

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Måkekollen 36
1679 KRÅKERØY
Gnr./Bnr.: 425/180
Seksjonsnr. : 14
Fredrikstad kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 124 m²

Totalt bruksareal (BRA): 124 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Darell

Mobil: 95258015

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.04.2025
Referansenummer	15068920
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0045
Hjemmelshaver/selger	Stian Jenssen
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Darell
Tilstede på befaringen	Stian Jenssen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	08.04.2025 06:34

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Måkekollen 36
Postnummer/sted	1679 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	425/180
Seksjonsnr.	14
Tomt	Eiet tomt: 16734 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2018		

Byggemåte

Rekkehus i Vestre Langøyåsen Boligsameie beliggende på Kråkerøy, Fredrikstad kommune. Felles eiet tomt opparbeidet med blandt annet asfalterte og hellebelagte adkomstveier, gressområder med lekeapparater og sittegrupper samt diverse beplantning.

Bolig over 2 etasjer. Gulv mot grunn av betong. Bærende konstruksjoner samt etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende trekledning. Takkonstruksjon utført i tilnærmet flatt tak utvendig tekket med takpapp. Takterrasse over hele takkonstruksjonen. Boligen har slett ytterdør av tre og glassfelt med tre-lags glass fra byggeår. Slette dører til utvendig bod. Vinduer samt balkongdører med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2023 plassert på vaskerom i 2.etasje. Boligen er basert på elektrisk oppvarming samt vedfyring. Elektrisk gulvvarme i hele 1.etasje samt på bad i 2.etasje. Boligen har balansert ventilasjon.

Rekkehus over 2 etasjer. Adkomst fra bakkeplan til eget takoverbygd inngangsparti.

Boligen består av:

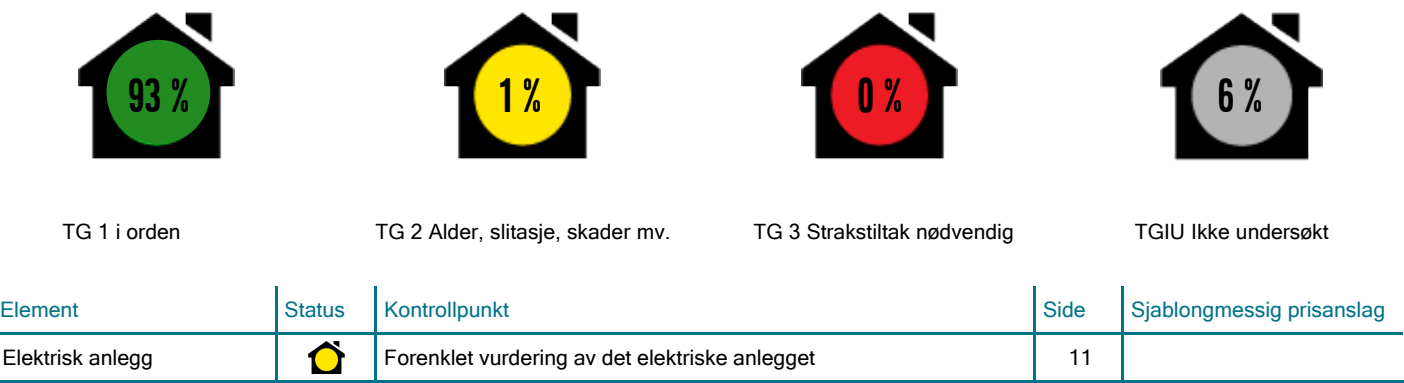
1.etasje:
Entré, stue, kjøkken og bad.
Utgang fra stue til sydvendt markterrasse.

2.etasje:
3 soverom, gang, bad og vaskerom.
Utgang fra terrassedør i gang til vestvendt terrasse.
Adkomst via utvendig trapp fra terrasse til takterrasse med delvis innglassing.

Boligen har biloppstillingsplass i carport tilknyttet boligen, med el-bil lader.
Støpt gulv i carport.

Adkomst fra carport og markterrasse til utvendig bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Takterrasse			12	12	44
			Innglasset takterrasse		Takterrasse
2. Etasje	53			53	30
	3 soverom, bad, vaskerom, gang				Terrasse
1. Etasje	53	6		59	19
	Entré, stue, kjøkken, bad	Utvendig bod			Markterrasse
SUM	106	6	12	124	93
	Total bruksareal: 124 m²				

Kommentar til areal

Deler av takterrassen er innglasset. Selv om det er utvendig adkomst til den innglassede delen er dette medregnet i boligens BRA-b grunnet adkomsten via trapp er vurdert til å ha tilknytning til boligen, samt at det kun er denne boenheten som disponerer arealet.

Innglasset takterrasse er oppmålt til 12 m² (BRA-b).
Resterende takterrasse er oppmålt til 44 m² (TBA).

Terrasse med adkomst fra 2.etasje er oppmålt til 30 m² (TBA).

Markterrassen er oppmålt til 19 m² (TBA).

Boden med utvendig adkomst er oppmålt til 6 m² (BRA-e).

Boligen inneholder 106 m² P-ROM og 12 m² S-ROM. S-rom består av innglasset takterrasse.

Rapport

Våtrom - Bad 2. Etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer, heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med sidelys samt stikkontakt på vegg. Dusjhjørne med glassdører og to-greps armatur samt regnfaldusj. Vegghengt toalett med innebygd sisterner. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling tilkoblet ventilasjonsanlegg.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 29,6 %, temperatur 22,1 grader C og duggpunkt 3,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 31 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Fallforholdet i dusjsonen er målt til ca 4 mm. Dette er mindre enn hva som ideelt anbefales. Avrenningen er testet med vann og vurdert til å være tilstrekkelig.

Våtrom - Vaskerom 2. Etasje

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv. Vegg- og himlingsflater utført i glatte malte flater. Vegghengte hylle- og skuffeinneordninger for oppbevaring. Opplegg for vaskemaskin. Opplegg for servant på vegg. Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2023 plassert i hjørne. Ventilasjonsaggregat plassert på vegg. Avtrekksventil i himling.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 34,5 %, temperatur 19,6 grader C og duggpunkt 3,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Bad 1. Etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med lys samt stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett med innebyggd sisterner. Dusjhjørne med glassdører og to-greps armatur samt regnfalldusj. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med hovedstoppekran plassert i vegg. Avtrekksventil i himling tilkoblet ventilasjonsanlegg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner



Overflater vegger

Det er registrert avskalling nederst på et par veggfliser i dusjsonen. Tiltak kan iverksettes ved behov.



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 40,0 %, temperatur 17,4 grader C og duggpunkt 3,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter. Benkeplate av stein og nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale. Glassplate på vegg mellom benkeplate og overskap. Belysning under overskap samt stikkontakt på vegg. Integrert komfyr i høyskap. Nedfelt platetopp med komfyrvakt. Ventilator i overskap tilkoblet ventilasjonsanlegg. Integrert kjøleskap med frysedel. Integrert oppvaskmaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper etablert i underskap.

Underskapseksjon ettermontert i tilsvarende utførelse som resten av kjøkkeninnredningen.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

2. etasje:

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater utført i glatte malte flater. Hvite slette innerdører. Garderobeskap på soverom.

1. etasje:

Gulvflater belagt med parkett samt fliser i entré. Vegg- og himlingsflater utført i glatte malte flater. Downlights i entré. Hvite slette skyvedører samt skyvedør med glassfelt. Garderobeløsning i entré.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner



Overflater gulv

Det er registrert moderate tegn på knirk i parketten, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

 Informasjon

Det ble utført feietilsyn av Fredrikstad brannvesen 11.11.2024. Ingen anmerkninger.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre. Trappen har lukkede trinn.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 2. Etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: gang og soverom 1.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter.
Største målte avvik er målt i soverom 1. Avviket er målt til 9 mm.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Etasjeskiller - 1. Etasje

Støpt gulv mot grunn.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling i stue.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter.
Største målte avvik er målt til 4 mm i lengeretningen og 7 mm i bredden.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med hovedstoppekran plassert i vegg på bad i 1. etasje. Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2023 plassert på vaskerom i 2. etasje. Boligen er basert på elektrisk oppvarming samt vedfyring. Elektrisk gulvvarme i hele underetasjen samt på bad i 2. etasje. Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i vaskerom.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon
	Ventilasjon	Det er fremlagt faktura for utført rens av ventilasjonskanaler datert 25.11.2024.
	TGIU	Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vegg i entré. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det er ikke fremlagt dokumentasjon på montering av el-bil lader. Tilstandsgrad settes i henhold til NS3600 med bakgrunn i manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på utførte arbeider på elektrisk anlegg i forbindelse med el-bil lader.
--	------	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon - Fasader ink. kledning
	Fasader ink. kledning	Selger opplyser om at kledningen ble beiset med 3 strøk i 2023.

Dører og vinduer

Boligen har slett ytterdør av tre og glassfelt med tre-lags glass fra byggeår. Slette dører til utvendig bod. Vinduer samt balkongdører med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Yttertak

Flatt yttertak med parapet. Yttertak tekket med papp.
Takterrasse over hele taket.
Pipe helkledd i metall med pipetopp.
Renner og nedløp i metall.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Taggjennomføringer - Gesimsløsninger - Overløp på flate tak - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorstener over tak

	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon er mulig via inspeksjonsluker ved sluk).
	TGIU	
	Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold	Fallforhold til sluk er ikke kontrollert grunnet terrasse over hele konstruksjonen.
	Konstruksjon	Takkonstruksjonen er lukket, og inspeksjon av hele konstruksjonen er ikke mulig.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Takterrasse med delvis innglassing. Adkomst via utvendig trapp fra 2. etasje. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden er målt til ca 1,06 meter. Stikkontakter og belysning i innglasset del. Skyvedører av glass.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra gang i 2. etasje til vestvendt terrasse. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,04 meter. Stikkontakter på vegg samt utekran.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sydvendt markterrasse. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord. Utelys samt stikkontakt på vegg. Terrassen har delvis områder med takoverbygg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Fundamenter - Platting på terreng

	Fundamenter	Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.
--	-------------	--

Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk med rekkverk av stålkonstruksjoner. Trappen har lukkede trinn.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Helhetsvurdering

Grunnmur, fundamenter

Ringmur med støpt plate på mark.
Alder fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Grunnmur

	TGIU	Fundamenter	Det er fremlagt fundament plan for bygningen. Fundamentene er naturlig skjult og derfor ikke besiktiget.
		Byggegrunn	Byggegrunn antatt av drenerende masser. Byggegrunnen er naturlig skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Svakt skrånende tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Ja. Brannkonsept fremlagt datert 12. 12. 2017.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Takhøyder er målt til ca 2,20 på baderom, vaskerom, gang og entre, og ca 2,41 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt datert 25.11.2016 og 23.10.2017.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Faktura for innglassing av takterrasse er fremlagt datert 12.12.2019.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg i boligen datert 29.09.2018.
Det er fremlagt samsvarserklæring for endringer i forbindelse med innglassing av takterrasse datert 29.12.2019.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ifølge selger ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Rapport etter branntilsyn fremlagt datert 30.09.2024.
Rapport etter feietilsyn fremlagt datert 11.11.2024.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 20.03.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

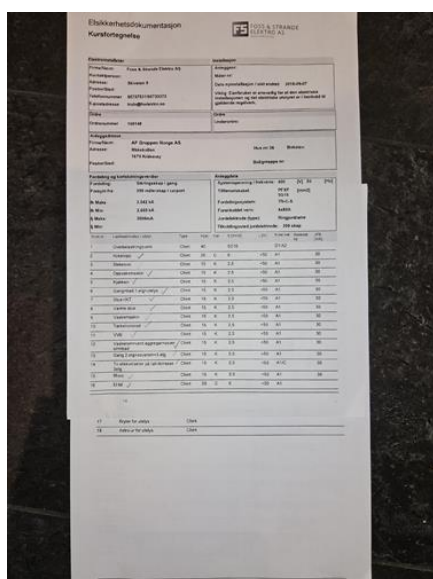
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





Kommentar - [Sluk takterrasse]



Kommentar - [Sluk tak innglasset del]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250045
Adresse	Måkekollen 36		
Postnr.	1679	Sted	KRÅKERØY
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år og 1 måned
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Skadeforsikring	Polise/avtalenr	2487053
Selger 1 Fornavn	Stian	Etternavn	Jenssen

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 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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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

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 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Arbeider på terrasse: Utvidelse av terrasse plattingen utenfor stue i 1.etg. med ca. 1 meter ihht sameiets retningslinjer/godkjennelse. Egeninnsats sommer 2019.

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

Firmanavn

Foss-Elektro AS, Moe Ventilasjon AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

El-anlegget: Demontering av stikk/utelampe ifm. innglassing av takterrasse. Utført 19.12.2019 av Foss-Elektro AS.
Ventilasjon: Vedlikehold og rens av alle ventilasjonskanalene fra hver ventil. Utført 22.11.2024 av Moe Ventilasjon AS.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja 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, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

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 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja 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 Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Radonmåling foretatt i 2022 av Radonova. Målerapport viser lave verdier for boligen: Stue 25+-12 Bq/m3 - Soverom 14+-12 Bq/m3

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Tidligere tilstandsvurdering: av utvendig Panel/beis ble reklamert. Reklamasjon utbedret i 2022-2023: utskifting av panel, sydvegg malt ekstra med 3 strøk Jota Proff oljedekkkbeis, øvrige fasader malt med 2 strøk. Arbeidene utført av AF Bygg Østfold AS og Malermester H.A. Johannessen AS.

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 Kommentar

Vedtekter og ordensregler for Vestre Langøyåsen 2 Sameie

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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 Kommentar

Nei, ikke i min bolig. Jeg kjenner til at det har vært råteskader rundt dører/inngangsparti i 3 av sameiets leiligheter i lavblokkene. Skadene og tiltak er utbedret tidligere i 2025 og funnet i orden.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Ny Høiax varmtvannsbereder installert i august 2023 pga. reklamasjon/garanti.

I forbindelse med samme reklamasjon ble også Reduksjonsventil i tilknytning til varmtvannsbereder montert, august 2023. Begge arbeidene utført av Borge Rør AS.

El-bil lader montert i juli 2019 av Foss-Elektro AS. Ingen samsvarserklæring kan fremskaffes pga. konkurs. Den gang dgl. leder Truls Foss (mob: 957 57 531) kan bekrefte at installasjonen ble utført forskriftsmessig.

Montert innvendig panel i "hytte" på takterrasse, sommeren 2023. Egeninnsats.

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 tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 425 Bnr.: 180 Fnr.: Snr.: 14

Adresse(r):

Gateadresse: Måkekollen 36
Gatenr: 93857
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1679 KRÅKERØY
Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 17.03.2025 kl.
14.15

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/45764-1/200 12.01.2022 HJEMMEL TIL
15:52 EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK

Omsetningstype: Opphør av
samboerskap

JENSSEN STIAN

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.

2022/1078089-1/200
27.09.2022 11:42

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK

Panthaver: SPAREBANK 1
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1
ØSTFOLD AKERSHUS
ORG.NR: 837 884 942
ELEKTRONISK INNSENDT

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 grunn:

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1968/302831-1/86 29.07.1968 | BESTEMMELSE OM
VANNLEDN.
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
425 BNR: 180 |
| 1971/990011-1/86 25.05.1971 | ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: Kråkerøy
kommune
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
425 BNR: 180 |
| 2016/18870-1/200 08.01.2016 | BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 425 BNR: 182
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
425 BNR: 180 |
| 2016/18874-1/200 08.01.2016 | BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN. |

RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 425 BNR: 182
Bestemmelse om elektriske
ledninger/kabler
Gjelder også fremtidig utskilte
parseller
Bestemmelse om anlegg og
vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
425 BNR: 180

2016/477183-1/200 31.05.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: NORGESNETT
AS
ORG.NR: 980 234 088
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rettigheter og plikter ved
bygging, drift og vedlikehold av
frittstående nettstasjon med
tilhørende kabelanlegg
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
425 BNR: 180

GRUNNDATA

2018/830381-1/200 01.06.2018
21:00 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 105/4591

2020/64178-1/200 01.01.2020
00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 425 BNR: 180
FNR: 0 SNR: 14

2024/861772-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00

KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3004 GNR: 425 BNR: 180

FNR: 0 SNR: 14

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 192250045
Vår referanse: 3727486/26184368
Bestilling: C3 2025-04-11 (7) 44

Dato
11.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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



☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing


Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt

973 871 714

org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

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

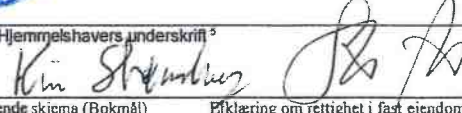
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn LANGØYA VEST EIENDOM AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 913684990

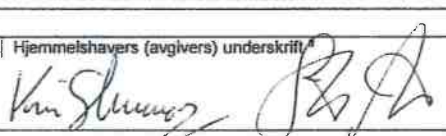
2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0106	Fredrikstad	425	181		
0106	Fredrikstad	425	182		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	0106	Fredrikstad	425	182	
	0106	Fredrikstad	425	181	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				



