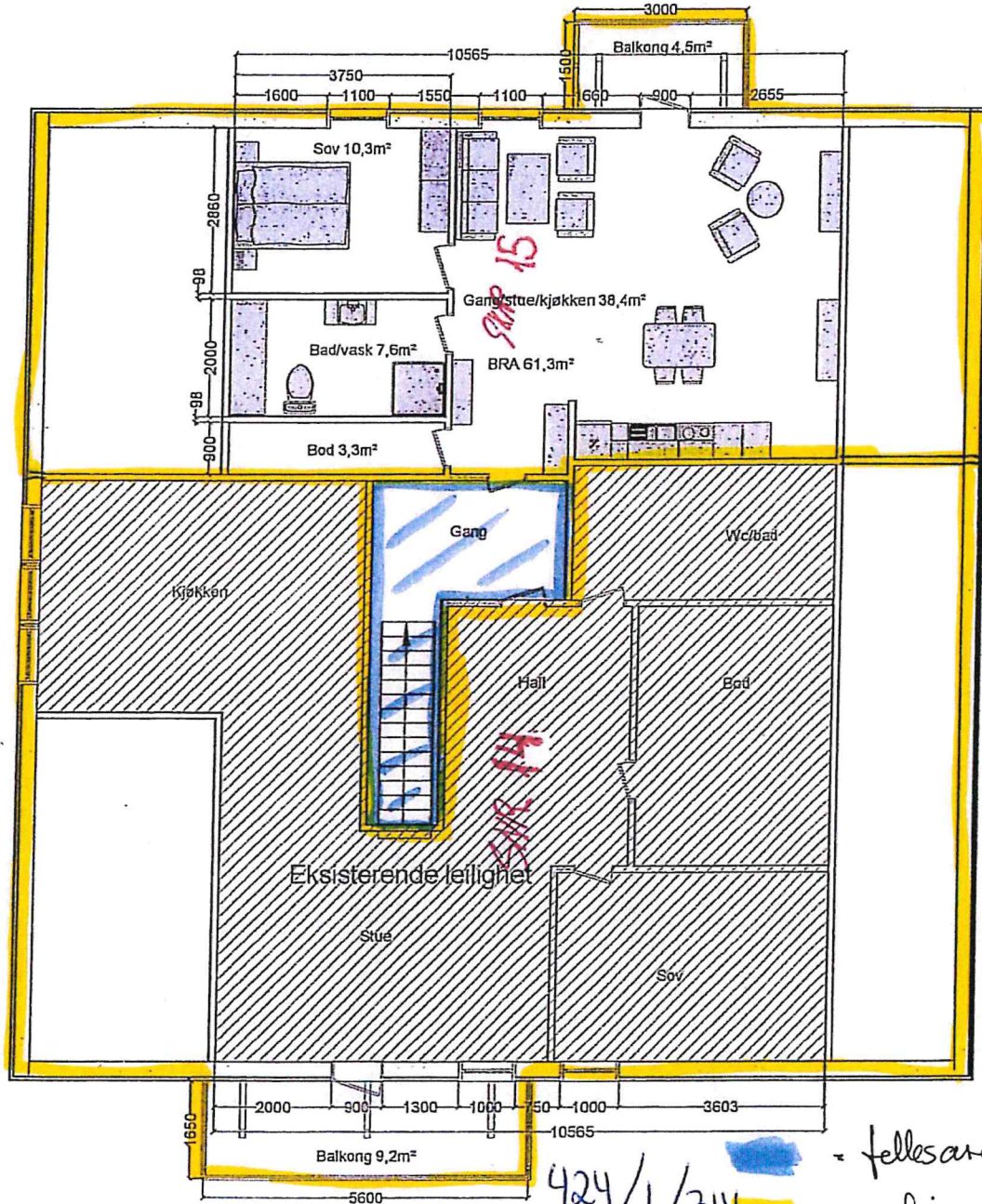
Skjema F 15.85.31

Format: rest/tegn/tegnstat/

www.kartverket.no

Opp. nr. 991 927 02

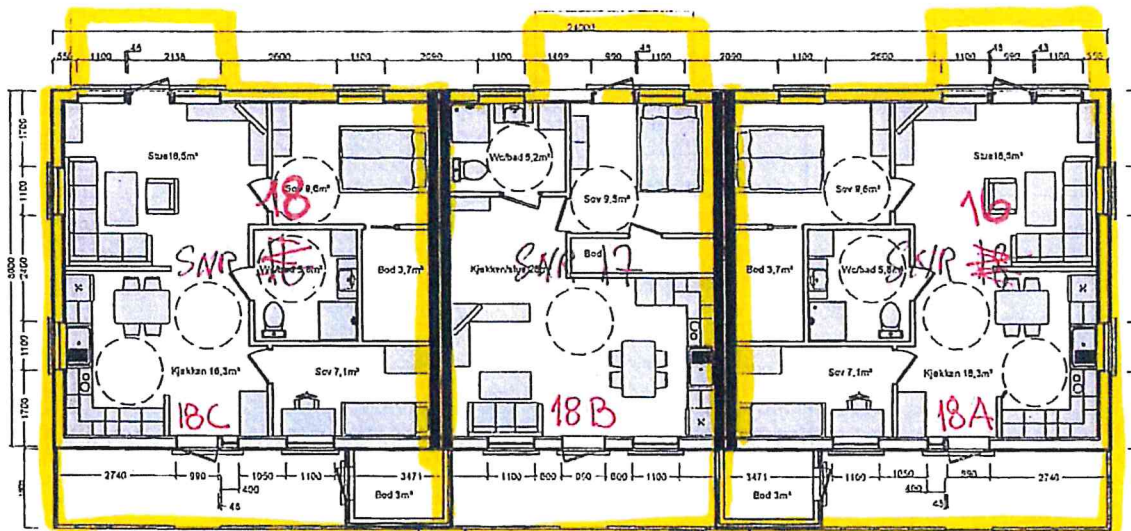
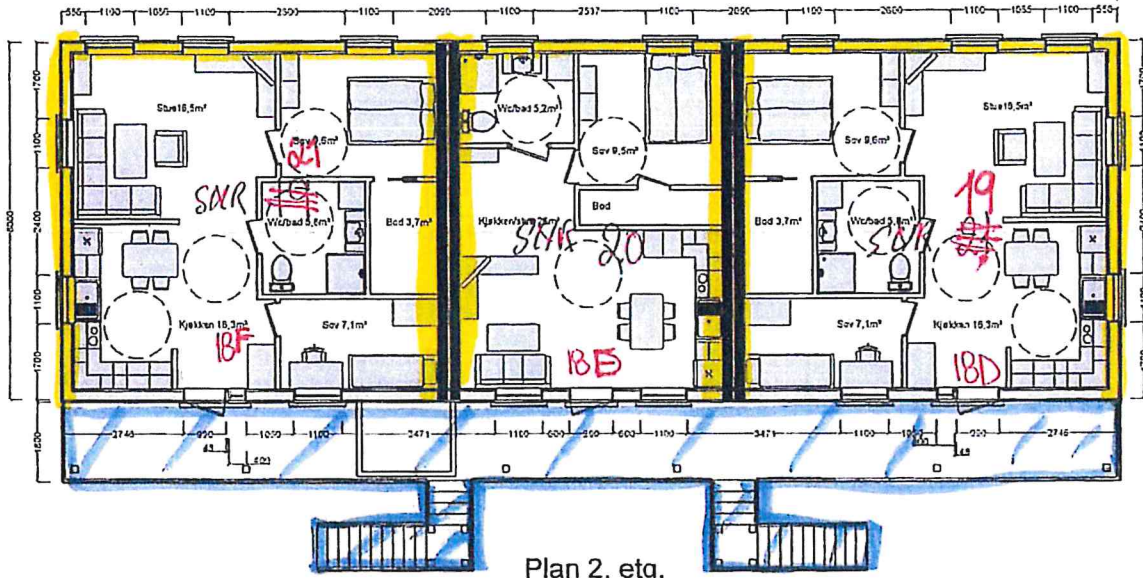
E-3



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

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

E-1



Plan 1. etg.