Rettkopi bekreftes

Dato 24.11.2015	Hjemmelshavers underskrift ³ 
---------------------------	--

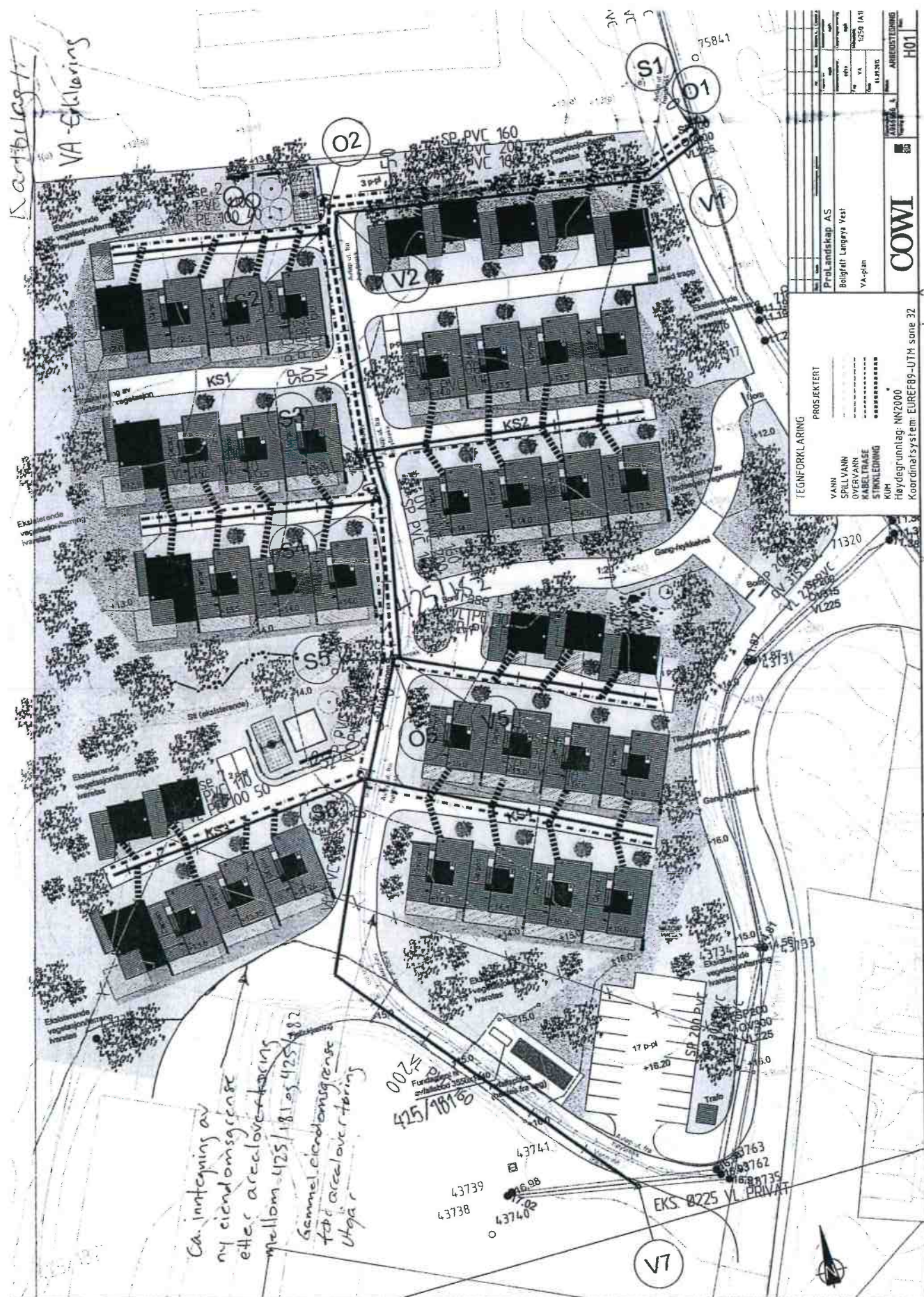
4. Beskrivelse av rettigheten⁶	
Gnr. 425, bnr. 181 og 182, og fremtidige parseller inndelt disse, skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt adgang til, nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen i hverandres eiendommer til: rørledninger og ledninger for tekniske anlegg for vann- og avløp, overvann, el., telefon m.v. Rettighetshavere etter dette punkt skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det etter dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes. Denne erklæringen skal tinglyses som en notatelse på eiendommene gnr. 425, bnr. 181 og 182, og parseller som i fremtiden inndelles disse.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Oslo 24.11.2015	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift 

Noter:

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



Rettkopi bekreftes





Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192250045
Vår referanse: 3727488/26184378
Bestilling: C3 2025-04-11 (7) 43

Dato
11.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
830381	200	1.6.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602347724

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0106

Gnr 425 Bnr 180

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0106	425	180	0	1	111 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	2	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	3	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	4	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	5	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	6	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	7	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	8	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	9	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	10	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	11	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	12	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	13	111 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	14	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	15	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	16	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	17	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	18	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	19	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei





Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	425	180	0	20	87 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	21	87 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	22	90 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	23	87 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	24	87 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	25	43 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	26	43 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	27	87 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	28	87 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	29	90 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	30	111 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	31	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	32	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	33	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	34	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	35	87 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	36	87 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	37	43 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	38	43 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	39	87 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	40	87 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	41	90 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	42	111 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	43	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	44	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	45	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	46	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	47	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	425	180	0	48	105 / 4591	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



KOPI

24 APR. 2018

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn FREDRIKSTAD	Kommunens adresse FB 1405, 1602 FREDRIKSTAD	Kontaktperson A. Skar

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 Langøya Vest Eiendom AS	Fødselsnr./Org.nr. 913 684 990	E-postadresse
Adresse Postboks 6666 St. Olavs plass	Postnummer 0129	Poststed Oslo
		Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 0106	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdsnr. 425	Bruksnr. 180	Festenr.
---------------------------	--------------------------------------	------------------------	------------------------	----------

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

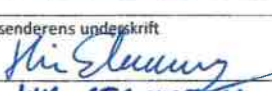
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
913684990	Langøya Vest Eiendom AS	1/1

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.

Seksjons-nummer	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 tilleggareal. B = tilleggareal i bygning G = tilleggareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	
1	B	111	B	13	B	111	B	25	B	43	B	37	B	43	B	49			
2	B	105	B	14	B	105	B	26	B	43	B	38	B	43	B	50			
3	B	105	B	15	B	105	B	27	B	87	B	39	B	87	B	51			
4	B	105	B	16	B	105	B	28	B	87	B	40	B	87	B	52			
5	B	105	B	17	B	105	B	29	B	90	B	41	B	90	B	53			
6	B	105	B	18	B	105	B	30	B	111	B	42	B	111	B	54			
7	B	105	B	19	B	105	B	31	B	105	B	43	B	105	B	55			
8	B	105	B	20	B	87	B	32	B	105	B	44	B	105	B	56			
9	B	105	B	21	B	87	B	33	B	105	B	45	B	105	B	57			
10	B	105	B	22	B	90	B	34	B	105	B	46	B	105	B	58			
11	B	105	B	23	B	87	B	35	B	87	B	47	B	105	B	59			
12	B	105	B	24	B	87	B	36	B	87	B	48	B	105	B	60			
Sum tellere: 4591				Nevner = 4591															

Dato 6/4-2018	Innsenderens underskrift  KIM STRØMSHOLM	 KNUT EINAR MØRSTØL
-------------------------	--	---

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

FOR LANGØYA VEST EIENDOM AS

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 6/12-2018	Innsenderens underskrift KIM STORSTØKE	Knut Eirik Marnett FOR LANGØYA VEST EIENDOM AS
-------------------	---	---

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

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

10. Underskrifter		
Sted og dato <i>01.10 6/4-2018</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver <i>KIM STRANDSTED KNOT ERIK MANGSTAD</i>
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver <i>FOR LARVIA VEST ETERDON AS</i>
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

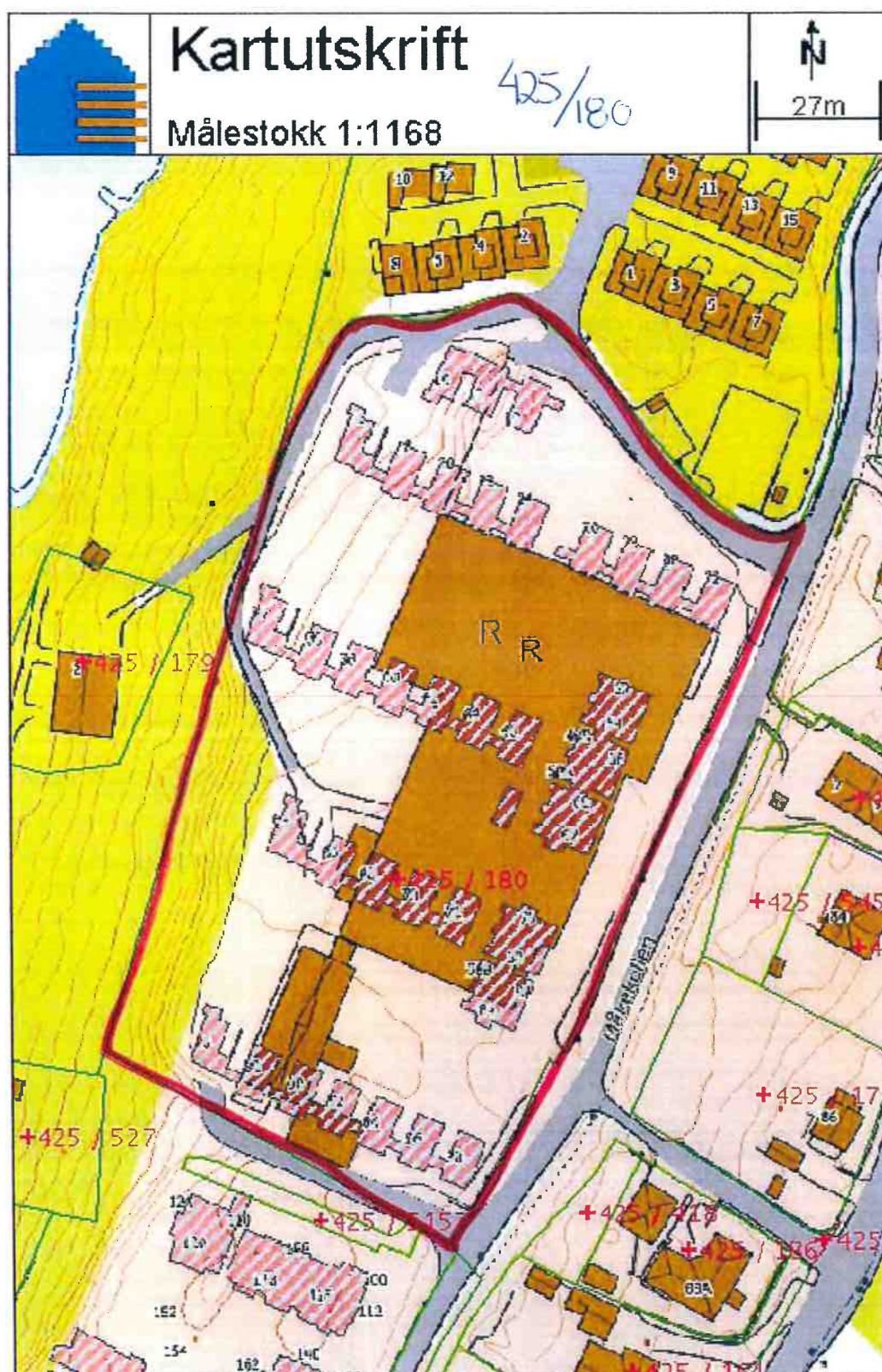
11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. <i>0100</i>	Kommunens navn <i>FREDRIKSTAD</i>	Gårdsnr. <i>425</i>	Bruksnr. <i>180</i>	Festenr.
Dato <i>9/5-2018</i>	Underskrift <i>A. Skarv</i>	Stempel 		

Dato <i>6/4-2018</i>	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i> <i>KIM STRANDSTED KNOT ERIK MANGSTAD</i>
-------------------------	--

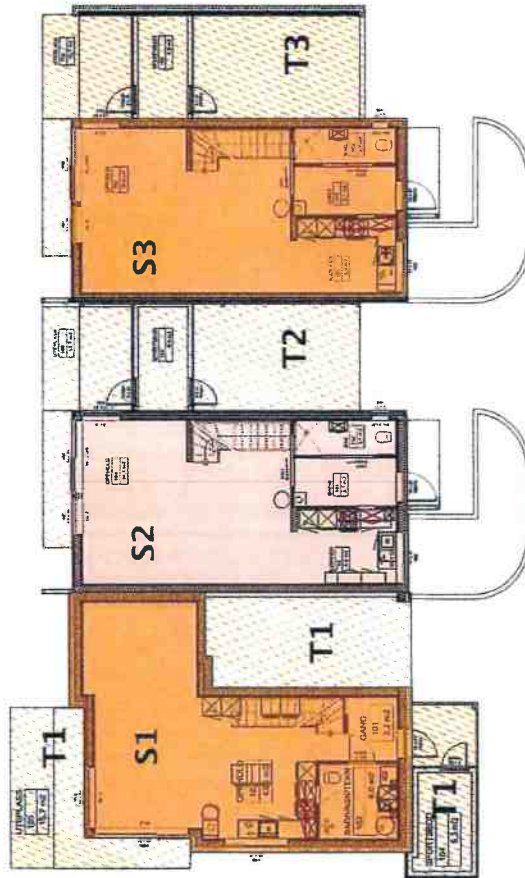
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

FOR LARVIA VEST ETERDON AS





A80-101



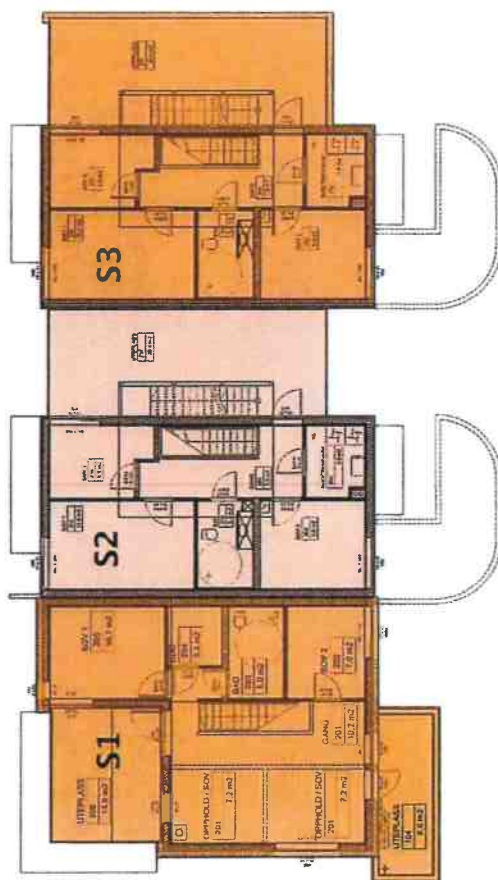
SC

16099
VESTRE LANGØYÅSEN TRINN B
A80-101 Seksjoneringstegninger - Rekke 1 - 1. etg.
Sivertsen Gernestad arkitektur AS

Dato: 26.03.2018
Mål: 1:200
Tegn.: HSL
Kontr.: PKH

ARBEIDSTEGNINGER
Gnr/Bnr: 425/180
Målestokk: 1:200
14.18

A80-102

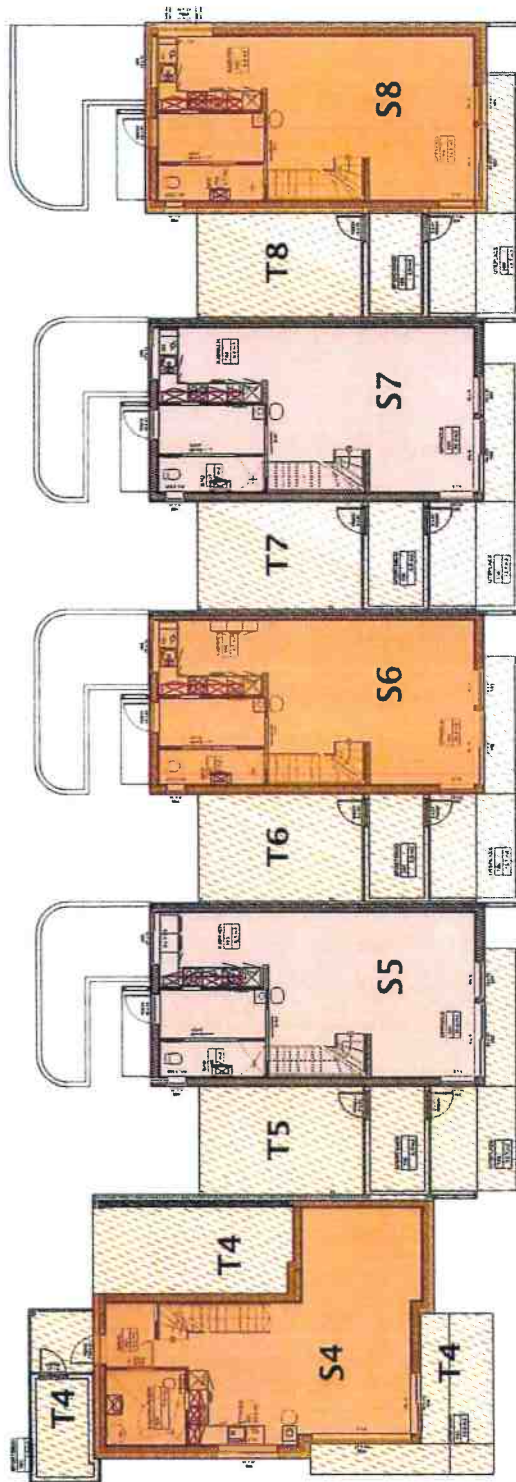


18090
VESTRE LANGØYÅSEN TRINN B
A80-102 Seksjoneringstegninger - Rekke 1 - 2. etg.
Sørvestre Langøyåsen kommune AS

Dato: 26.03.2018
Mål: 1:200
Tegn.: HSL
Kontr.: PKH

ARBEIDSTEGNINGER
Gnr/Bnr: 425/180 c
Målestokk: 1:679 Krakerøy
14.12.18

A80-201

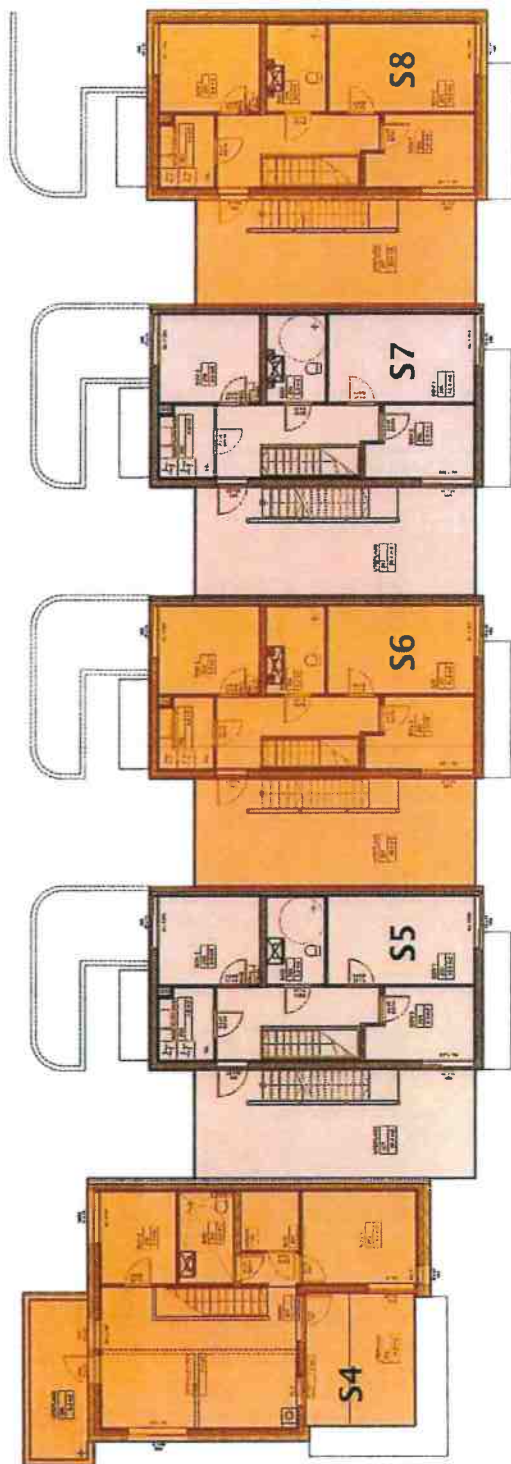


16099
VESTRE LANGØYÅSEN TRINN B
A80-201 Seksjoneringstegninger - Rekke 2 - 1. etg.
Sørlandsregionen arkitektur AS

Dato: 26.03.2018
Mål: 1:200
Tegn.: HSL
Kont.: PKH

ARBEIDSTEGNINGER
Gnr/Bnr: 425/180 (Måkevollen, 1679 Kråkerøy)
14-14

A80-202

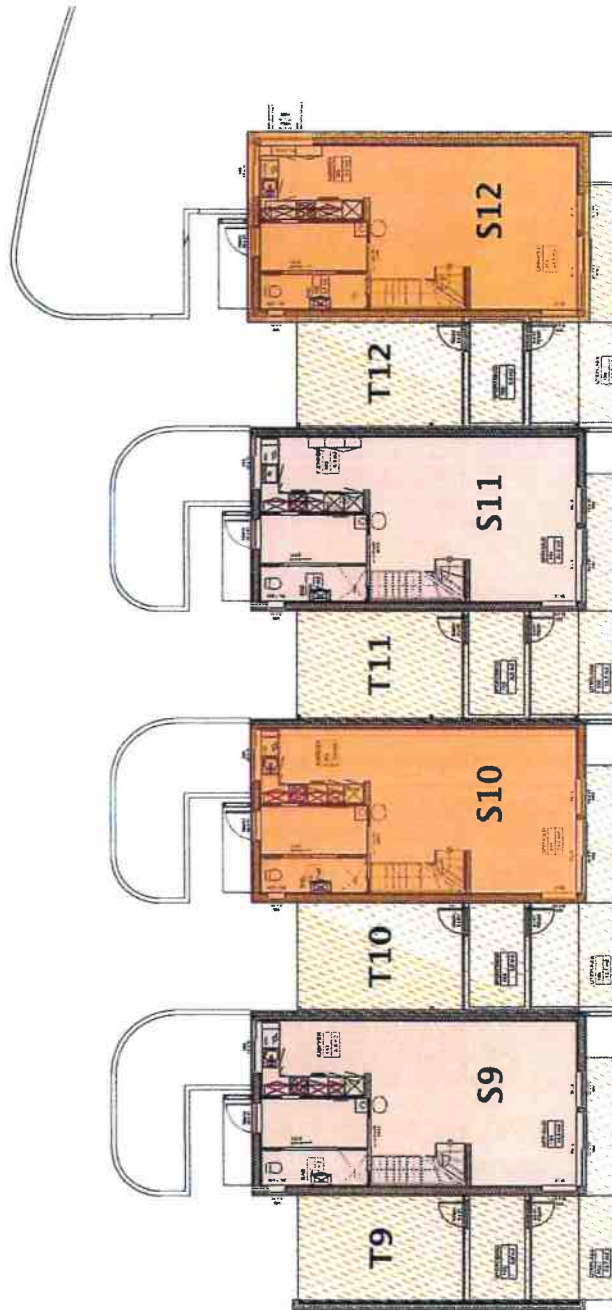


16099
VESTRE LANGØYÅSEN TRINN B
A80-202 Seksjoneringstegninger - Rekke 2 - 2. etg.
Sensitiv, Gammelt arkitekt AS

Dato: 26.03.2018
Mål: 1:200
Tegn.: HSL
Kontr.: PKH

ARBEIDSTEGNINGER
Gnr/Bnr: 425/180
Målekollen, 1679 Krakerøy

A80-301

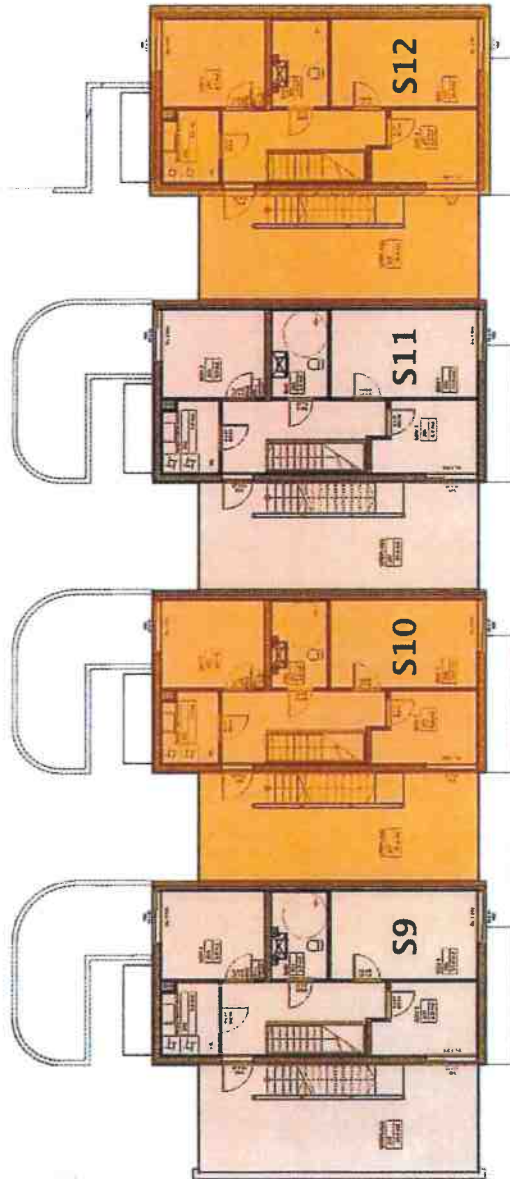


16099
VESTRE LANGØYASEN TRINN B
A80-301 Seksjoneringstegninger - Rekke 3 - 1. etg.
Steneth Gjemsrud arkitekt AS

Dato: 26.03.2018
Mål: 1:200
Tegn.: HSL
Kontr.: PKH

ARBEIDSTEGNINGER
Gnr/Bnr: 425/180 c
Måkestollen, 1679 Kråkerøy

A80-302

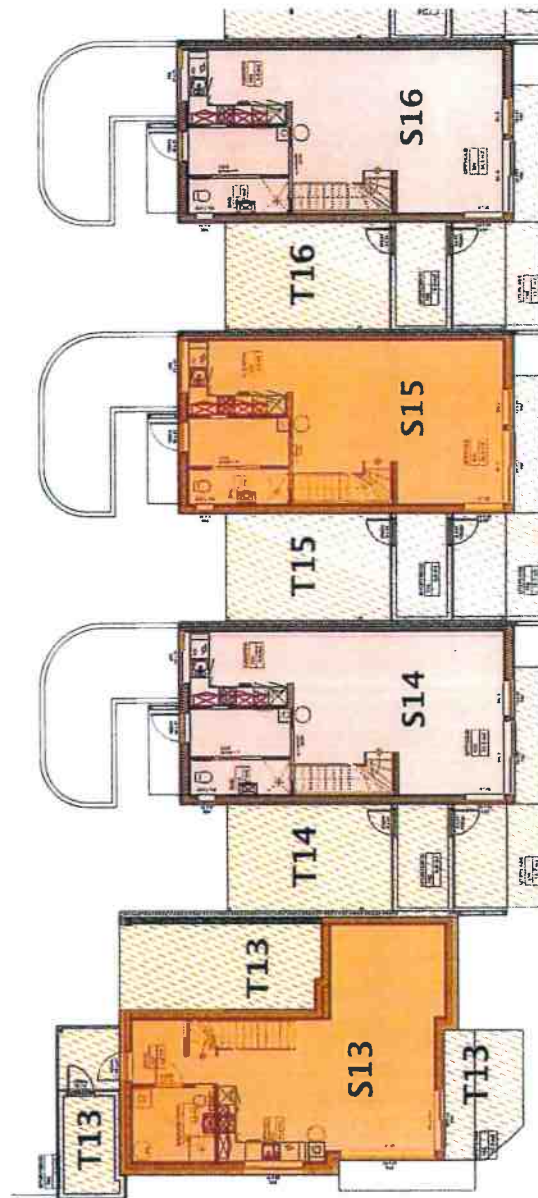


160099
VESTRE LANGØYÅSEN TRINN B
A80-302 Seksjoneringstegninger - Rekke 3 - 2. etg.
Senseth Grønstad arkitekter AS

Dato: 26.03.2018
Mål: 1:200
Tegn.: HSL
Kontr.: PKH

ARBEIDSTEGNINGER
Gnr/Bnr: 425/180
Målestokk: 1:679 Kråkerøy
16-12

A80-401



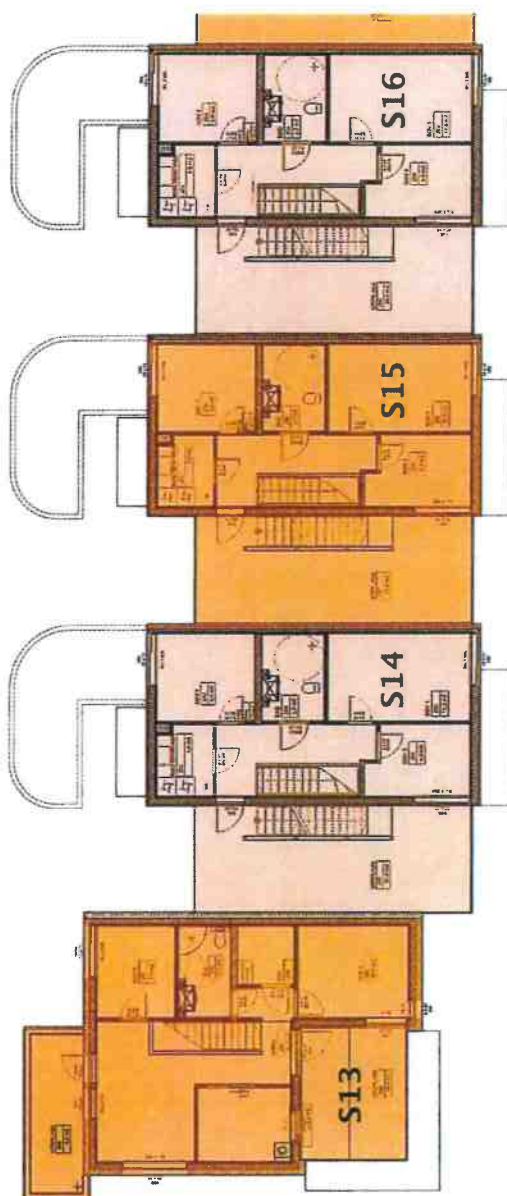
SC

16099
VESTRE LANGØYÅSEN TRINN B
A80-401 Seksjoneringstegninger - Rekke 4 del 1 - 1. etg.
Stenseth Carreus Arkitektur AS

Dato: 26.03.2018
Mål: 1:200
Tegn.: HSL
Kontr.: PKH

ARBEIDSTEGNINGER
Gnr/Bnr: 425/180
Målestokk: 1:675 Kråkøy

A80-403



16099
Vestre Langøyåsen Trinn B
A80-403 Seksjoneringstegninger - Rekke 4 del 1 - 2. etg.
Steinvald Gjermund arkitektur AS

Dato: 26.03.2018
Mål: 1:200
Tegn.: HSL
Kontr.: PIKH

ARBEIDSTEGNINGER
Gnr/Bnr: 425/180
Måkestollen, 1679 Kråkerøy
24-42

A80-402



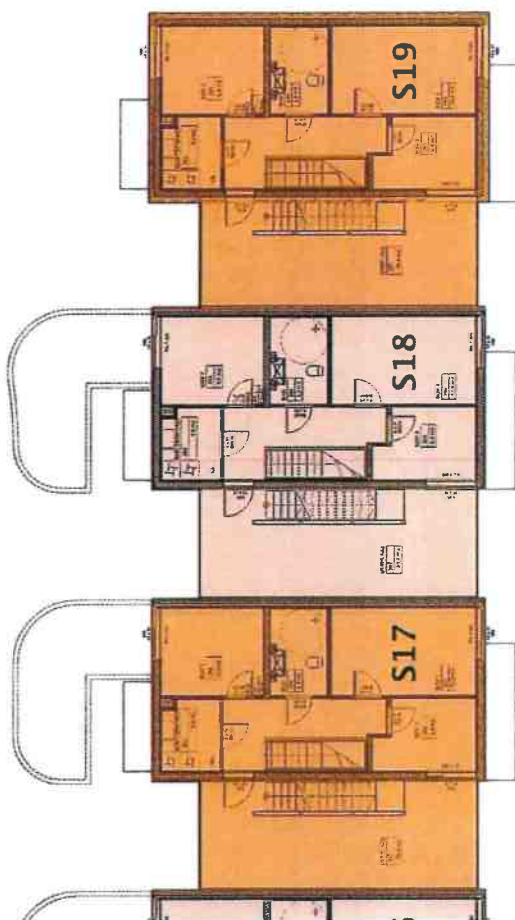
16099
VESTRE LANGØYÅSEN TRINN B

A80-402 Seksjoneringstegninger - Rekke 4 del 2 - 1. etg, Bodrekke
Stenseth Ormstad arkitekter AS