424 / 1 / 314

REV 04.03.2019-1

 = fellesareal
 = seksjoner

AREALER	BYA	BRA	Prosjekt nr.	10182	
Bolig	199,2m ²		Gnr / Bnr.	424-L-314	Målestokk 1:100
1. etg.		184m ²	Tiltakshaver	T.G Utvikling AS	Dato 02.12.2015
2. etg.		178m ²	Adresse	Selma Nygrensvei 22	Tegner V.A
Terrasser	52,5m ²		Postnr. Sted	1678 Kråkerøy	Kontroll V.A
Sum	251,7m ²	362m ²	Tegn. Innhold	Plan 1. og 2. etg	Tegn. nr 10182-F1

Vidars Tegneservice
Solvikveien 13 1621 Gressvik



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192240224
Vår referanse: 3602251/25079421
Bestilling: C3 2024-10-08 (5) 147

Dato
08.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2079	86	3.3.1987	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	424	1	314	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

A V T A L E



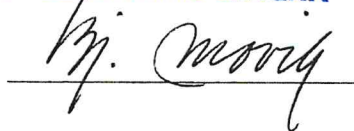
Mellom ROLF LINDBERG

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, festnr. 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.

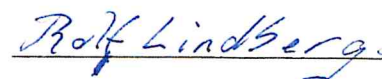
Fredrikstad, 24. februar 1987

FREDRIKSTAD ELVERK



FREDRIKSTAD ELVERK

Bj. Movik



GRUNNEIER



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 424	Bnr: 1	Fnr: 314	Snr: 4 ▼
Adresse:	Selma Nygrens vei 26 ▼		
Areal:	2374.9	m ² *	
Antall boenheter:	1		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	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: 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.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Selma Nygrens vei 26, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/314/4

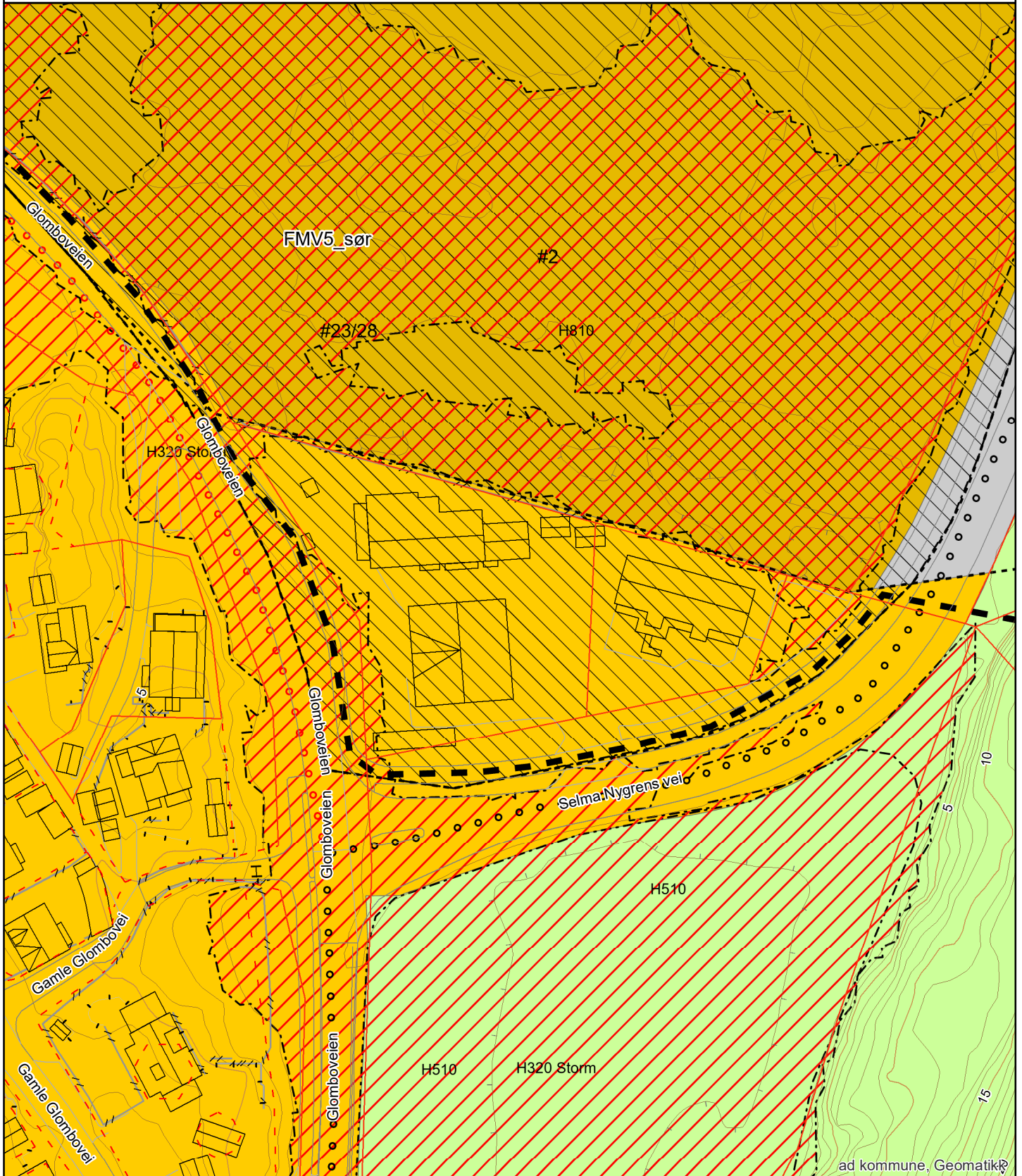
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-07



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.



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Selma Nygrens vei 26, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/314/4