Dato: 26.03.2018
Mål: 1:200
Tegn.: HSL
Kontr.: PKH

ARBEIDSTEGNINGER
Gnr/Bnr: 425/180
Målekollen, 1679 Kråkerøy

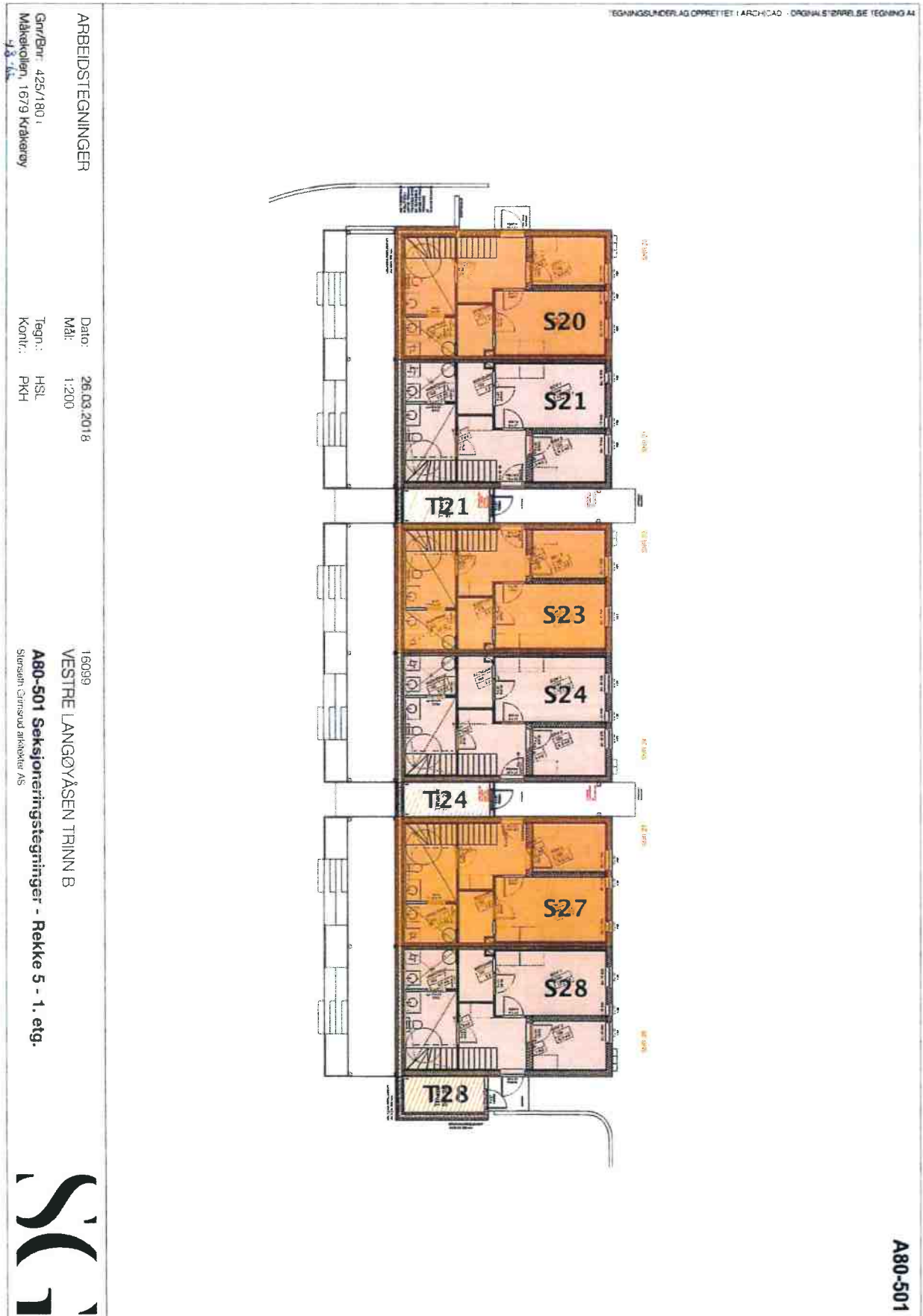
A80-404

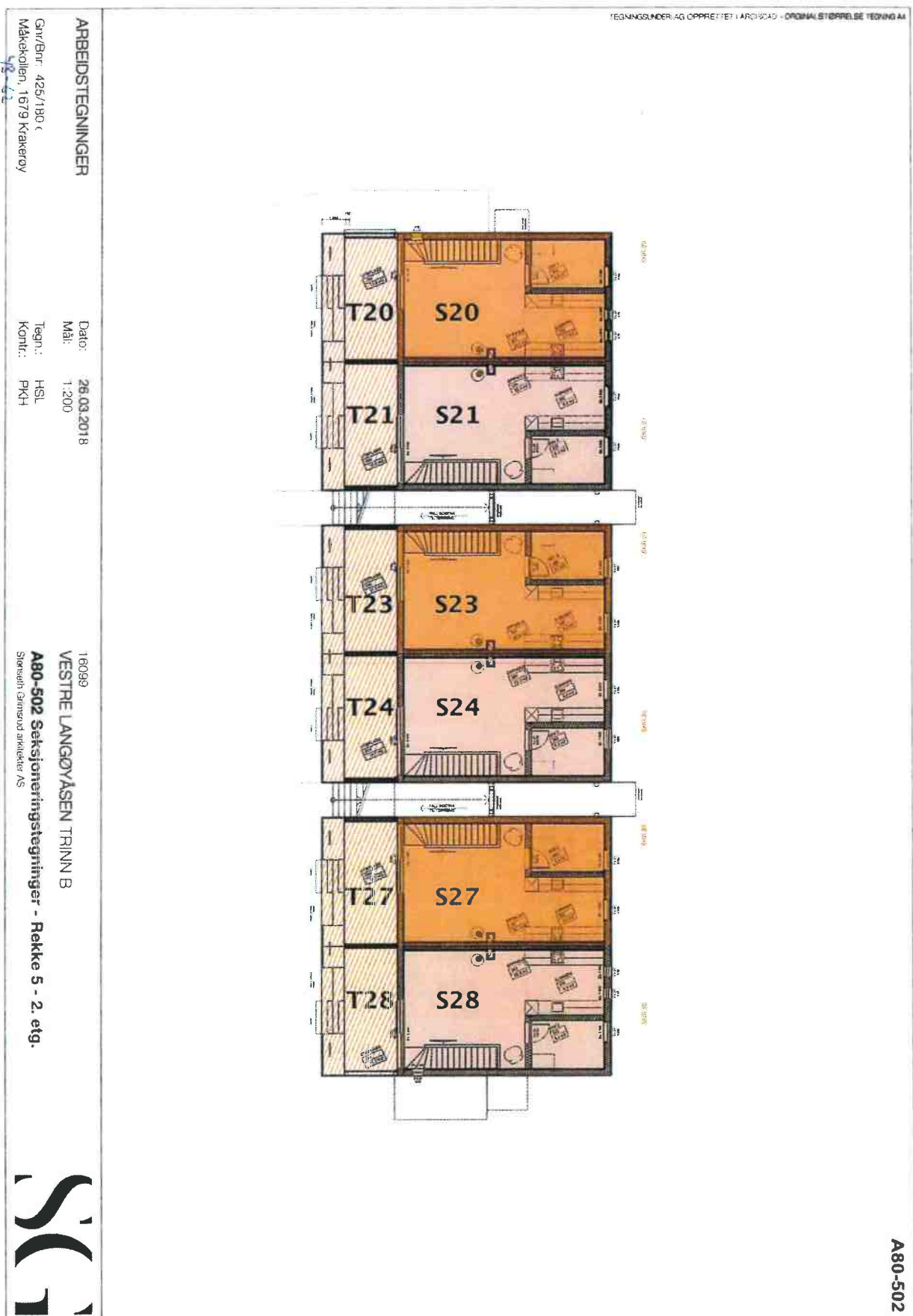


16099
VESTRE LANGØYÅSEN TRINN B
A80-404 Seksjoneringstegninger - Rekke 4 del 2 - 2. etg.
Stenesh Gjermund arkitektur AS

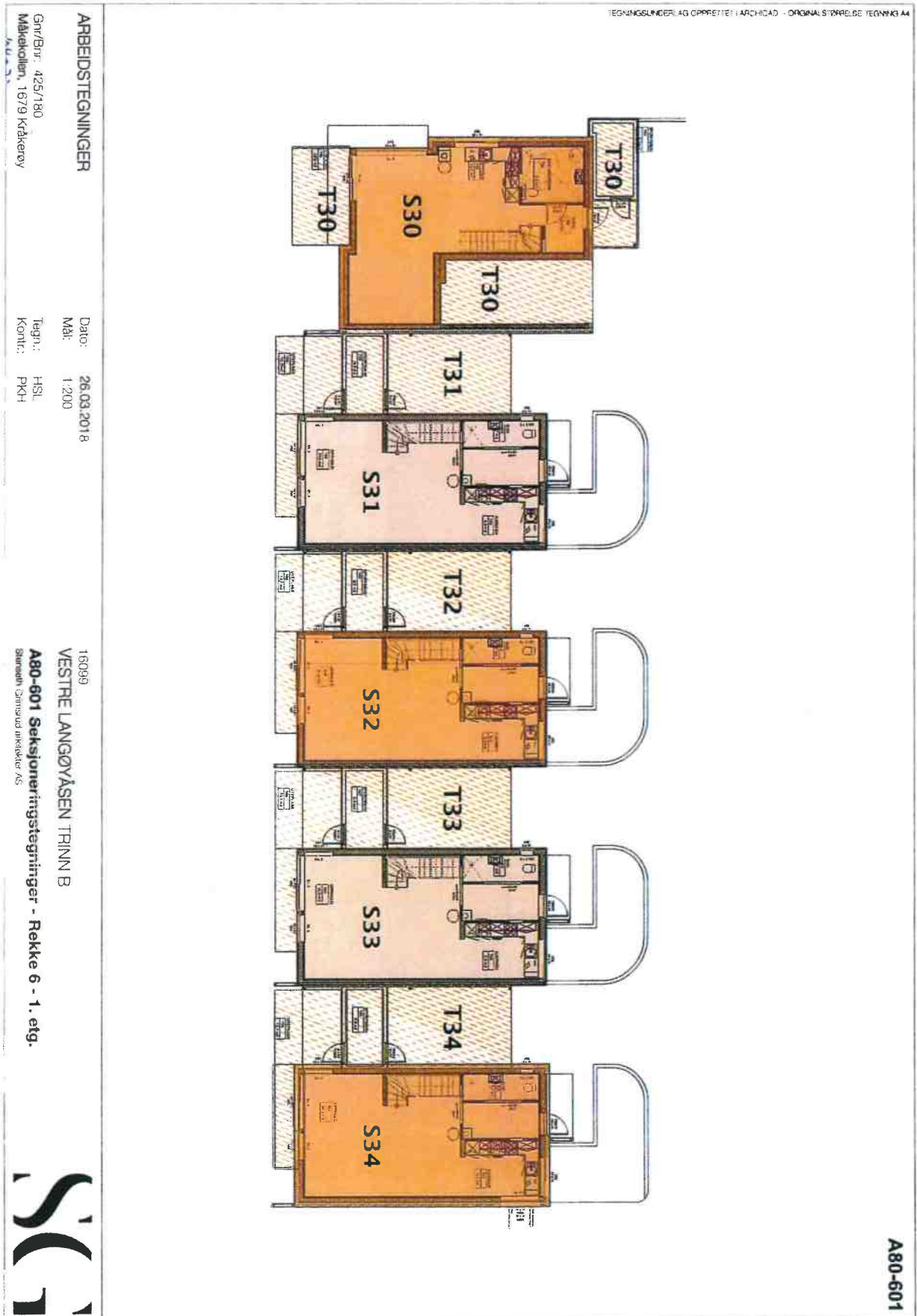
Dato: 26.03.2018
Mål: 1:200
Tegn.: HSL
Kontr.: PKH

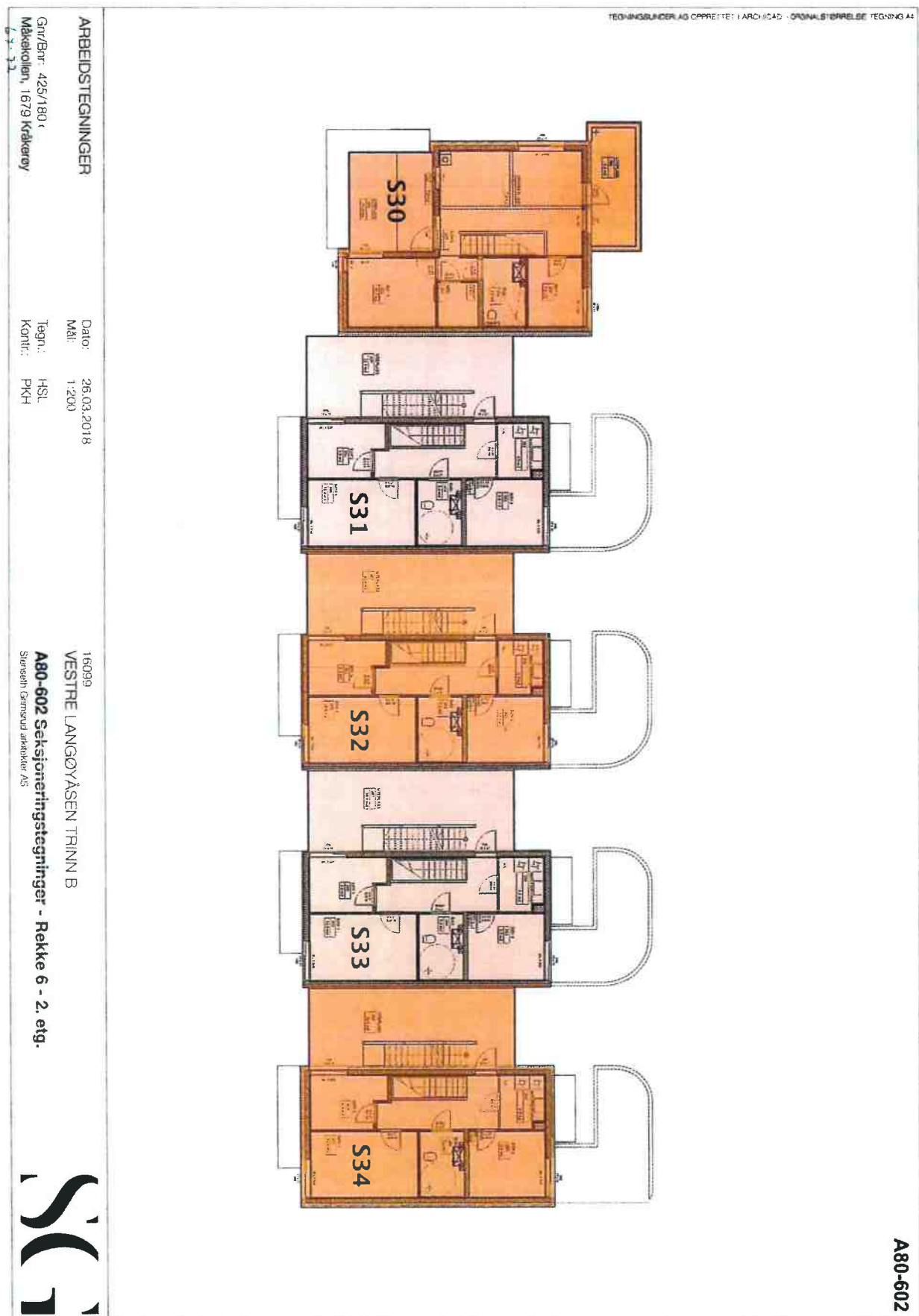
ARBEIDSTEGNINGER
Gnr/Bnr: 425/180
Målestokk: 1:679 Krakerøy

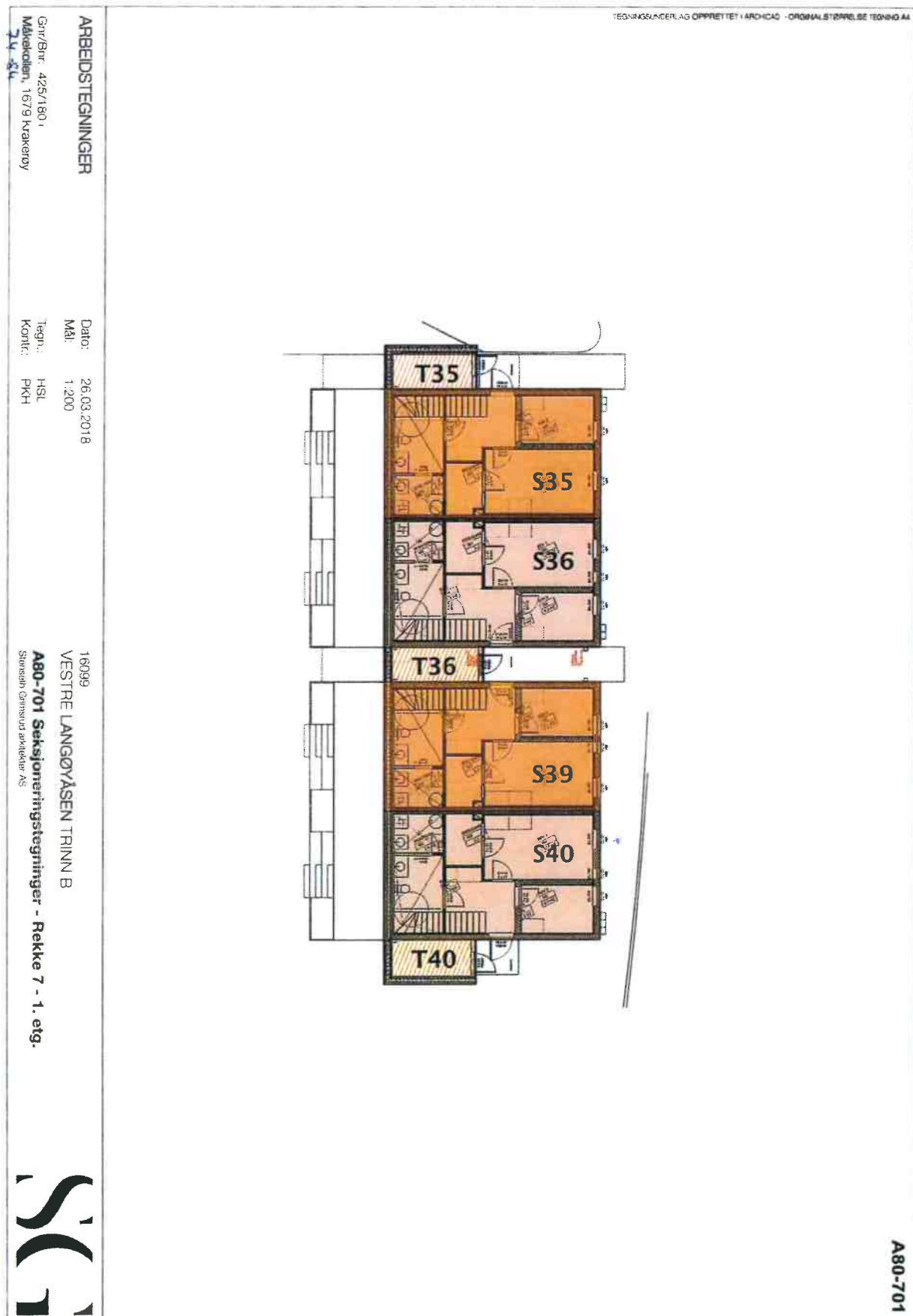


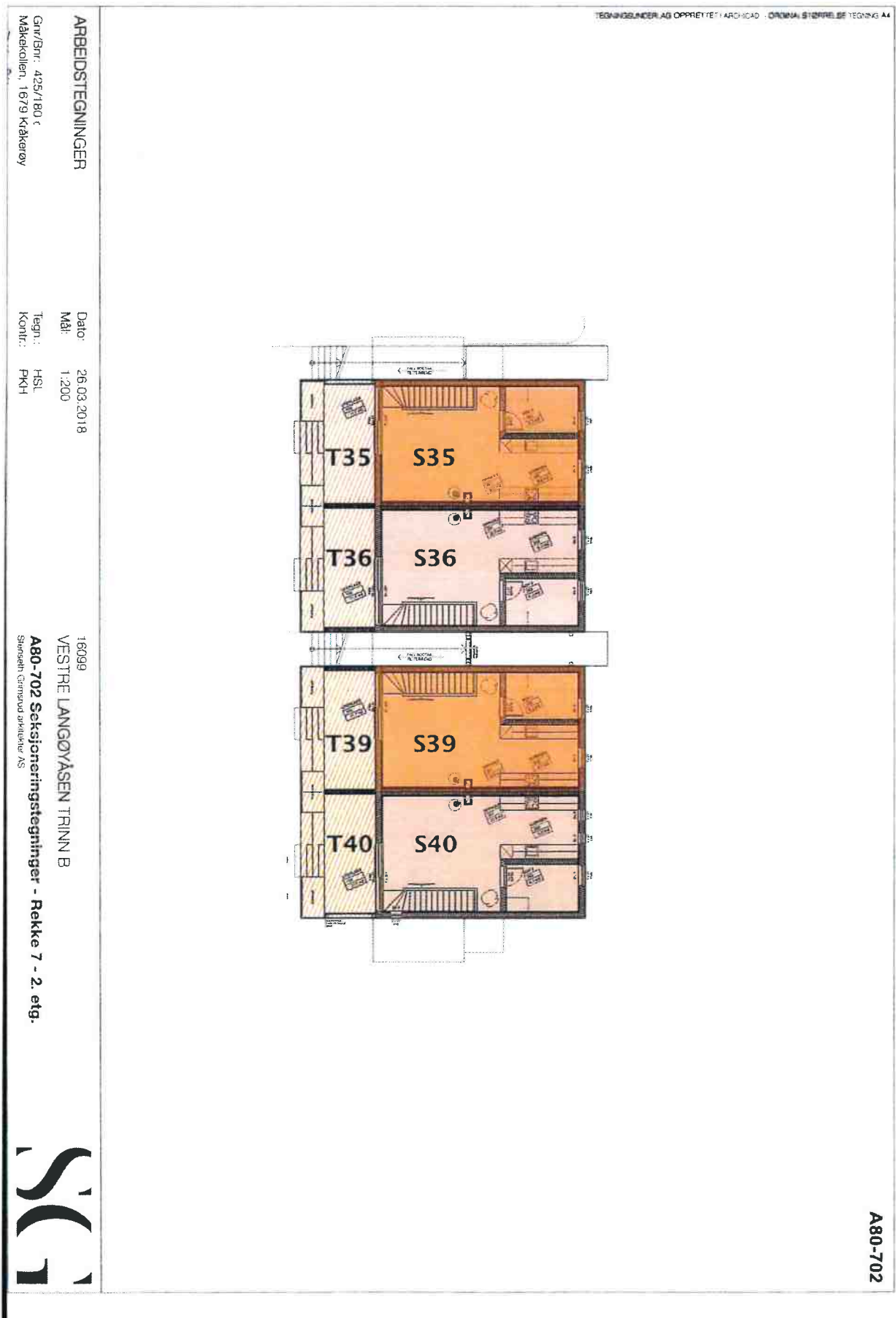


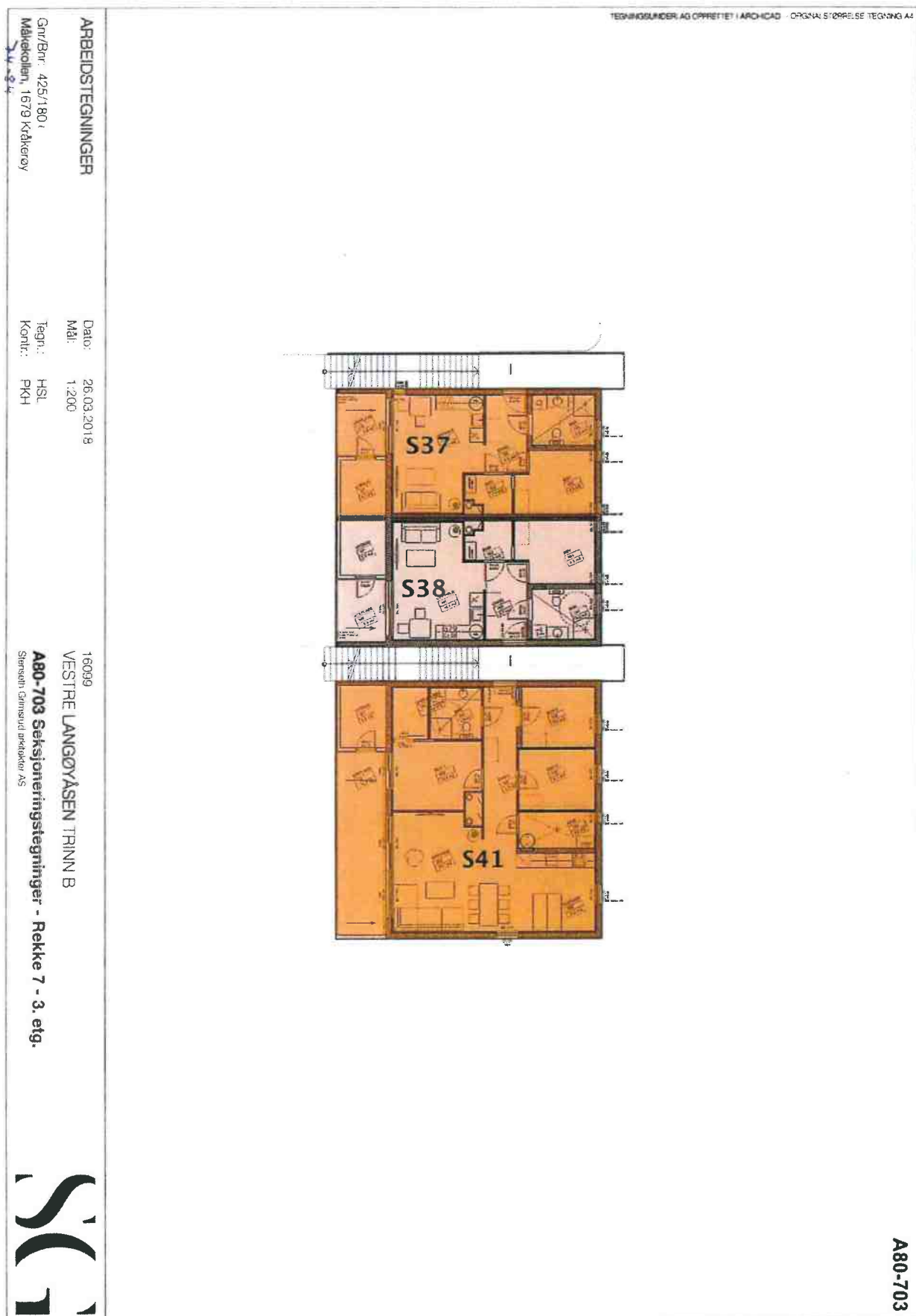


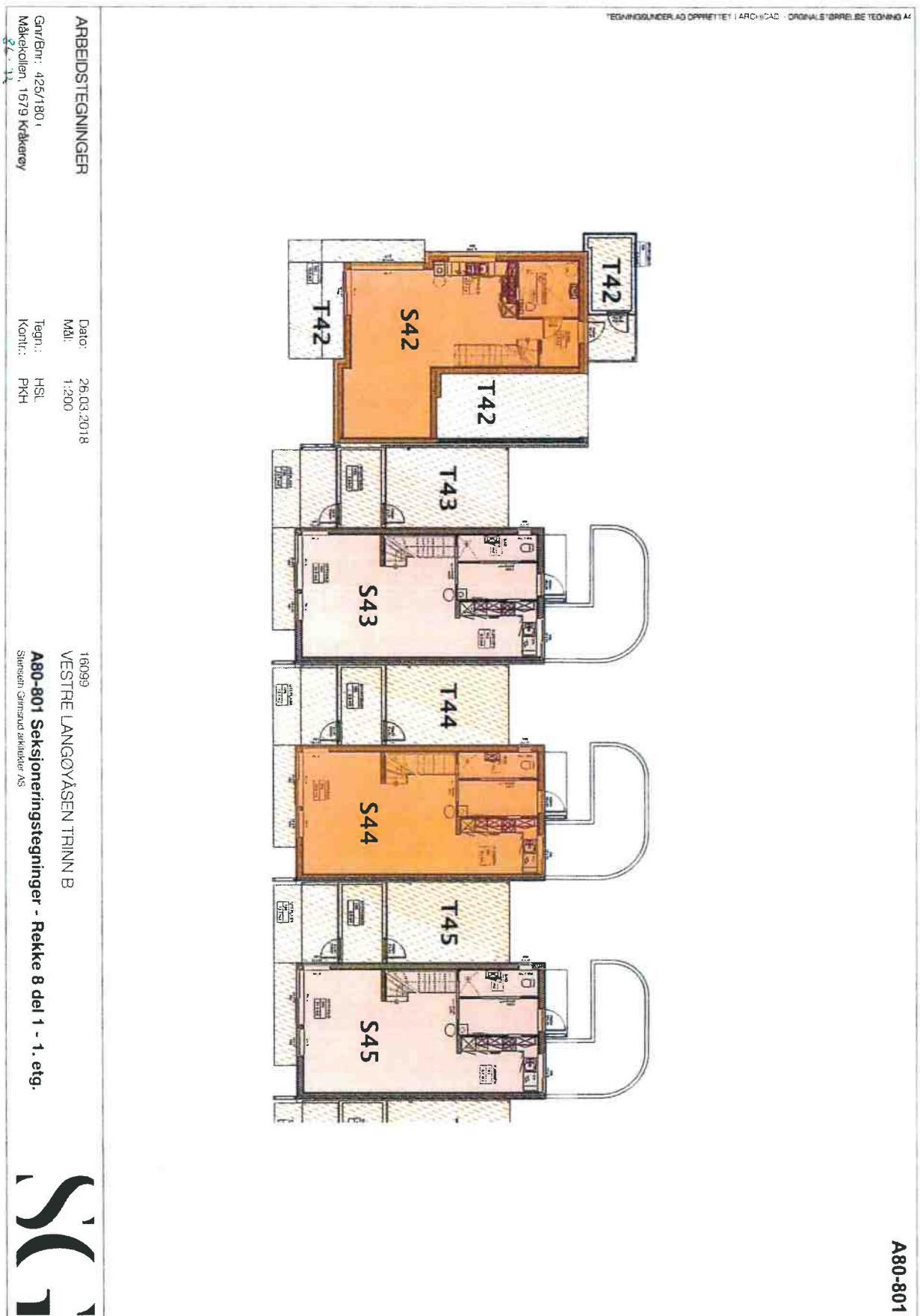


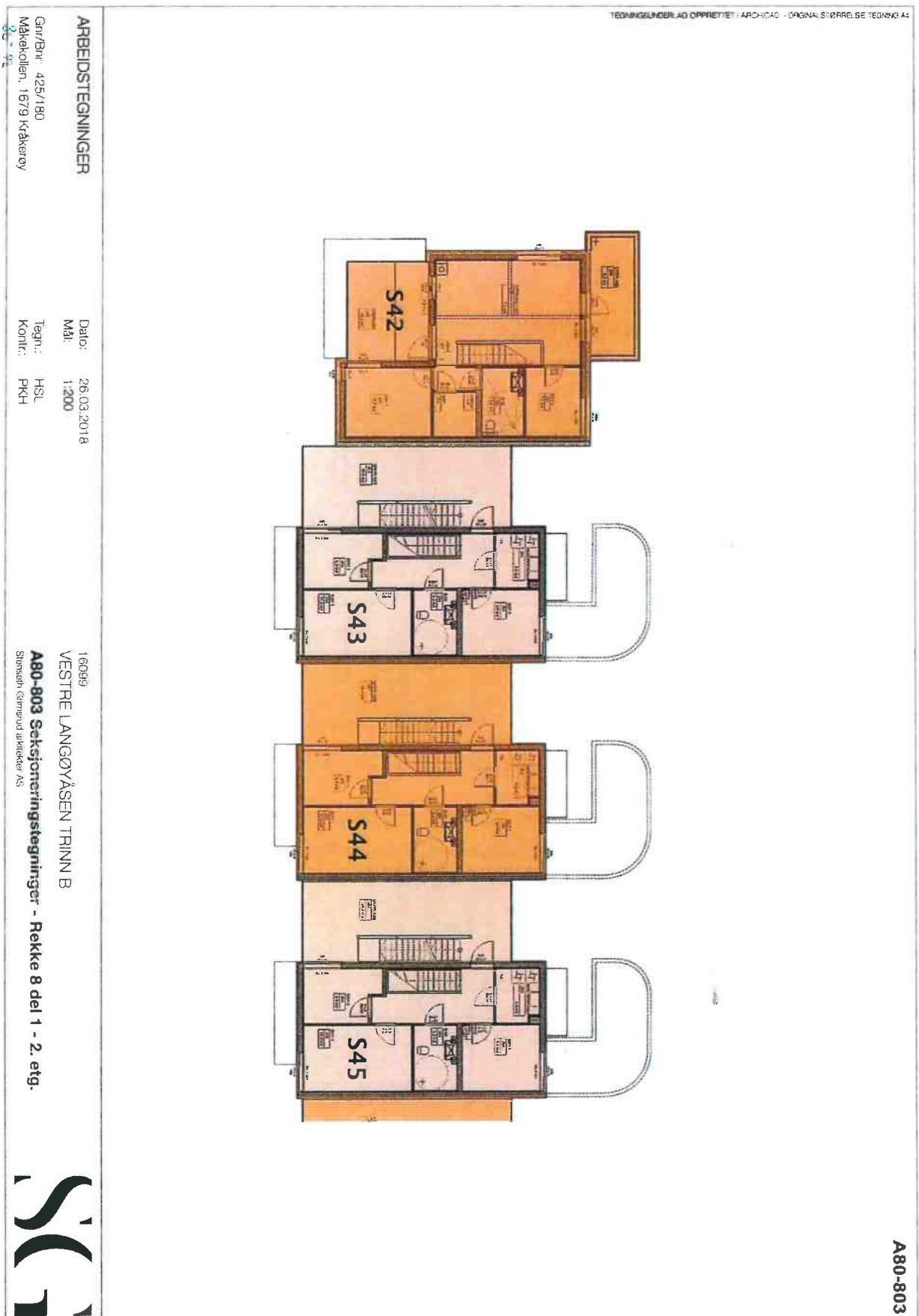


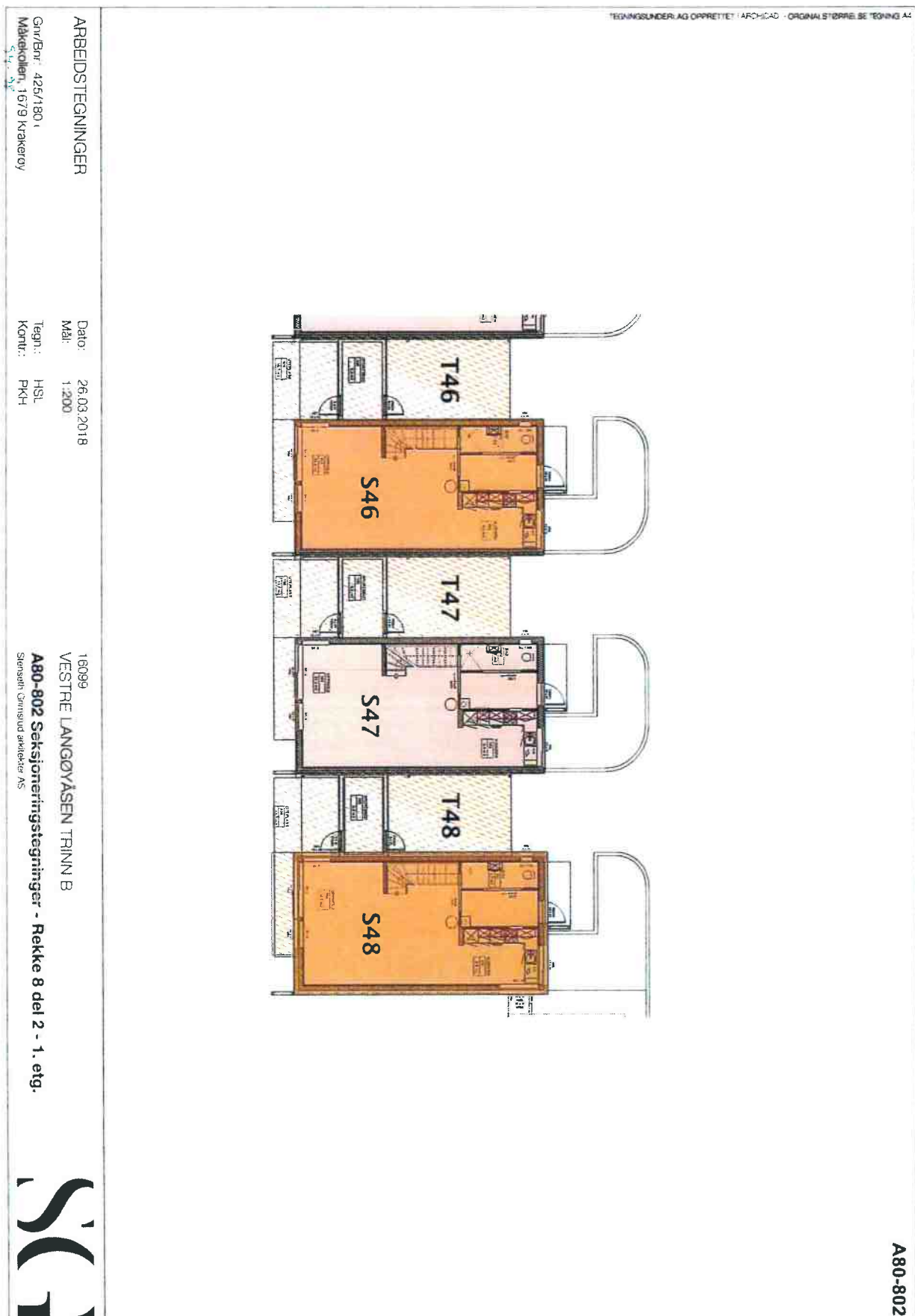


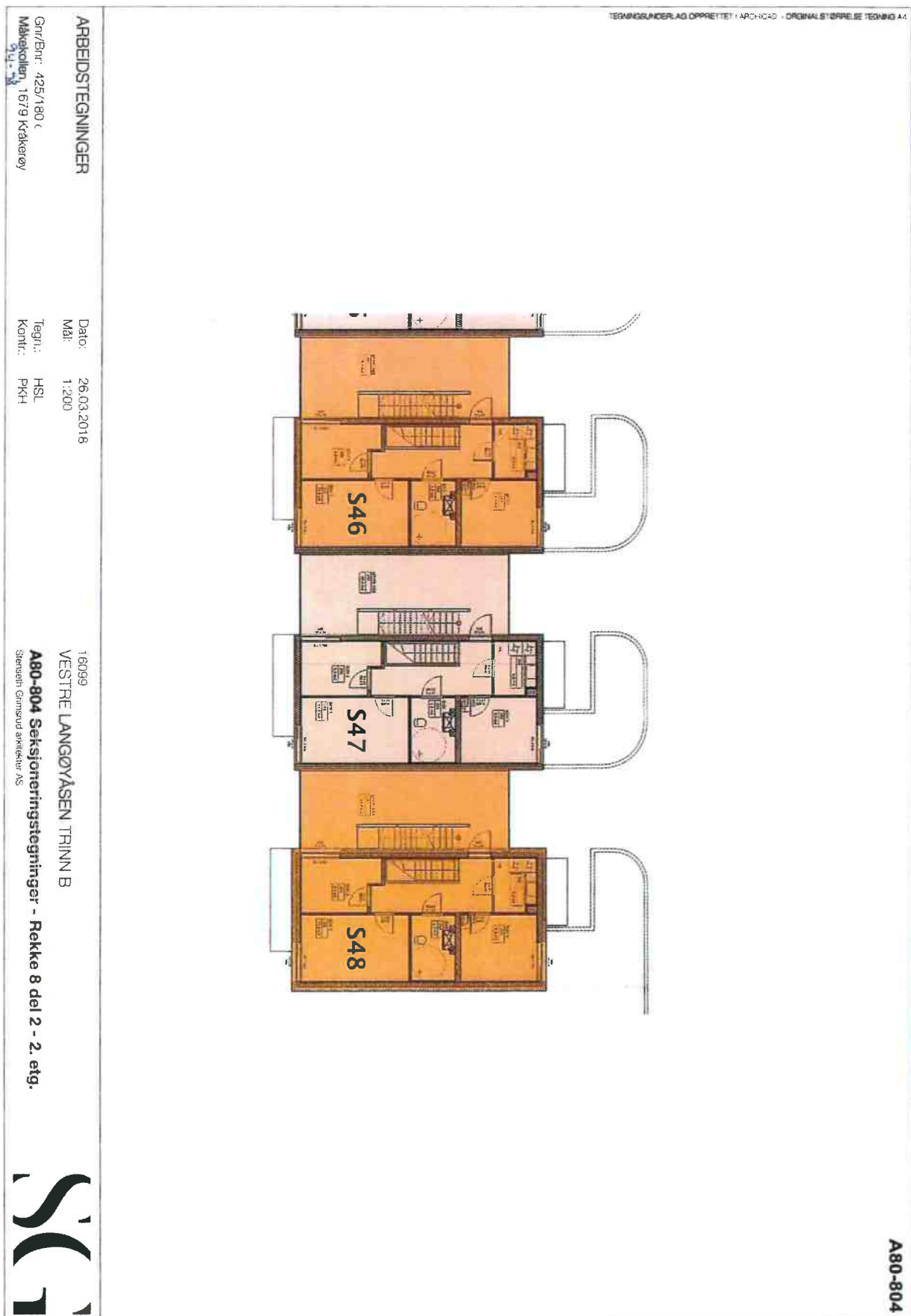












STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192250045
Vår referanse: 3727487/26184373
Bestilling: C3 2025-04-11 (7) 42

Dato
11.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
477183	200	31.5.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Fredrikstad EnergiNett AS, Stabburveien 18, 1617 Fredrikstad. Org.nr.: 980 234 088

**AVTALE OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING,
DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON MED
TILHØRENDE KABELANLEGG.**

Mellom eier og hjemmelshaver av gnr. 425, bnr. 181 Langøya Vest Eiendom AS (orgnr 913 684 990) (nedenfor kalt grunneieren) i Fredrikstad kommune og Fredrikstad Nett AS, (Orgnr. 980 234 088) (nedenfor kalt nettselskapet) er det inngått avtale om rettighetserverv for en nettstasjon på eiendommene, tomt 20 m² med tilhørende kabelanlegg over eiendommen for forsyning til/fra nettstasjonen. Nettstasjonen er mindre enn 8 m².

Plassering av nettstasjon nr. 1137K Måkekollen på ovennevnte eiendom og tilhørende kabelanlegg over eiendommen er vist på kart i M 1:900 datert 18.04.2016, merket kart 1137K Måkekollen.

For høyspenningsanlegget gjelder til enhver tid de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTSELSKAPETS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved nettselskapet stettevarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde og fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg over eiendommen.

Nettselskapet gis rett til, med minst mulig ulempe for grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen for levering av elektrisk energi til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen til nettstasjon og kabelanlegg med personale, utstyr og transportmidler for utførelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale med grunneier.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av nettselskapets transport og ferdsel, er nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

Ordinært vedlikehold av veier er nettselskapet ikke ansvarlig for. På den annen side er grunneieren ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som nettselskapet erverver rett til å benytte.

1.3 Opprydding

Nettselskapet plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud/beplantning



Avtale nettstasjon tinglysning

Doknr: 477183 Tinglyst: 31.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 3



Nettselskapet har rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær anlegget

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mv.

Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 1 – en - uke anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader nettselskapet får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av nettselskapet.

2.2 Flytting

Dersom grunneier ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis nettselskapets behov for nettstasjon faller bort, kan grunneieren vederlagsfritt kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert.

3. ERSTATNING

3.1 Nettselskapets erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for ulemper og tap av ethvert slag, og for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, betaler nettselskapet et engangsbeløp på

kr. 0 - kroner

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra Statens Kartverk. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 – tre - uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavnsrente. Etter forfall beregnes lovens morarente.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av nettselskapet.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

in km SF

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Skjønnslovens paragraf 4 som påstevnes av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmann, foretas oppnevningen av justitarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

4.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen, for nettselskapet kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste rettighetene slettes av nettselskapet.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtalen er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Nettselskapet sender 1 – en – original samt 1 – en – kopi til tinglysing.

Sted, den 11/5-16
Grunneier

Langøya Vest Eiendom AS

Navn med blokkbokstaver

Hammersborg Torg 1

Adr.

0179 Oslo

Poststed.

913 684 990

Organisasjonsnummer

Underskrift av signaturberettiget

STEINAR FRØLANDSHAGEN
KIM N. STRØMSBORG

Sted, den 30.5.2016
Nettselskap:

EILERT HENRIKSEN

Navn med blokkbokstaver

STABBURVEIEN 18

Adr.

1617 FREDRIKSTAD

Poststed.

980 234 088

Organisasjonsnummer

Underskrift av signaturberettiget

Kim Sørli
Underskrift av prosjektleder



OH16:1
UPONSETT

Follo nett
Askøy nett
Fredrikstad nett



2016.04.18
kingor

1137 MÅKEKOLLEN

— 11.11.11
— 11.11.11
— 11.11.11

Belonging to the family and population of the same.

kg KR 87



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192250045
Vår referanse: 3727485/26184363
Bestilling: C3 2025-04-11 (7) 41

Dato
11.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18870	200	8.1.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing


Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

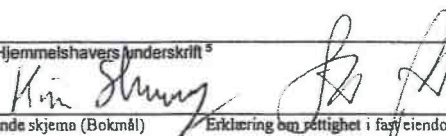
Innsenders navn (rekvirent): LANGØYA VEST EIENDOM AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 18870 Tinglyst: 08.01.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 6666 St Olavs plass		
Postnummer: 0129	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 913684990		
Ref.nr.		

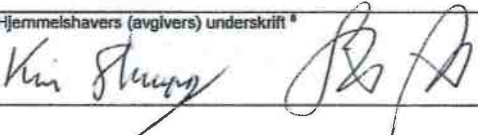
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn LANGØYA VEST EIENDOM AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 913684990