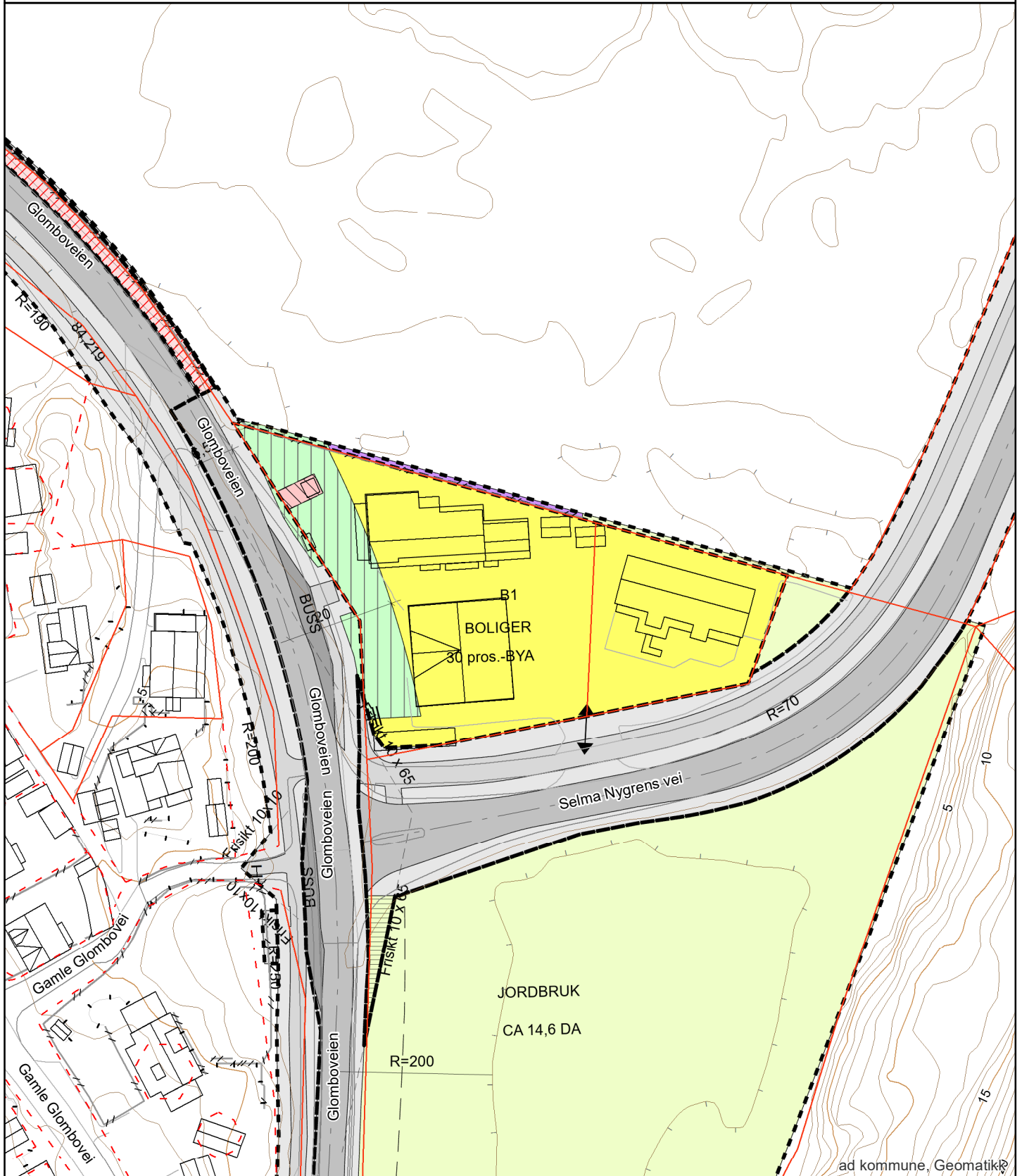
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-07



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.



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 m².

1.5 parkeringsplasser per bolig mellom 65-85 m².

1 parkeringsplass per bolig mellom 40-65 m².

0.5 parkeringsplasser per bolig under 40 m².

Det skal opparbeides egnede ute oppholdsarealer/lekeareal på minst 25 % av boligens bruksareal BRA eller 25 m² per bolig. Det skal opparbeides nærlekeplass innenfor området for boliger. Kravet om nærlekeplass faller bort dersom alle boenheter er mindre enn 40 m².

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 - TRAFØ

Spesialområdet skal benyttes til område for trafo.

17.08.99

rev 04.10.99

SG arkitekter / AH

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 godkjenning:

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 detaljutføring og gjennomføring av anlegget legges vekt på trafiksikkerhet, 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 trafiksikkerhet.

2.4 Avkjørsler

Atkomst 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 tiliggende 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 inneklimateforhold sikres med hensyn til romlufttemperatur og ventilasjonskapasitet/ luftkvalitet i henhold til "anbefalte normer for inneklimate" 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 forurensete masser kreves tillatelse etter forurensningsforskriftens 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 ANLEGGSPHASEN

Oslo kommunes retningslinjer for anleggsstøy skal legges til grunn Før anleggstart 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.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 09. oktober 2024

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.:** 4

Adresse: Selma Nygrens vei 26, 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

Varsel om pålegg vedlagt. Vi finner ingen dokumentasjon på private stikkledninger

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.



Unni Gerda Lindberg
Ilebakken 30
1678 KRÅKERØY

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2012/14960-95-44319/2013-JAOB	M00	21.03.2013

Selma Nygrensvei 20-26 - Varsel om pålegg - omlegging til tett spillvannsledning og separering

Fredrikstad kommune legger nå nye vann og avløpsledninger i deler av Glomboveien, Fjellveien, Huth Platå, Ballastveien og Vognmannsveien. Se vedlagte informasjonsbrosjyre.

De nye kommunale vann og avløpsledningene skal bygges som separatsystem, noe som betyr at det skal anlegges ett rør for spillvann (kloakk) og ett rør for drensvann. Dette fordi rent drensvann skal ledes til Glomma mens spillvannet skal ledes til kommunens renseanlegg.

For å kunne gjennomføre dette, må også alle private stikkledninger som er knyttet til kommunens spillvannsledning separeres. Det må med andre ord være to rør fra boligen og frem til kommunens ledning, ett for drensvann og ett for spillvann. Takvann skal slippes på bakken og behandles på egen eiendom, såfremt dette ikke er til hinder for andre. Hvis takvann allikevel må tilføres direkte til det kommunale overvannsnett, skal dette avklares med kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Kommunen kan i henhold til forurensningsloven § 22, pålegge huseiere å separere avløpet der kommunen har lagt separatsystem, samt legge om avløpsledningen til en tett ledning.

Forurensningsloven § 22:

Forurensningsmyndigheten kan i forskrift eller i det enkelte tilfelle fastsette nærmere krav til avløpsledning, herunder om den skal være lukket og vanntett. Forurensningsmyndigheten kan avgjøre om alt avløpsvann skal ledes i felles ledning eller om det skal kreves særskilte ledninger for ulike typer avløpsvann.

Ved omlegging eller utbedring av avløpsledninger kan forurensningsmyndigheten kreve at eier av tilknyttet stikkledning foretar tilsvarende omlegging eller utbedring. Også ellers kan forurensningsmyndigheten kreve omlegging eller utbedring av stikkledning, når særlige grunner tilsier det.

Dette brev er et varsel om et kommende pålegg om separering av avløpsledninger. I følge forvaltningsloven §16 har du anledning til å uttale deg i saken. En eventuell uttalelse må

Park, vei og VA

Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 36 14 00 Telefaks: 69 36 13 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 36 14 19 Bankkonto:

være rettet til Fredrikstad kommune, Regulering og teknisk drift, Pb. 1405, 1602 Fredrikstad innen tre uker.

Dersom boligen din allerede har stikkledninger av type separatsystem, og en tett spillvannsledning, vil du ikke få pålegg om å legge nye stikkledninger. Huseier må selv dokumentere at stikkledningene er i forskriftsmessig stand.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på tlf. 69361419/90180187.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Jan Olav Berge
anleggskontrollør VA