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr. 0106	Kommunenavn Fredrikstad	Gnr. 425	Bnr. 181	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 0106	Kommunenavn Fredrikstad	Gnr. 425	Bnr. 182	Fnr. 181
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengehefteise)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		



Dato 24.11.2015	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
---------------------------	--

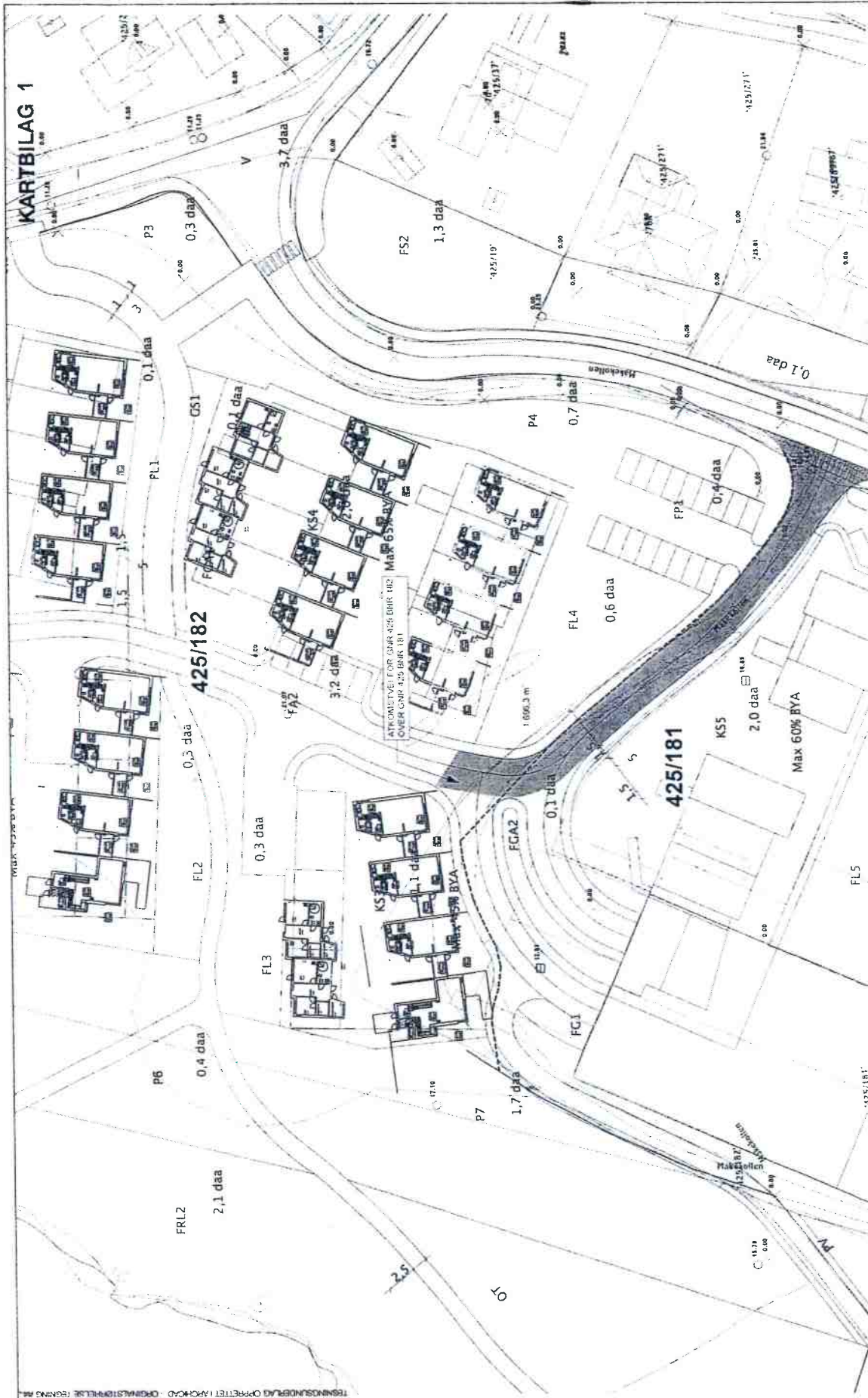
4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr. 425, bnr. 182 («Rettighetshaver») gis herved rett til atkomst over gnr. 425, bnr. 181, som anvist på kartbilag 1. Rettigheten gis under forutsetning av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av adkomsten.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Oslø 24.11.2015	

Noter:

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



Reitt kopi bekreftes



14070
Langøya Vest
1 Atkomsterklæring
Stenseth Grønnud arkitektur AS

Dato: 24.11.2015
Mål: 1:750
Tegn.: pkh
Kontr.: enr

Detailprosjekt

Gnr/Bnr: 425/181 og 425/182
Måkevelen, 1679 Kråkerøy



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192250045
Vår referanse: 3727484/26184358
Bestilling: C3 2025-04-11 (7) 40

Dato
11.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
302831	86	29.7.1968	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.

samt renner av alle slag ved riksveg

29 JULI 1968

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

ERKLÆRING

Undertegnede Plast & Form A/S søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/sikkekrensl under/løps/til veg B-454 Langøyvegen ved (min) eiendom(men)¹⁾ tomt nr. 228 av 25 g.nr. 25 br.nr. 19 i Kråkervøy kommune.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskiltter m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å finglyse på eierens/brukerens²⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

8.³⁾

Kråkervøy,den 16. juli 1968PLAST & FORM A/S

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

den

JULETIDSTOLD

02237 / 21.7.68

ARKIV NR. 774/11

¹⁾ Stryk det som ikke passer.²⁾ Plass for ytterligere vilkår.³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Sendes vegsjefen i Østfold fylke, Moss,
under henvisning til omstående.

Kråkervøy, den 16. juli 1968.

PLAST & FORM A/S

(Søkerens navn)

J.nr. 2317/68 Arkiv nr. 774, 11.

Herr Plast & Form A/S,

Kråkervøy pr. Fredrikstad.

Efter Deres søknad av 16. juli 1968 gir en herved tillatelse til å legge

veipledning under fylkesveg B-454 Langøyveien ved

tomt nr. 228 av mnr. 25, bnr. 12 i Kråkervøy.

under/langs/till veg

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 20,- må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro.

For Vegsjefen i Østfold,

Moss, den 25. juli 1968.

J. 116.

Sendes sorenskriveren i Ønsøy, Fredrikstad til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 20,- sendes samtidig hermed over postgiro.

For Vegsjefen i Østfold,

Moss, den 25. juli 1968.

J. 116.

Gjenpart for oppsynsmann

De bes påse at de stille vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet tillates satt igang.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 425	Bnr: 180	Fnr: 0	Snr: 14 ▼
Adresse:	Måkekollen 36 ▼		
Areal:	16734 m ² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 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: 530 - Hensyn friluftsliv, H530 1001 - Bebyggelse og anlegg 3002	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 548 Langøya Vest	Formål/Hensynssone: 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 322 - Gangvei 611 - Parkbelte i industriområde 710 - Felles avkjørsel 720 - Felles gangareal 730 - Felles parkeringsplass 750 - Felles lekeareal 780 - Felles grøntareal	Godkjent/vedtatt: november 17, 2005
Reguleringsbestemmelser: Reg.best. - 548_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 425/180/0/14

Eierrepresentant: Jenssen Stian

Regningsmottaker: Jenssen Stian

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	425	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	180	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	14				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300627730	Rekkehus	Ferdigattest	Bolig		106

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JENSSEN STIAN	MÅKEKOLLEN 36	1679 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157 Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 640,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 050,00
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 7 241,00
260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 3 780,00
60 ESkatt Bolig	2 782 800,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 8 904,00
						kr 26 643,00



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	425	Bnr.:	180	Fnr.:		Snr.:	14
Adresse:		Måkekollen 36					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 30.09.2024		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 11.11.2024		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Jenssen Stian

Måkekollen 36

1679 Kråkerøy

Adresse: Måkekollen 36 (- -)
Bygningsnr: 300627730
Eiendom: 425 / 180 / 0 / 14
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 30.09.2024
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 20.03.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 34904

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

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. mars 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 425 **Bruksnr.:** 180 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 14
Adresse: Måkekollen 36, 1679 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Helene Sverdrup Lorentzen
Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse

Vår referanse

2016/14560-52-224540/2019-OZDJAK

Klassering

425/180

Dato

04.11.2019

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 31.10.2019 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Måkekollen, Kråkerøy.

Gnr. 425

Bnr. 180

Fnr. -

Arbeidets art: Oppføring av tot. 48 boenheter innenfor regulert byggefelt (KS 5, KS 6, KS 7 og KS 8).

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Ozdzana Jakupovic
overingeniør



Skatteetaten

Dato
19.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 425 Bnr 180 Fnr 0 Snr 14

Eiendommens adresse:

Måkekollen 36, 1679 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 179 623
Som sekundærbolig:	kr 4 718 493

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

Eiendomsrapport for 425 / 180 / 0 / 14

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

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-17



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

[illegible]

Grunnkart med ortofoto

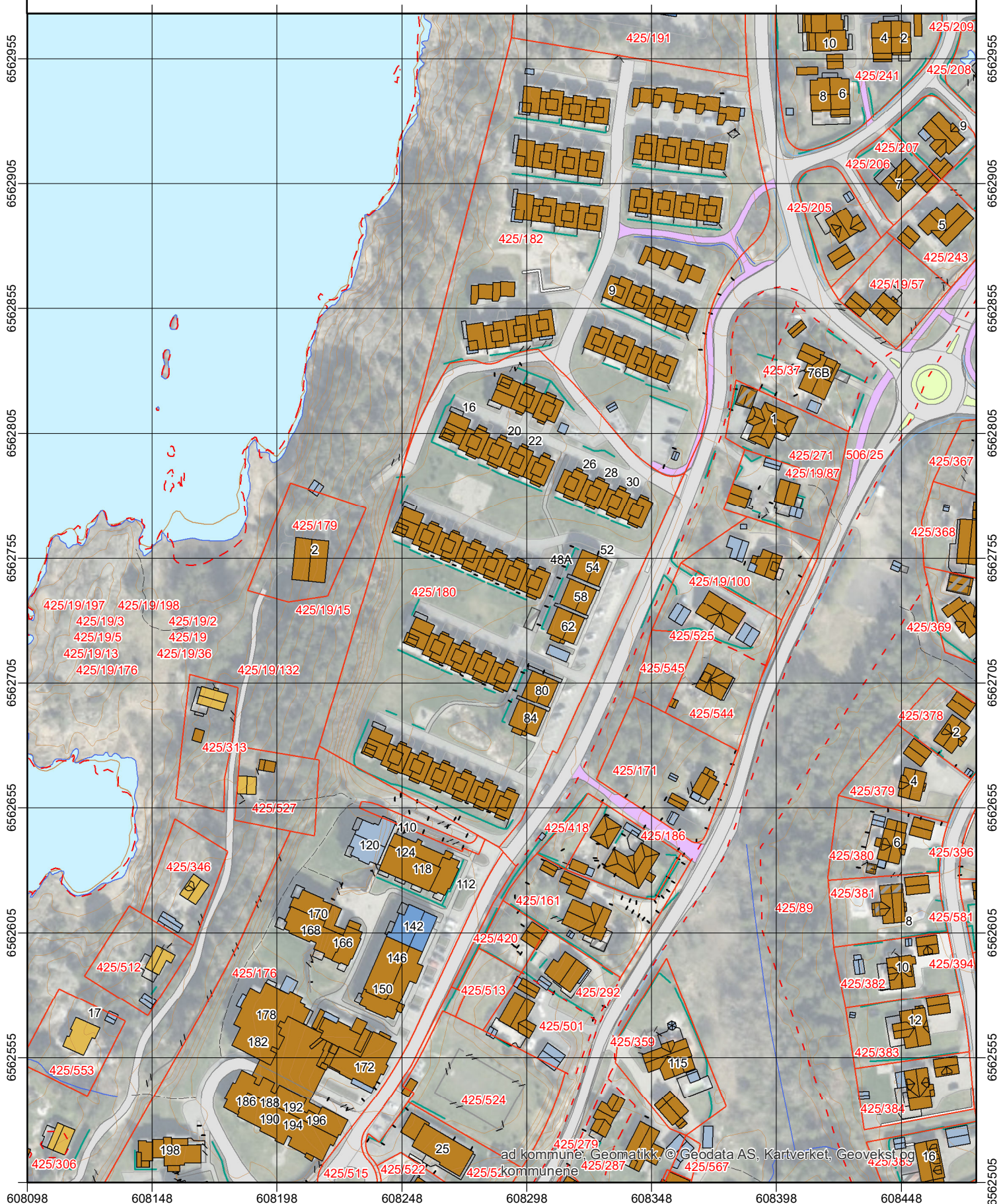


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkekollen 36, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/180/0/14

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-03-17

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



Grunnkart

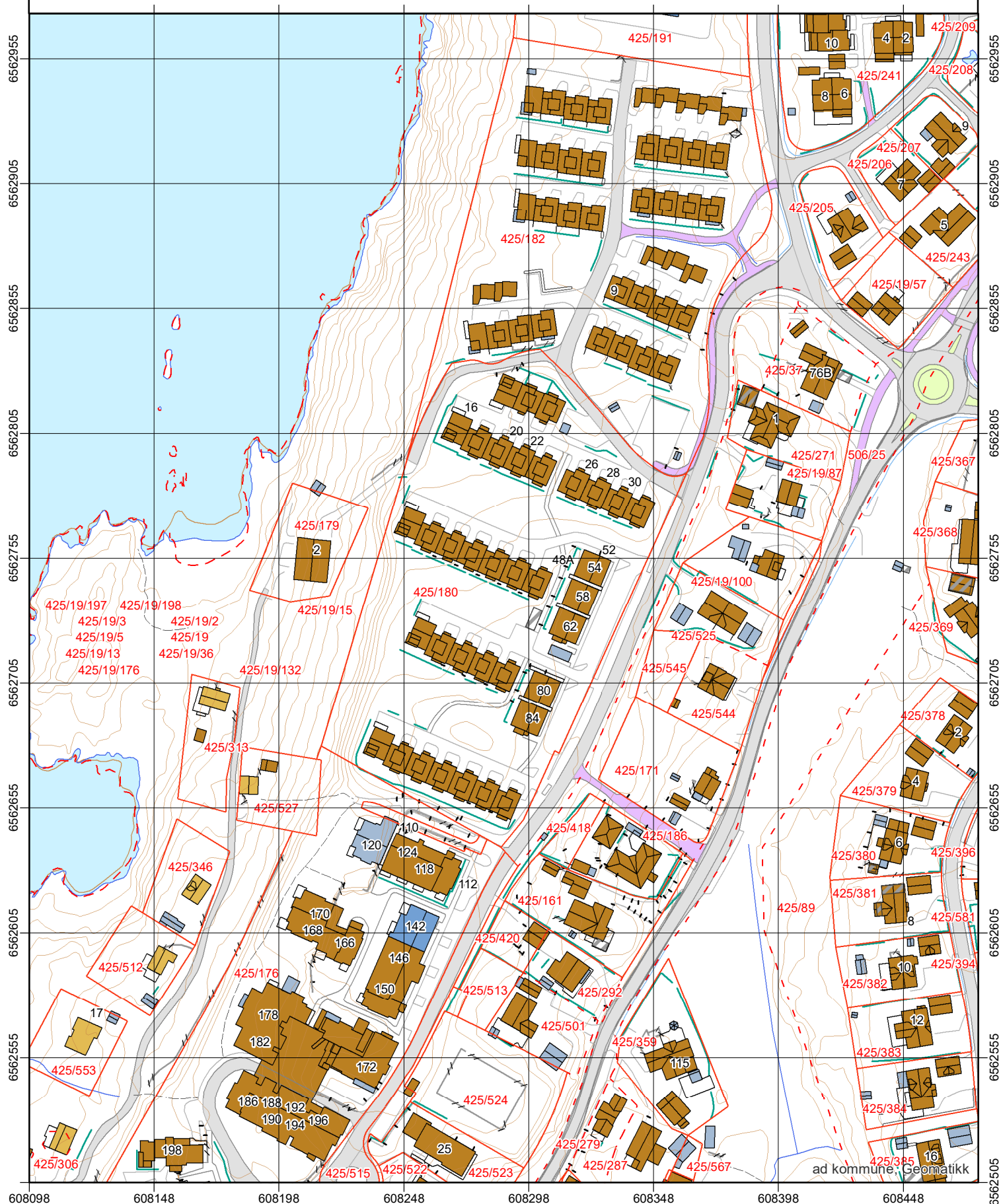
Adresse: Måkekollen 36, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/180/0/14

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-03-17



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkekollen 36, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/180/0/14

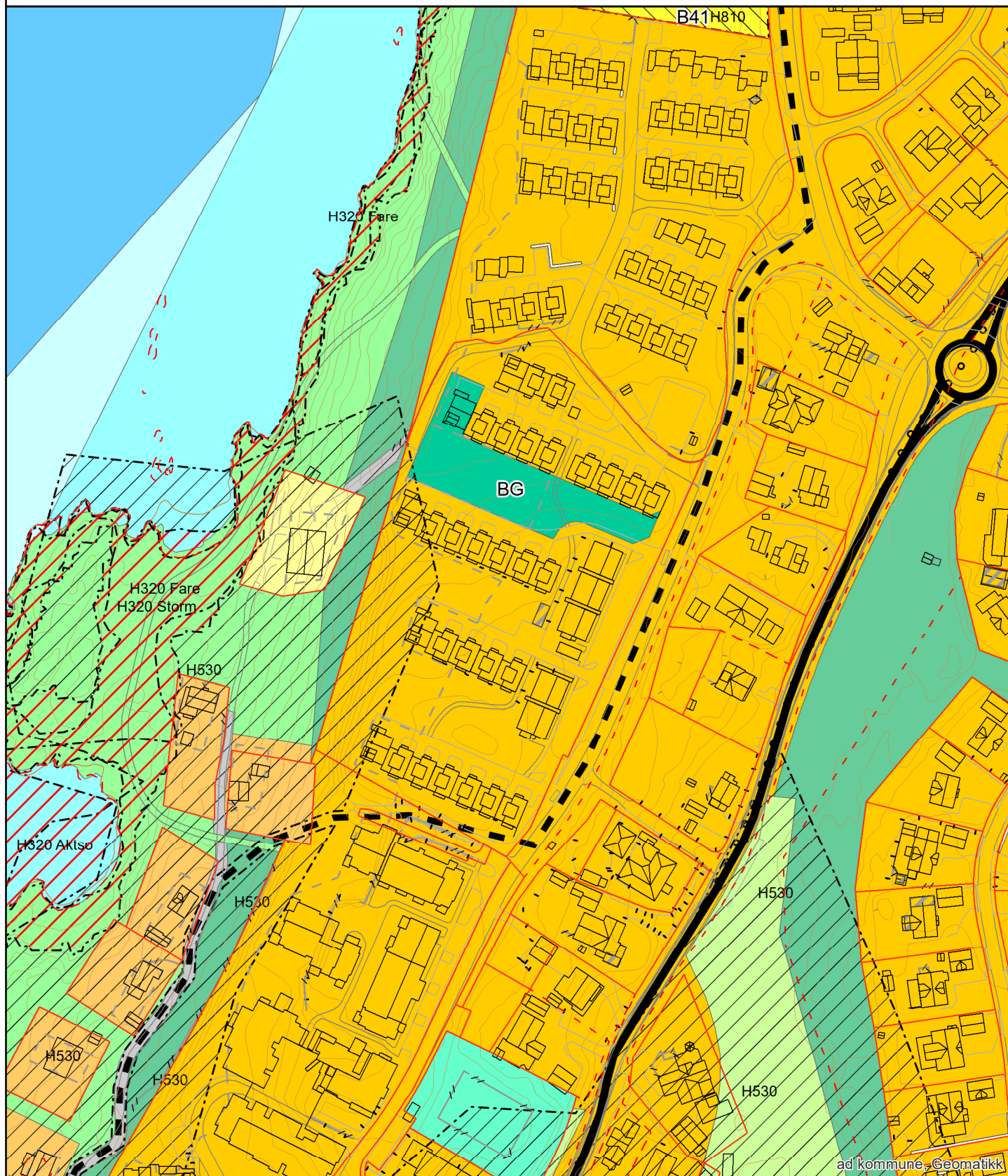
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-03-17



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

Datkilde: 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.



Oversiktskart



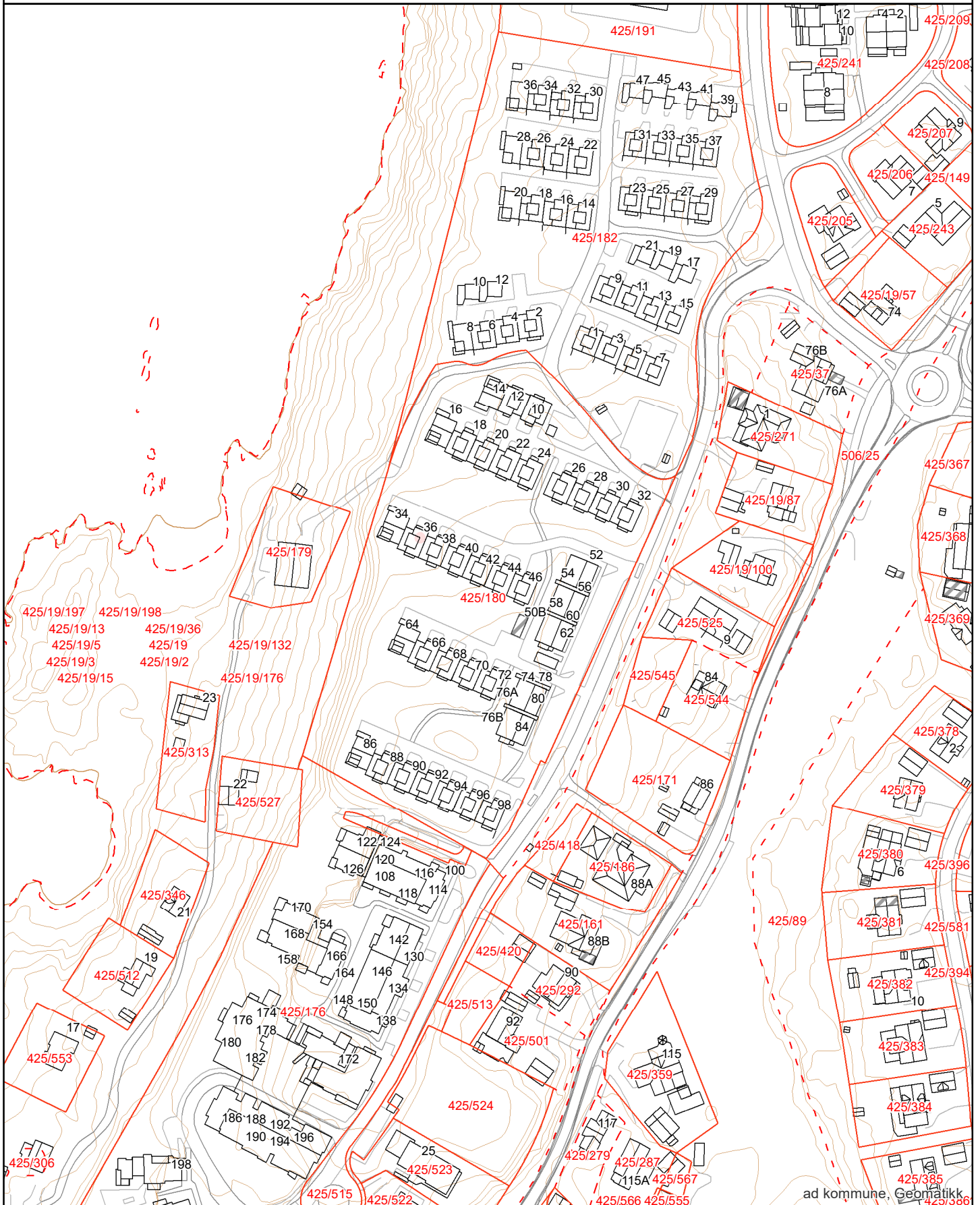
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkekollen 36, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/180/0/14

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-03-17



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Måkekollen 36, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/180/0/14

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-03-17



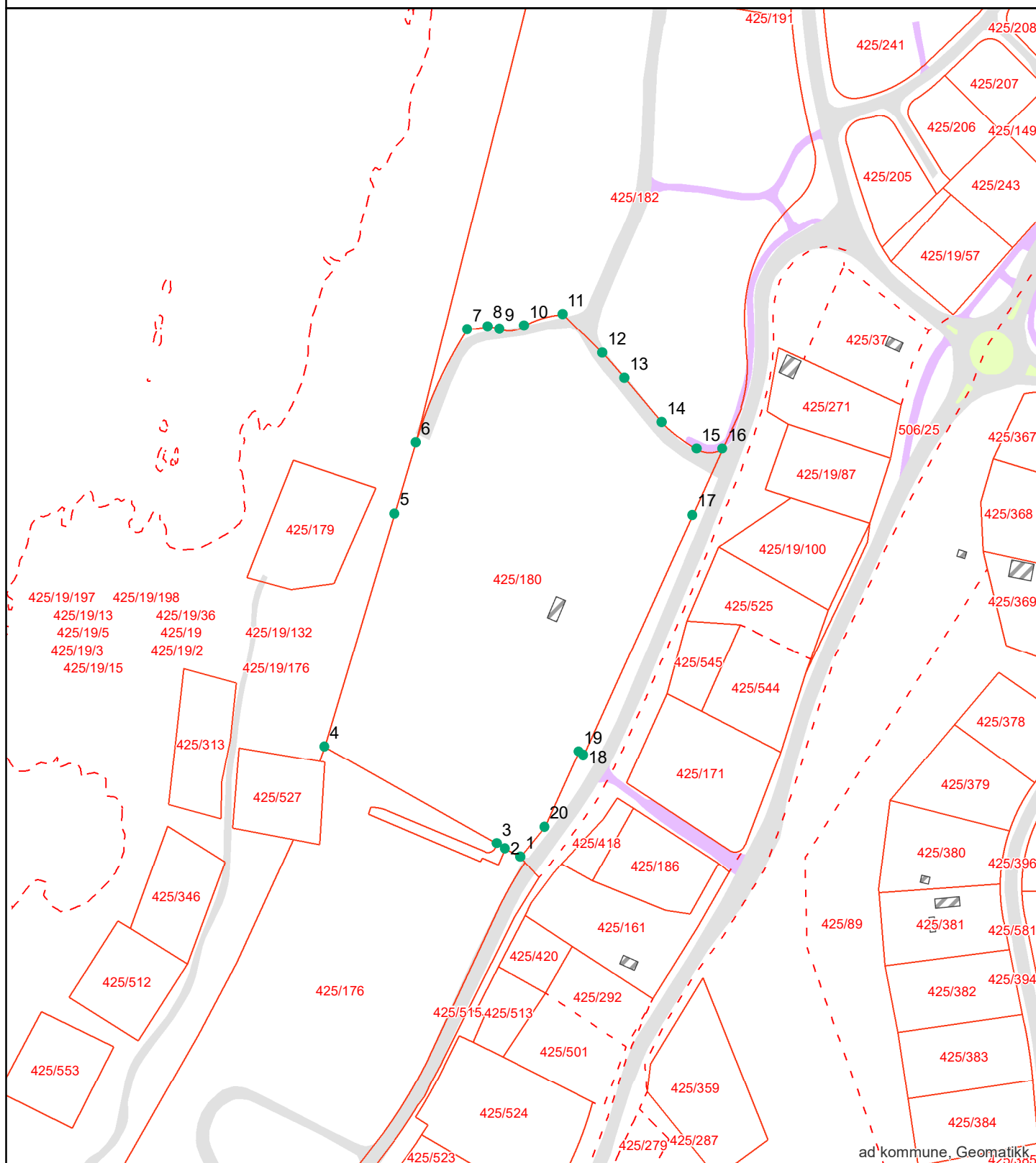
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
16734.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.3.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6562638.97167	608286.510557	Ikke spesifisert	6.38	Bolt		Totalstasjon	14	0
2	6562642.09281	608280.950424	Ikke spesifisert	3.56	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6562643.84046	608277.852423	Ikke spesifisert	72.75	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6562679.44676	608214.458614	Fjell	89.59	Bolt		Terrengmålt	14	0
5	6562765.19512	608240.230686	Ikke spesifisert	27.34	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6562791.37415	608248.094903	Fjell	45.74	Bolt		Totalstasjon	14	160.081
7	6562832.82808	608266.984703	Ikke spesifisert	7.62	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6562833.94858	608274.510439	Ikke spesifisert	4.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	9.805
9	6562833.15204	608278.807157	Ikke spesifisert	9.52	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	9.504
10	6562834.2208	608287.872961	Ikke spesifisert	14.86	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	33.524
11	6562838.4242	608301.984713	Ikke spesifisert	20.34	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6562824.35411	608316.661207	Ikke spesifisert	12.39	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	180.169
13	6562815.04543	608324.826758	Ikke spesifisert	21.25	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6562798.80973	608338.524493	Ikke spesifisert	16.19	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	65.236
15	6562788.96489	608351.314509	Ikke spesifisert	10.04	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	9.485
16	6562789.05513	608360.880043	Ikke spesifisert	26.73	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6562764.73509	608349.817446	Jord	96.99	Rør		Totalstasjon	14	0
18	6562676.49728	608309.688641	Ikke spesifisert	1.98	Umerket		Totalstasjon	14	0
19	6562677.5499	608308.008102	Ikke spesifisert	30.31	Umerket		Totalstasjon	14	0
20	6562649.96609	608295.473717	Ikke spesifisert	14.19	Bolt		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-425/180/0/14