Eiendomsopplysninger

Gnr.: 424 Bnr.: 1 Fnr.: 314 Snr.: 4

Gate-/veinavn Nr Bokstav: Selma Nygrens vei 26

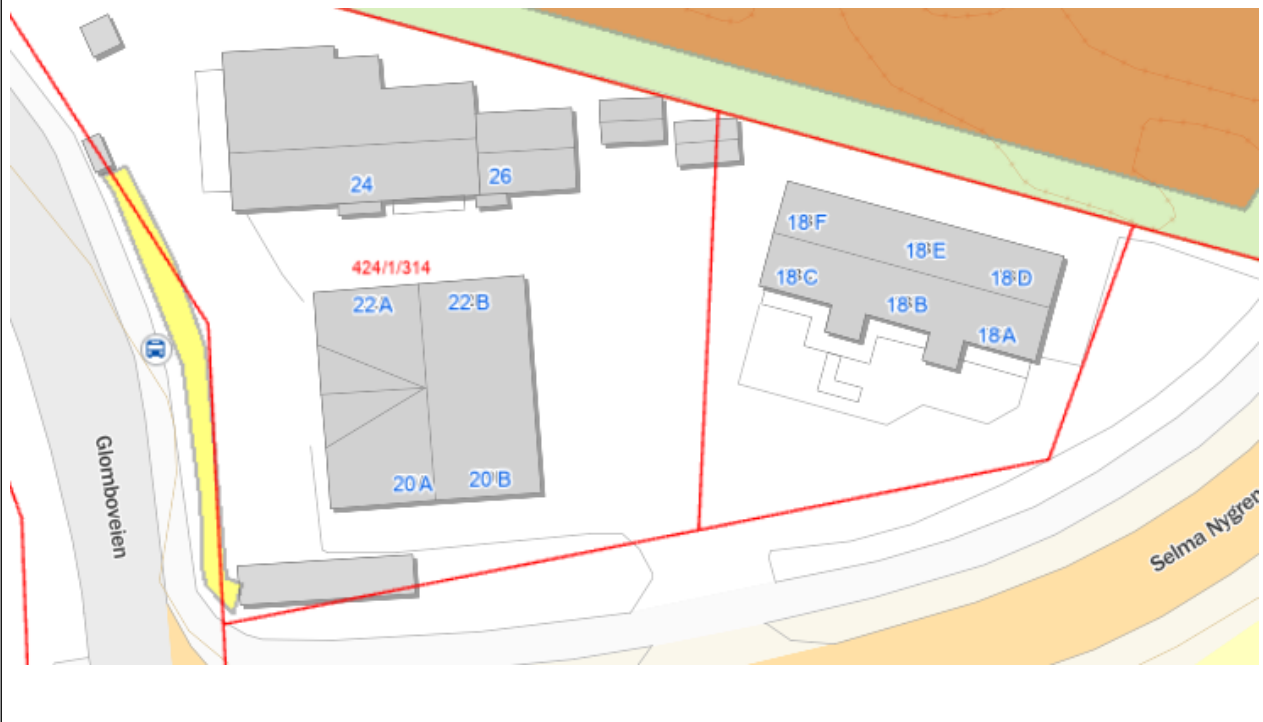
WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.

I tillegg gis det informasjon om forurenset grunn og store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er registrert forurenset grunn inntil Selma Nygrens vei 26.

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/>





FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 11.10.2024

Til informasjon!

Eiendom: 424/1/314/4 Selma Nygrensvei 26

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Erikssen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



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 / 4

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

2 - Akseptabel tilstand med dagens arealbruk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

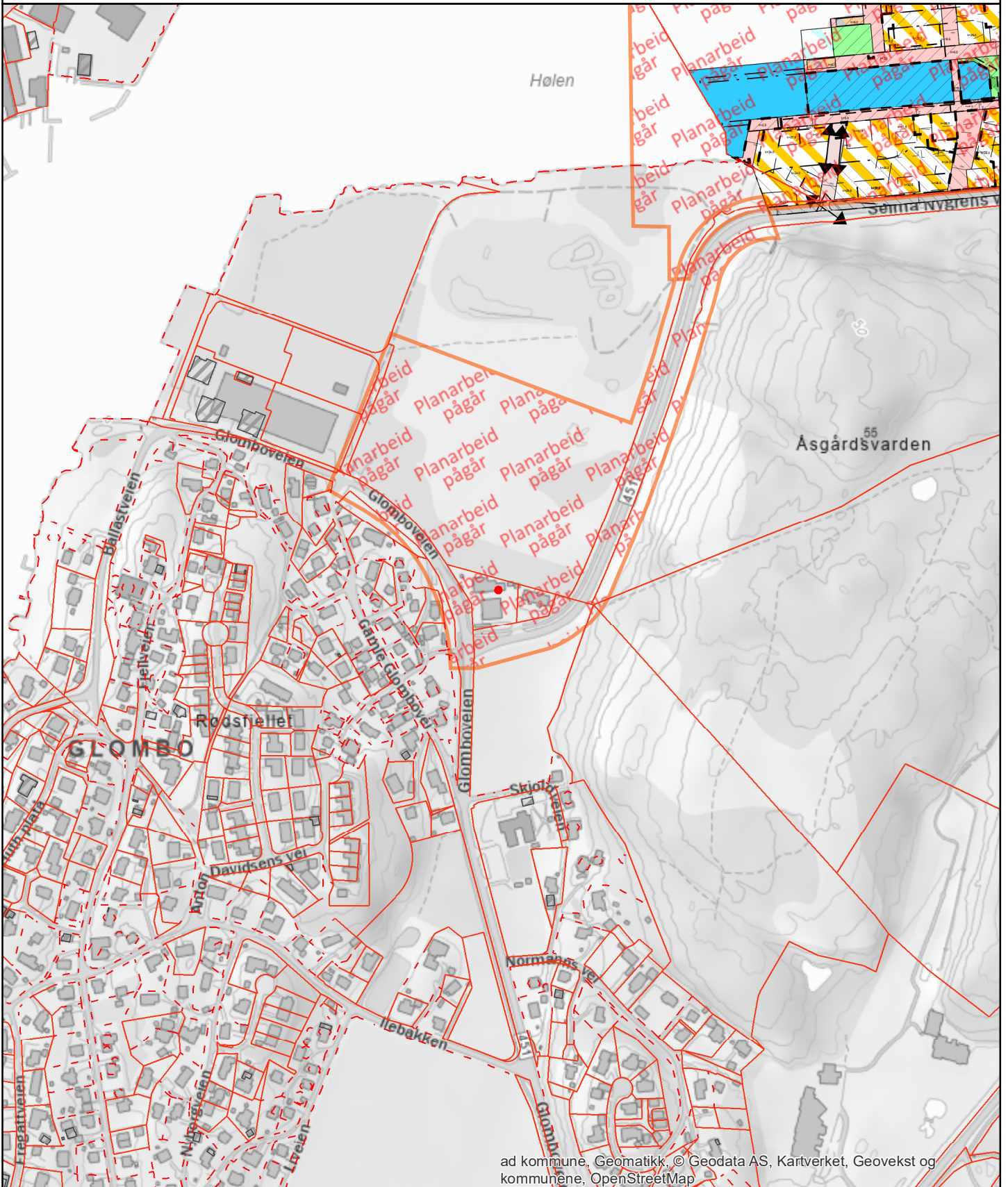
Adresse: Selma Nygrens vei 26, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/314/4

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-10-07



Planident: 1221
Plannavn: FMV5 syd

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



Grunnkart med ortofoto



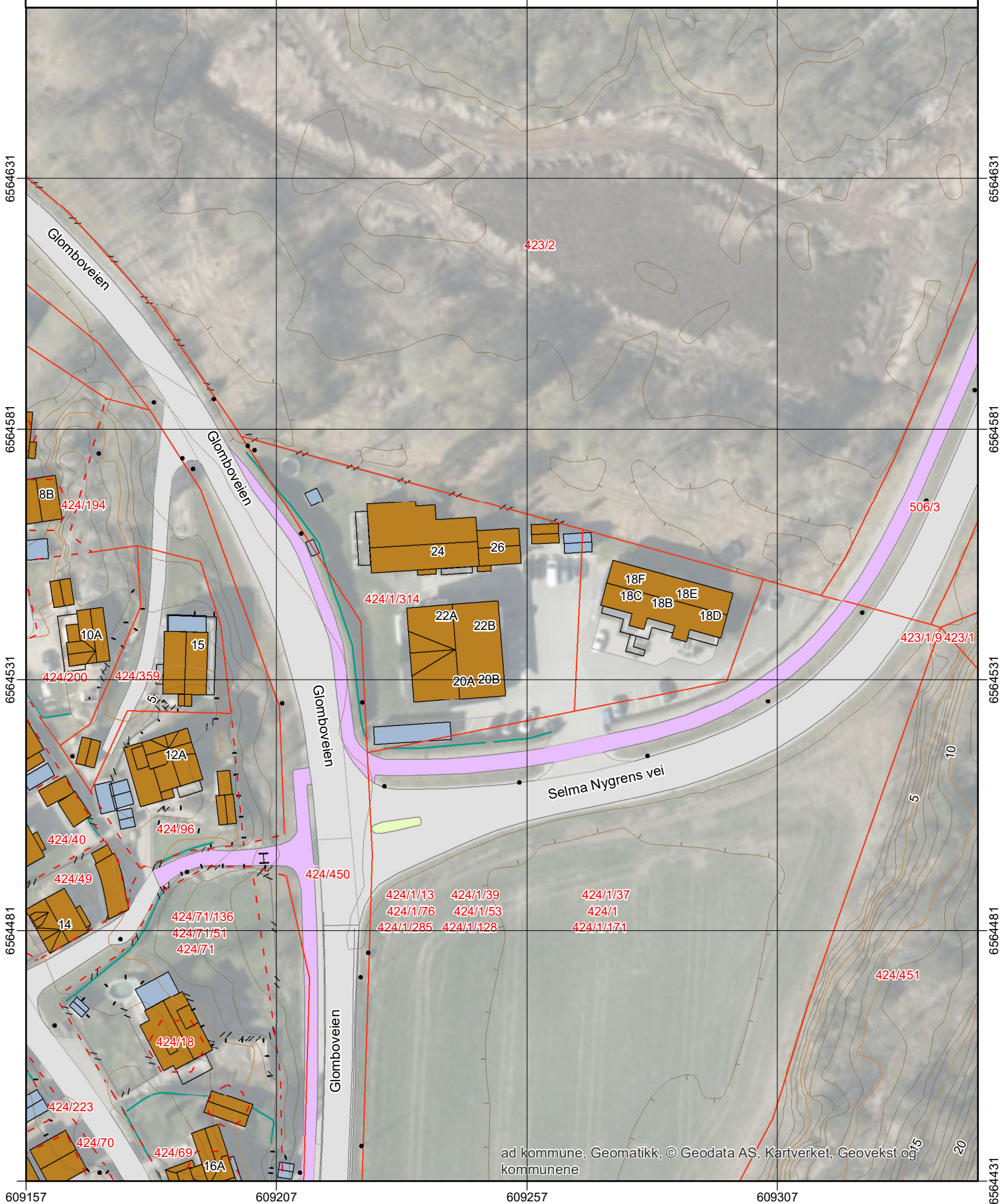
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Selma Nygrens vei 26, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/314/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-07



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



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-424/1/314/4

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	10.12.2018	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	24.04.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input checked="" type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANNIKE JOSEFINE MIKKELSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
FE - Feilretting	14.04.2020	14.04.2020	sak 18/16775	
RS - Reseksjonering	06.01.2020	06.01.2020	Sak 2018/16775	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	26.11.2019	26.11.2019	18/16775	
RS - Reseksjonering	01.11.2019	01.11.2019		
SE - Seksjonering	13.11.2018	13.11.2018	Sak 2018/16775	

Grunnforensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
21180	Kabeltrasé Åsgård/ Væretorvet nord/ Glombo	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	04 - Kommune	24.04.2024

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16321338	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 16321338: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	396.0
Antall boenheter	7	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	396.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	26.02.2001	07.03.2001
IG - Igangsettingstillatelse	01.11.2001	08.11.2001
MB - Midlertidig brukstillatelse	20.03.2012	28.03.2012
FA - Ferdigattest	18.09.2014	23.09.2014

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0104	46.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	3	178.0	0.0	178.0	0.0
H01	4	218.0	0.0	218.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Selma Nygrens vei	26		1678 KRÅKERØY



VIDARS TEGNESERVICE ANDERSEN

Solvikveien 13
1621 GRESSVIK

Deres referanse

Vår referanse

2015/11674-29-241806/2018-DIJSAT

Klassering

424/1/314

Dato

03.12.2018

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4 jfr. § 21-10.

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1938/18

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 3/12-2018 (jfr. Byggesaksforskriften § 8-1) for:

Adresse: Selma Nygrensvei 18 A-F

Gnr. 424

Bnr. 1

Fnr. 314

Arbeidets art: Ny 6-mannsbolig

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

I følge fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig søker **Vidars Tegneservice As** er det registrert følgende gjenstående arbeider: asfaltering.

Søknad om endring av gitt tillatelse vil bli innsendt kommunen senest 6/12-2018.

Skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført skal sendes kommunen innen samme dato. Dersom arbeidene ikke er bekreftet utført innen tidsfristen, vil den midlertidige brukstillatelsen bortfalle og det vil oppstå et ulovlig forhold. Bygningsmyndigheten kan pålegge ferdigstilling, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Pålegget kan gjennomføres ved sanksjoner etter samme lov kap. 32.

Med hilsen

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 74 Bankkonto:

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Diana J. Hansen
avdelingsarkitekt



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Stavlund AS

E-post: ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.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

28.01.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.01.2025

Boligselskap:	Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
Organisasjonsnr:	923 040 285
Gnr./bnr:	424 / 1
Eier(e):	Geir Martinsen
Seksjonsnr:	17
Adresse:	Selma Nygrens vei 18B, 1678 Kråkerøy

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/selma-nygrensvei-18-20/
Kontakt skjema 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.
- **Forsikringselskap:** Byggmesterforsikring, 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:

Totalt felleskostnader pr. d.d: kr 1.832,- pr. md.

Felleskostnadene inkl:

Bygningsforsikring, data, forretningsførsel, revisjon, festeavgift, snøbrøyting og andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 10 185	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: 4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

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

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
18. april 2024



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.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

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.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: <https://home.solibo.no/hp/selma-nygrensvei-18-20/kontakt>



HVORDAN STEMME DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem som ønsker dette ved å ta kontakt direkte med forretningsfører via e-post til info@solibo.no

Fristen for å avgi din skriftlige stemme fremgår av innkallingen. Vi minner om at de kun kan avgis en stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 02.04.24

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



Til eiere i Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene):
27.03.2024 kl. 12.00 til og med 02.04.2024 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 18.04.2024 kl. 12.00 til og med 24.04.2024 kl. 23.30

[Trykk her for å avgi din stemme \(digitalt\)](https://forms.office.com/e/bir5MFgdU9)
<https://forms.office.com/e/bir5MFgdU9>

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder foreslås **Emma Ekman Kolsrud**

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås **Gina Bjerkebakke Liland** (Solibo).

Som protokollvitne foreslås **Maja Emilie Blytt**.

1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1. Valg av styreleder for 1 år

5.2. Valg av 1 styremedlemmer for 1 år

5.3. Valg av 1 varamedlem for 2 år

6. INGEN INNKOMNE FORSLAG



2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Emma Ekman Kolsrud	På valg:	2024
Styremedlem	Beate Thunem	På valg:	2024
Styremedlem	Maja Emilie Blytt	På valg:	2025
Varamedlem	Geir Engebret Johansen	På valg:	2024
Varamedlem	Kristian Karlstrøm	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.

Styret har fått installert felles elbil-ladere til sameiet, fått på plass oppmerkede parkeringsplasser, og veiledet beboere i behandling av samtlige verandaer i sameiet.



Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.



2. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Boligsameiet Selma Nygrens vei 18-26

Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	445 740	307 740	445 740	459 200
Ekstraordinær innkreving	2	0	57 500	0	0
Annen inntekt		0	0	0	700
Sum inntekter		445 740	365 240	445 740	459 900
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	23 000	0	23 000	23 000
Personalkostnader	3	3 243	0	3 243	3 300
Revisjonshonorar		5 780	5 780	5 780	6 800
Forretningsførerhonorar		41 251	41 252	43 125	43 900
Vaktmester / snømåking		61 188	54 938	47 700	57 000
Drift og vedlikehold		1 379	0	30 000	40 000
Avsetning til vedlikehold		23 000	0	23 000	0
Fellesstrøm		20 510	19 526	25 000	22 200
Fiberaksess		20 196	20 196	22 000	21 300
Festeavgift		64 336	44 000	44 000	64 400
Bygningsforsikring		49 436	46 434	51 070	54 400
Styreportal		10 108	2 660	6 703	0
Andre driftsutgifter		23 616	17 952	31 300	26 400
Sum driftskostnader		347 042	252 738	355 921	362 700
Driftsresultat		98 698	112 502	89 819	97 200
Finansinntekter		6 990	1 713	0	0
Resultat av finansposter		6 990	1 713	0	0
Årsresultat		105 688	114 216	89 819	97 200
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	4	105 688	114 216		



Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

Balanse 2023

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
<u>Fordringer</u>			
Restanse felleskostnader		1 615	2 230
Kundefordringer		5 310	0
Forskuddsbetalt kostnader		46 930	12 359
Sum fordringer		53 855	14 589
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		275 392	174 581
Sum bankinnskudd og kontanter		275 392	174 581
Sum eiendeler		329 247	189 170
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	4	211 247	105 559
Sum opptjent egenkapital		211 247	105 559
Sum egenkapital		211 247	105 559
<u>Gjeld</u>			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Avsetning til vedlikehold	4	23 000	0
Sum langsiktig gjeld		23 000	0
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte sameieekostnader		13 435	14 645
Leverandørgjeld		28 152	24 966
Skyldige offentlige avgifter		9 413	0
Annen kortsiktig gjeld		44 000	44 000
Sum kortsiktig gjeld		95 000	83 611
Sum egenkapital og gjeld		329 247	189 170

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 18. mars 2024



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	2023	2022
Felleskostnader	445 740	307 740
Ekstraordinær innkreving	0	57 500
Sum innkrevde felleskostnader	445 740	365 240

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn/honorar	23 000	0
Arbeidsgiveravgift	3 243	0
Sum	26 243	0

Sameiet har ingen ansatte.

Note nr. 4 - Egenkapital	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01.	105 559	-8 657
Endringer:		
Årets resultat	105 688	114 216
Avsetning til vedlikeholdsfond	23 000	0
Disponible midler pr. 31.12.	234 247	105 559
Annen egenkapital 01.01.	105 559	-8 657
Årets resultat	105 688	114 216
Sum annen EK/negativ EK pr. 31.12.	211 247	105 559



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
foretørselskap

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 105 688. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- ii. gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en





revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- a. 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.
- b. 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.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. 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 modifierer 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.
- e. 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 rettviseende 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, 19. mars 2024
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



1. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til årsmøtet i 2024. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 23.000,-**. Styret vedtar intern fordeling.

2. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Emma Ekman Kolsrud stiller til valg som styreleder for **1** år

5.2 Valg av 1 styremedlemmer

Beate Thunem stiller til valg som styremedlem for **1** år

5.3 Valg av 1 varamedlemmer

Torunn Forsberg stiller til valg som varamedlem for **2** år



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 legges 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	_____ _____

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

På vegne av styret i Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26 innkaller vi til ekstraordinært årsmøte.

Dato for møte: 13.08.2024
Tidspunkt: 18:00
Sted: Hos forretningsfører Solibo, Jens Wilhelmsensgt. 3, Kråkerøy

Saker til behandling:

1. Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av protokollfører og protokollvitner
- Registrering av stemmeberettigede
- Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Byggetillatelse – terrasse

Eier av Selma Nygrens vei 26, Annike Josefine Mikkelsen, har sendt inn en søknad om å bytte ut det ene soveromsvinduet med en terrassedør samt bygge en liten terrasse på baksiden av enheten (nummer 26/24). Vedlagt følger tegninger som viser de foreslåtte endringene.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positiv til denne forespørselen. Styret mener at bygging av terrassen vil være til fordel for både søker og sameiet som helhet, basert på følgende vurderinger:

Estetikk og helhetsinntrykk: Terrassen vil bidra til å forbedre byggets estetiske uttrykk og oppgradere fellesarealene.

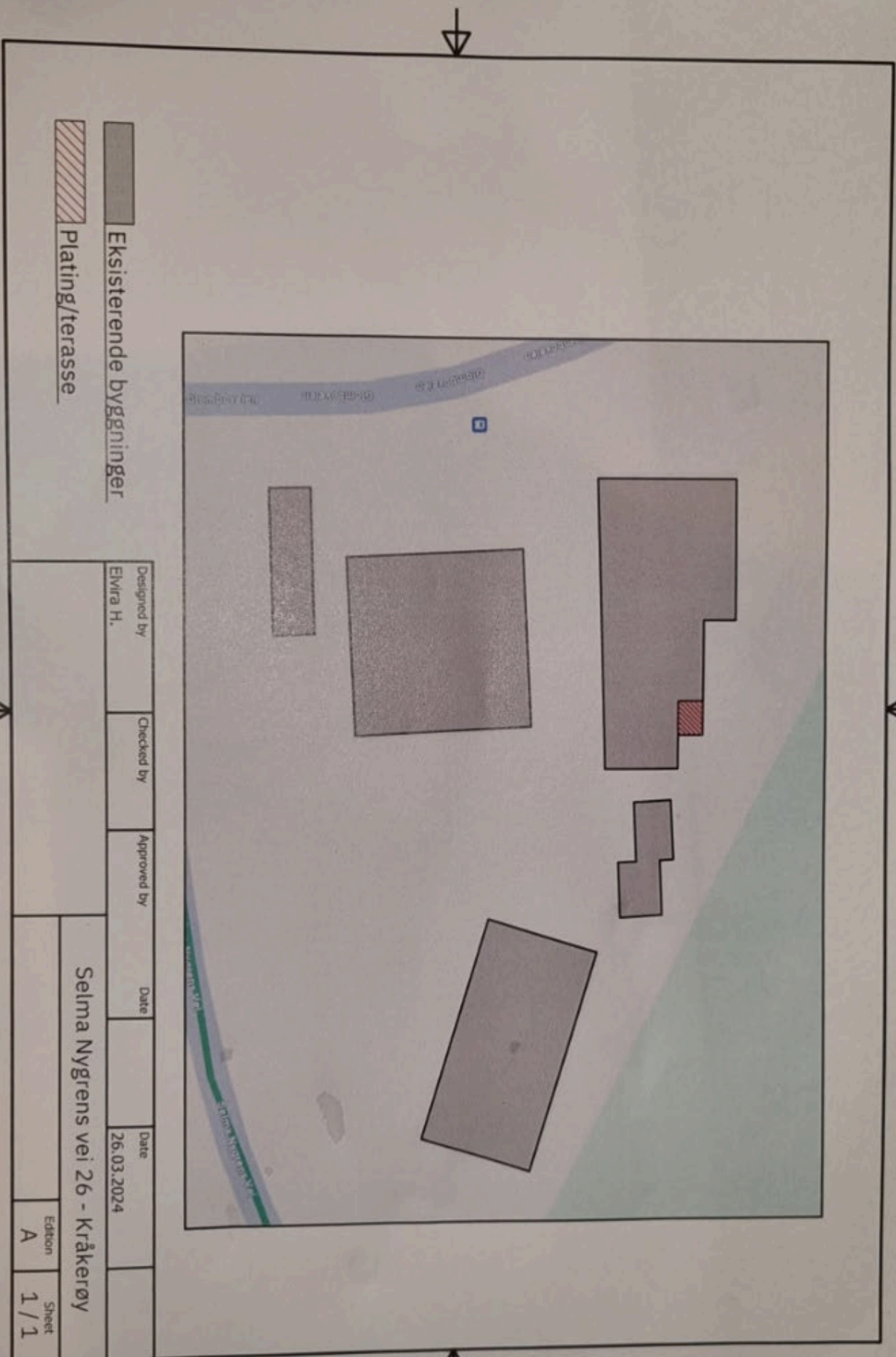
Brukervennlighet: En terrasse vil øke brukervennligheten av boenheten og gi beboeren bedre utnyttelse av boligarealet.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet gir sin godkjenning til bygging av terrassen, under forutsetning av at alle nødvendige tillatelser innhentes og at byggingen gjennomføres i tråd med de foreslåtte planene. Samt at terrassen blir behandlet og malt i samme fargekode som øvrige terrasser/verandaer i nummer 26/24:

Grunning rekkverk: Jotun visir oljegrunning klar (ett strøk)
Maling rekkverk: Harmoni Ekstrem - "standard hvit". (to strøk)
Verandagulv: Harmoni Oljebasert Terrassebeis extra. Farge: "Lier"

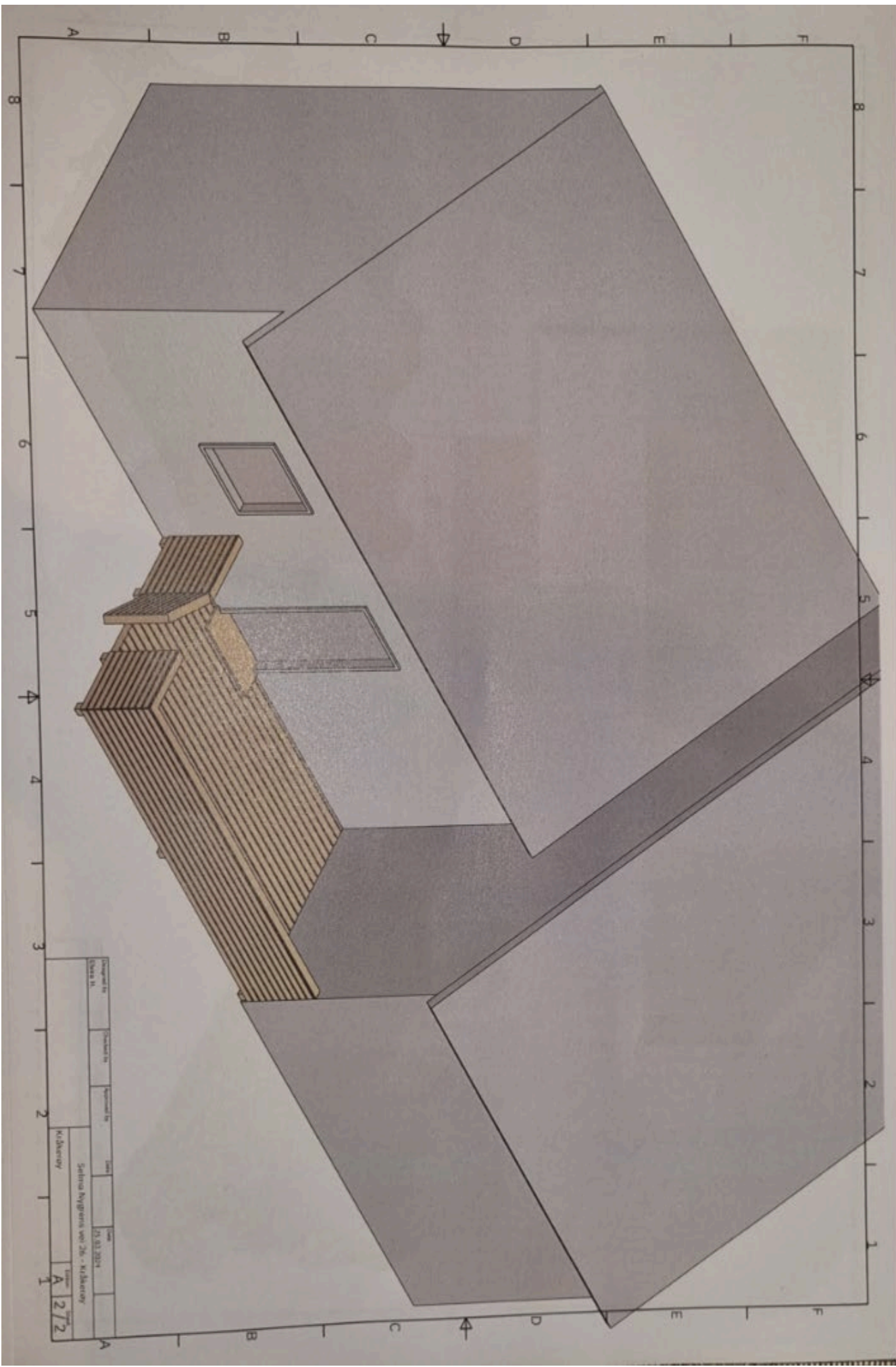
Vi ønsker alle sameiere velkommen til møtet og gjør oppmerksom på at dersom du er forhindret fra å møte, kan du møte ved fullmakt. Forslag til fullmakt følger vedlagt.

Med vennlig hilsen
For styret i Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26



Eksisterende bygginger
 Plating/terasse

Designed by	Checked by	Approved by	Date	Date	
EWira H.				26.03.2024	
Selma Nygrens vei 26 - Kråkerøy					Eddon
					Sheet
					1 / 1



Designed by	Checked by	Approved by	Date	Date
Oliver H.				21.03.2014
Selhina Anggrens von 26 - Kildareby				
Kildareby			Sheet	1
			Scale	A 2/2

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- 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 og tidspunkt: 18.04.2024 kl. 12:00 til og med 24.04.2024 kl. 23:30
Møtested: Digitalt, skriftlig avstemming

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Emma Ekman Kolsrud** foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Maja Emilie Blytt** foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt **8** stemmer

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 23.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig (1 blank/ ikke avgitt stemme)

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder for 1 år

Som styreleder for 1 år, ble **Emma Ekman Kolsrud** foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

5.2. Valg av 1 styremedlem for 1 år

Som styremedlem for 1 år, ble **Beate Thunem** foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

5.3. Valg av 1 varamedlem for 1 år

Som varamedlem for 1 år, ble **Torunn Forsberg** foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

Etter valget har styret følgende sammensetning:

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

Protokollen er elektronisk signert _____

Møteleder:

Emma Ekman Kolsrud /s/

Protokollfører:

Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollvitne:

Maja Emilie Blytt /s/

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

Gina Bjerkebakke Liland
Forvaltningskonsulent
gina@solibo.no
48298460

14-05-2024 08:47:14 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.131.16

BOLIGSAMEIET SELMA NYGRENSVEI 18-26 923040285 Norge

Signert med E-signere

Maja Emilie Blytt
emilie@blytt.com
+4794186677

15-05-2024 06:10:47 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 62.92.133.9

Signert med E-signere

Emma Ekman Kolsrud
Styreleder
emmakolsrud@hotmail.com
+4791579809

14-05-2024 09:16:46 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.131.233

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26.

Møtedato: tirsdag, 13. august 2024
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Solibo sine lokaler, Jens Wilhelmsensgate 3, Kråkerøy

Forretningsfører Solibo, ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**.

1. Konstituering

a. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Gina B. Liland** foreslått.

Vedtak: Godkjent

b. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Gina B. Liland** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Emma Kolsrud** og **Emilie Blytt** foreslått.

Vedtak: Godkjent

c. Registrering av stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketter/registreringen og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er representert

7 seksjonseiere

1 fullmakter

Totalt 8 stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

d. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måten den ekstraordinære årsmøtet er innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Byggetillatelse – terrasse

Saksfremlegg: Eier av Selma Nygrens vei 26, Annike Josefine Mikkelsen, har sendt inn en søknad om å bytte ut det ene soveromsvinduet med en terrassedør samt bygge en liten terrasse på baksiden av enheten (nummer 26/24). Vedlagt følger tegninger som viser de foreslåtte endringene.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positiv til denne forespørselen. Styret mener at bygging av terrassen vil være til fordel for både søker og sameiet som helhet, basert på følgende vurderinger:

Estetikk og helhetsinntrykk:

Terrassen vil bidra til å forbedre byggets estetiske uttrykk og oppgradere fellesarealene.

Brukervennlighet:

En terrasse vil øke brukervennligheten av boenheten og gi beboeren bedre utnyttelse av boligarealet.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler derfor at sameiermøtet gir sin godkjenning til bygging av terrassen, under forutsetning av at alle nødvendige tillatelser innhentes og at byggingen gjennomføres i tråd med de foreslåtte planene. Samt at terrassen blir behandlet og malt i samme fargekode som øvrige terrasser/verandaer i nummer 26/24:

Grunning rekkverk: Jotun visir oljegrunding klar (ett strøk)

Maling rekkverk: Harmoni Ekstrem - "standard hvit". (to strøk)

Verandagulv: Harmoni Oljebasert Terrassebeis extra. Farge: "Lier"

Endret forslag til vedtak: Årsmøtet ønsker at terrassen skal være lik terrassen i nummer 26 med stående panel (og ikke liggende slik tegningen viser) og at terrassedøren skal være lik verandadøren i nummer 26. Forutsetningen om at tillatelser skal innhentes og krav til behandling av terrassen med maling skal gjelde.

Vedtak: Endret forslag til vedtak enstemmig vedtatt

Møtet avsluttet kl. 18:30

Protokollen signert:

Møteleder:

Gina B. Liland /s/

Protokollfører:

Gina B. Liland /s/

Protokollvitne

Emma Kolsrud /s/

Protokollvitne

Emilie Blytt /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 og sist endret i digitalt årsmøte avholdt 28-31. mai 2021

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26 med forretningskontor i Sarpsborg, 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 beslutes gjennomført.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, herunder terrasse, påhvil er 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 loddrekning.

§12 OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har én stemme. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkomende 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 tvangfullbyrdelseslovens 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 avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

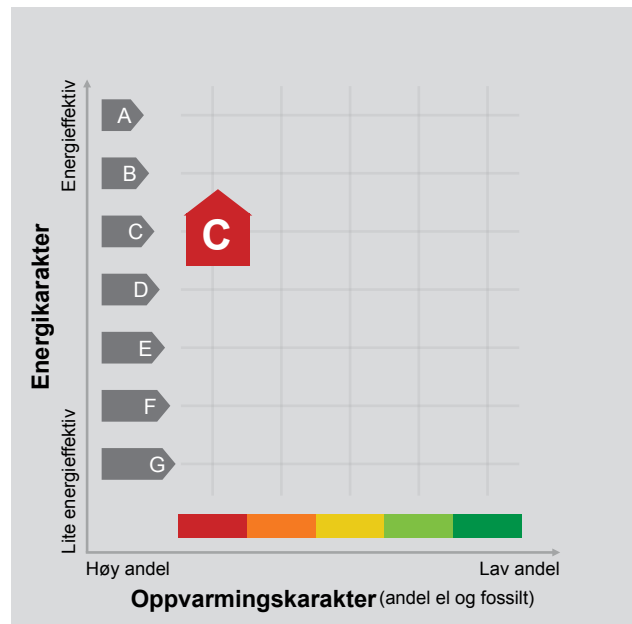
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§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

ENERGIATTEST

Adresse	Selma Nygrens vei 18B
Postnummer	1678
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	424
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	314
Bygningsnummer	300548528
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-73865
Dato	31.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperatur

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energi bruken i boligen

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Nabolagsprofil

Selma Nygrens vei 18B - Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ilabakken Linje 5	6 min	0.5 km
Sentrum fergeleie Linje 805	25 min	1.8 km
Værste fergeleie Linje 805	25 min	1.9 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	5 min	2.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min	3.3 km

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	20 min	1.5 km
Rødsmyr skole (1-7 kl.) 285 elever, 16 klasser	23 min	1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	22 min	1.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 21 klasser	5 min	2.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	19 min	1.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	5 min	3 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

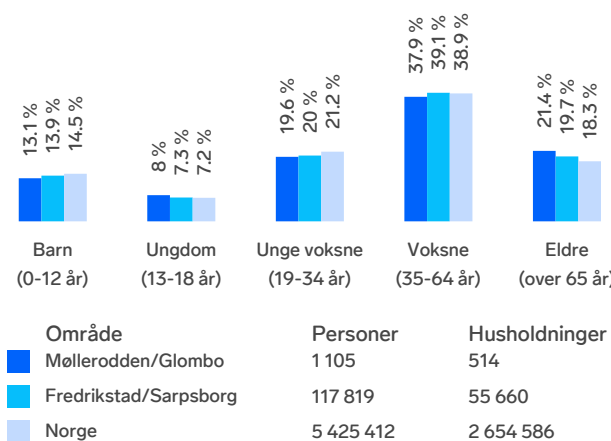
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling





Barnehager

Glombo barnehage (0-5 år) 45 barn	3 min	0.3 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	14 min	1 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	17 min	1.3 km

Dagligvare


Kiwi Kråkerøyhallen	14 min
Coop Obs Fredrikstad	17 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

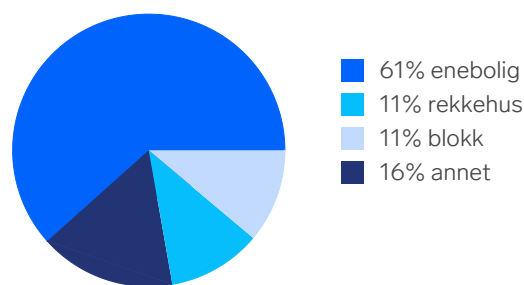
 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100




Sport

- | | |
|---|--|
|  Ilebakken balløkke
Ballspill | 10 min 
0.7 km |
|  Glombo balløkke
Ballspill | 11 min 
0.8 km |
|  SKY Fitness Fredrikstad | 19 min  |
|  EVO Fredrikstad | 27 min  |

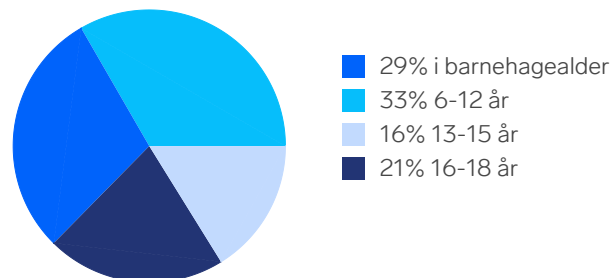
Boligmasse



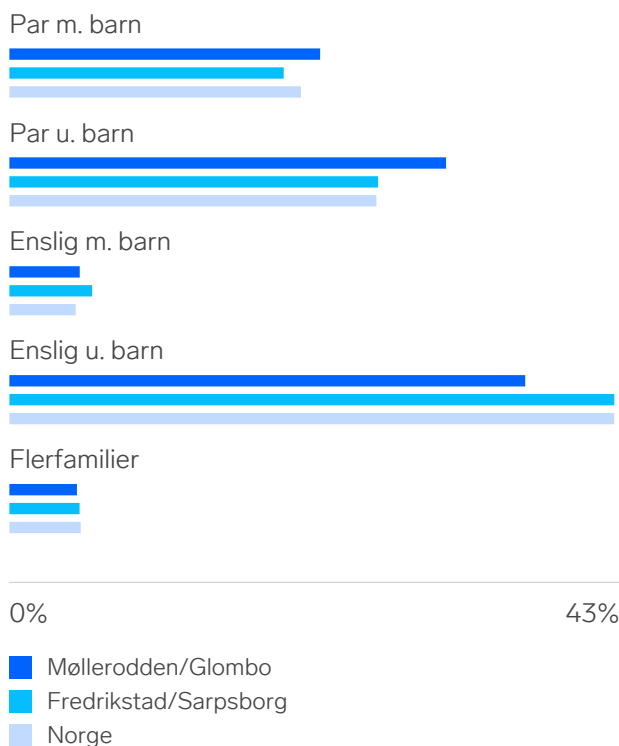
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Værstetorvet | 18 min  |
|  Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad | 20 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