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	01.06.2018	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
STIAN JENSSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	09.05.2018	09.05.2018	Sak 2018/7971	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☐	☐	☐	☐	☐			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300627730	0	131 - Rekkehus	FA - Ferdigattest

Bygning 300627730: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	106.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	106.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	22.11.2016	20.06.2017
IG - Igangsettingstillatelse	24.10.2017	08.11.2018
MB - Midlertidig brukstillatelse	19.09.2018	08.11.2018
FA - Ferdigattest	04.11.2019	05.11.2019
EB - Endre bygningsdata	17.11.2020	17.11.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	106.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	53.0	0.0	53.0	0.0
H01	1	53.0	0.0	53.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Måkekollen	36		1679 KRÅKERØY

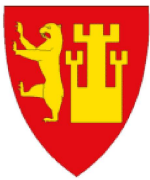
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-03-17



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

ad kommune, Geomatikk



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

	H410	Krav vedrørende infrastruktur
--	------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

	H810	Krav om felles planlegging
--	------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-blokkebebyggelse	1113				
Gauseranlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1118				
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-blok	1123				
Rådhus	1124				
Sentrumformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnetage	1161				
Undervisning	1162				
Helsebyg	1163				
Kirkeanven religiøs utøvelse	1164				
Foramlingslokale	1165				
Administrasjon	1166				
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170		9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Uthvilsted	1171				
Forretningspark	1172				
Campingplass	1173				
Løypeplass	1174				
Rastefullrning	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201				
Næringsbebyggelse	1300		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Kontor	1310		CC99FF	204-153-255	20-0-0-0
Reiselvnerstasjon	1320				
Bevilling	1330				
Industri	1340		CC99FF	204-152-255	20-0-0-0
Lager	1350				
Berolnastasjon/vogserviceanlegg	1360				
Annen næring	1360		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skolebygg	1410				
Skoleplass	1420				
Idrettsanlegg	1430		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Næringsanlegg	1440		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1460		CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorportanlegg	1460		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Skytebane	1470				
Andre idrettsanlegg	1480		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-60-0
Godevismal	1501				
Godevismal	1502				
Energienergi	1510				
Fjernvarmeanlegg	1520				
Vindkraftanlegg	1530				
Vann- og avløpsanlegg	1540				
Vannforsyninganlegg	1541				
Avløpsanlegg	1542				
Renovasjonanlegg	1550				
Øvrige kommunalservice anlegg	1560				
Telekommunikasjonanlegg	1570				
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580				
Uteopphold	1600		80CC99	122-204-153	40-0-20-20
Lekkeplass	1610				
Gårdsplass	1620				
Parkering	1630				
Annet uteopphold	1680				
Grav- og urnelnd	1700		CC9999	204-152-153	0-40-20-20
Kirkeanven	1710				
Nærvendige bygg og anlegg for grav- og urnelnd	1730				
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800				
Bebyggelse	1801				
Bebyggelse/kontor	1802				
Bebyggelse	1803				
Bebyggelse	1804				
Forretning/kontor	1810				
Forretning/kontor/industri	1811				
Forretning/industri	1812				
Forretning/kontor/forretning	1813				
Landbruksanlegg	1814				
Næringskontor	1820				
Næringskontor/industri	1821				
Næringsindustri	1822				
Næringskontor/tjenesteyting	1823				
Nærings/tjenesteyting	1824				
Kontor/industri	1830				
Kontor/tjenesteyting	1831				
Angt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900				

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjernveg	2011				
Fortau	2012		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013				
Gatelun	2014		FFCC00	240-221-219	0-7-0-0
Gang-lykleveg	2015				
Gangveg/gangsti	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - granittasfalt	2019		999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (planlagt anlegg)	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for jernbane	2021				
Trasse for sporveiforbindelse	2022				
Trasse for troleibane	2023				
Stasjons-terminalbygg	2024				
Holdeplass	2025				
Leidskiftepunkt	2026				
Teleskisk bygg	2027				
Annen bane grunn - tekniske anlegg	2028				
Annen bane grunn - granittasfalt	2029		999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taubane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - terminalbygg	2033				
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Hovednett for sykkel	2050		FFCC00	255-204-102	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for vannrør angitt kollektivtransport	2061				
Kollektivnettpunkt	2070				
Kollektivnettpunkt	2071				
Kollektivnettpunkt	2072				
Kollektivnettpunkt	2073				
Parkeringsplass	2074				
Parkeringsplass	2080		B80B89	185-185-185	0-0-0-27
Parkeringsplass	2081				
Parkeringsplass	2082				
Parkeringsplass	2083				
Trasse for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110				
Fjernvarmenett	2120				
Vann- og avløpsnett	2140				
Vannforsyninganlegg	2141				
Avløpsnett	2142				
Overføringsnett	2143				
Arbeidsnett	2150				
Telekommunikasjonsnett	2160				
Andre teknisk infrastruktur	2180				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2190				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2200				
Angitte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål	2900				

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020				
Tunng	3031				
Tunng	3040				
Badeplass/ område	3041				
Park	3050				
Vegetasjonsskjerm	3060				
Kombinerte grønnsstruktur	3800				
Angitt grønnsstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900				

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvare	(4000)				
Forsvare	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Utenriks- og militær formål	4010				
Sikkerhetsformål	4020				
Forberedelse	4030				
Kombinerte militærformål	4800				
Angitt militær formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900				

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift	(5000)				
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5100				
Landbruksformål	5110				
Jordbruk	5111				
Skogbruk	5112				
Sesongområde	5113		33FF99	51-255-153	80-0-0-0
Gartneri	5114				
Reindrift	5115				
Naturformål	5120		99FF99	153-255-102	40-0-60-0
Friluftsfomål	5130				
Reindriftsfomål	5140				
LNFR-areal for sprett bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Sprenst boligbebyggelse	5210				
Sprenst fritidsbebyggelse	5220				
Sprenst næringsbebyggelse	5230				
Naturform	5300		99CC99	51-204-153	80-0-0-0
Jordstern	5400				
Særlige landskapsform	5500				
Vann- og kulturlandskapsform	5600		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		FFFF99	255-255-255	0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

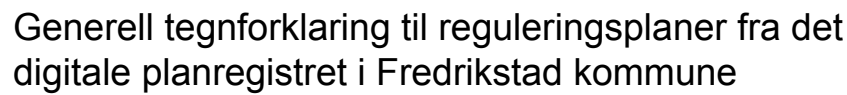
Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100				
Ferdsel	6200				
Skjold	6210				
Havneområde i sjø	6220				
Småbåthavn	6230				
Bayethavn	6240				
Fiske	6300		6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Vann- og bebyggelsesanlegg	6320		6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppsettsområde for yngel	6330				
Alvaskultur	6400		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Alvaskulturanlegg i sjø og vassdrag	6410				
Alvaskulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6420				
Driftsområde	6500		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6620				
Friluftsområde	6700				
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6720				
Småbåthavn i sjø og vassdrag	6730				
Småbåthavn i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6740				
Uthvilsted/badeplass	6750		33FF99	51-255-153	80-0-0-0
Uthvilsted/badeplass	6760		66CCCC	102-204-204	40-0-20
Uthvilsted/badeplass	6770				
Kontinert formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner	6800		FF99FF	255-204-255	0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål	6900		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0

1) Brutto areal (inkludert vannareal)
2) Netto areal (ekskludert vannareal)

HENSYNSSONER

FLATER

Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerking
RpFareSone	(300)		FF0000. Red feltet streg. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse 0,5 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(100)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlaySone	(200)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(400)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(800)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(500)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spes



 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

LANGØYA VEST,

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

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 17.11.05

Bestemmelsene er sist revidert: 01.06.05

0. GENERELT

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

0.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

1. Bygeområder:

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

3. Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg (Gyteskjær og vei V)
- Gang-/sykkelveg (GS1-GS5)
- Annen veigrunn (AV1-AV3)

4. Offentlige friområder:

- Friområde på land (FR1)
- Friområde i sjø (FR2)
- Turvei (OT)

5. Fareområder:

- Høyspenningsanlegg/Trafo (H)

6. Spesialområder:

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

7. Fellesområder:

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

1. FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

1.7 Det skal tilstrebes universell tilgjengelighet for boligene.

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

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Frittliggende småhusbebyggelse (FS1-FS5)

Innenfor areal anvist til formålet tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse innenfor angitte byggelinjer.

Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 8m.

Maksimalt tillatt BYA er 25 %.

For FS1 er det ikke tillatt å oppføre nye enkeltbygg/garasjer på eiendommen.

Områdene FS2 og FS4 skal nyttes som tilleggstomter for tilliggende eiendommer utenfor plangrensen som vist i planen – eksempelvis T76 er tilleggstomt til Langøyveien 76 utenfor plangrensen.

Område FS3 skal nyttes dels til en ny tomt (tomt A) og dels som tilleggstomt (T84) til Langøyveien 84.

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

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

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

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

2.2 Konsentrert småhusbebyggelse (KS1-KS14)

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

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

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

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

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

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

Maksimalt tillatt BYA for hvert enkelt byggeområde er:

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

KS12: 70% BYA

KS13: 95% BYA

KS14: 50% BYA

2.3 Fritidsbebyggelse (FB1-FB6)

Innenfor areal anvist til formålet tillates eksisterende fritidsbebyggelse opprettholdt / gjenoppført med tilhørende tilbygg/påbygg innenfor angitte byggelinjer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Garasjeanlegg (G1-G3)

Eksisterende lager/kjellere kan omarbeides til innendørs parkeringsanlegg. Det tillates også oppføring av boder etc. inne i disse anleggene.

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 8m for G1, 5m for G2 og 10m for G3.

Maksimalt tillatt BYA for alle områdene er 100% da formålsgrensen forholder seg til garasjeanleggets veggliv.

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

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

4. FRIOMRÅDER

4.1 Friområde på land (FR1)

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

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

Eksisterende naturterreng og vegetasjon skal bevares i maksimal grad.

4.2 Friområde i sjø/badeområde (FR2)

Området skal nyttes som badeområde i sjø med områdene FR1 som tilhørende bakland. Arealene skal i størst mulig grad opprettholdes som naturområder uten inngrep.

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

4.3 Turvei (OT)

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

Det tillates ikke parkering i eller langs turveien.

5. FAREOMRÅDER

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

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Privat vei (PV)

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

6.2 Parkbelte (P1-P11)

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

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

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

6.3 Friluftsområde på land (FRL1-FRL4)

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

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

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

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

6.4 Friluftsområde i sjø (FRS1-FRS2)

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

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

6.5 Frisiktsoner

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

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel (FA1-FA7)

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

7.2 Felles gangareal (FG1- FG6)

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

7.3 Felles parkeringsplass (FP1-FP7)

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

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

7.4 Felles lekeplass (FL1-FL13)

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

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

Innenfor område FL13 skal det opparbeides en liten ballplass med størrelse maksimalt 25 x 40 m spilleflate. Det skal opparbeides en minst 5 m bred vegetasjonsskjerm mot tilgrensende boligtomter.

Arealet skal gjerdes inn, og det skal monteres høyt gjerde eller ballfangernett bak målburene.

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

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

7.5 Felles grøntanlegg (FGA1- FGA7)

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

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

7.6 Felles turvei (FT1- FT3)

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

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

Det tillates ikke parkering i eller langs turveiene.

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

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Høyspent

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

8.2 Etappevis utbygging

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

8.3 Fremdrift

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

8.4 Detaljplaner

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

8.5 Offentlig kjøreveg

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

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

8.6 Gang-/sykkelveg og kjørevei

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

8.7 Felles leke- og uteoppholdsarealer

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

8.8 Felles parkeringsplass

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

Stavlund AS
v/Ingeborg Holten Hjemdal
Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: Ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no

Deres ref.: 192250045 . Vår ref.: 4174-1-14

Dato: 18.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Vestre Langøyåsen 2 Sameie
Organisasjonsnr: 921122187
Seksjonseier: Jenssen, Stian
Medeier:
Leilighetsnummer: 14
Adresse: Måkekollen 36, 1679 KRÅKERØY
Seksjonsnummer: 14
Gnr. 425
Bnr. 180

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING(35704)- polisenummer 2487053.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Carport følger rekkehus: Ja for blokkene er det felles biloppstillingsplass. Seksjon 4 er på 111 kvm og betaler for tilleggsareal- i seksjonsbegjæring er den på 105 kvm. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er OBOS Østfold. Send en epost til ostfold@obos.no hvor du angir navn, ditt leil.nr, nøkkelnummer og vedlegger gyldig legitimasjon. Kollektivavtale med Telenor for bredbånd/TV Ønsker man å foreta utvidelser utendørs (plattering, beplantning etc) må styret kontaktes. Markiser - det er adgang til å sette opp markiser men avklares først med styret/ naboer. Trampoliner er ikke tillatt. Forsikringsavtale nr. 2487053 i Tryg. Det er ikke tillatt å montere varmepumper i sameiet, iht vedtak på årsmøte. Det eksisterer en heftelse på seksjon 42 og 48, kontakt styret/forretningsfører for nærmere informasjon Ordinært årsmøte 20.3.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 953,50,-

Herav:

Felleskostnader
Kabel-tv

Pr. dags dato
2 515,70
437,80

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 406,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	68 993,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Stian Jenssen, e-post: vestrelangoyasen2@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: vestrelangoyasen2@styrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

for

Vestre Langøyåsen 2 Sameie org. nr. 921 122 187

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på årsmøte 04.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vestre Langøyåsen 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.06.2018 (dok nr 830381).

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 425, bnr. 180 i Fredrikstad kommune.

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

Seksjonert tilleggsdel består av:

- bod,
- carport
- annet slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en

fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing og utvendig panel på hytte 3.etasje, fastmontert belysning, innbygd lagerrom under trapp (mellom 2. og 3 etasje), garasjeport med innramning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

(6) Kostnader til de- og remontering (inkludert det løpende vedlikeholdet) av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt,

må ved rehabilitering (inkludert det løpende vedlikeholdet) og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal (utvendige p-plasser):

Seksjonsnummer 20-29 og 35-41 (blokkene) har ikke parkeringsplass i carport ved egen seksjon. De har i stedet hver og en øremerkede (nummererte og oppmerkede) parkeringsplasser på fellesareal.

Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av seksjoneringsbegjæringen. Eneretten gjelder for 30 år, regnet fra dato for tinglyst seksjonering. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. Sameiet og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering dersom areal hvor seksjonseier har midlertidig enerett til bruk skal legges til seksjonen som tilleggsareal i grunn.

Øvrige seksjonsnummer (dvs. boligene i rekke) har enerett til bruk av parkeringsplass i seksjonert tilleggsdel (carport/garasje med port) ved egen seksjon. I tillegg disponerer disse (altså boligene i rekke) over en ekstra biloppstillingsplass utenfor carport/garasje med port mot internvei. Boligene i enden, i hver rekke, disponerer tilsvarende over en biloppstillingsplass utenfor boden, altså i enden av internvei.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Sameiet og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering hvis areal hvor seksjonseier har midlertidig enerett til bruk skal legges til seksjonen som tilleggsareal i grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjonseierne disponerer hver én parkeringsplass i tilknytning til egen carport. Seksjonseiere uten carport/garasje med port disponerer hver én parkeringsplass på fellesareal. I tillegg disponerer endelighetene hver én parkeringsplass, jf pkt 3.1 (8) 4.ledd.

I tillegg er det 11 gjesteparkeringsplasser forbeholdt besøkende.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm til ladepunkt skal tilknyttes den enkeltes seksjonseiers egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare hvis den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres hvis samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), hvis dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren hvis kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4174

Vestre Langøyåsen 2 Sameie

Velkommen til årsmøte i Vestre Langøyåsen 2 Sameie

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

Dato for årsmøtet:

4. mars 2024 kl. 18:30, Treskjæråsen fellesstue, Måkekollen 172.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Denne innkallelsen erstatter tidligere utsendt dokument.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Påskjønnelse
8. Sameiets husordensregler
9. Forslag til presisering/justering av Sameiets vedtekter
10. Forslag til "slanking" av styret
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestre Langøyåsen 2 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er tilstede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. I tillegg skal det velges et minimum protokollvitne

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4174 Vestre Langøyåsen 2 Sameie - årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2023/24 foreslås satt til kr 90.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90.000

Sak 7

Påskjønnelse

Forslag fremmet av:

Reidunn Hallan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I flere år har vi hatt mange reklamasjonssaker som har blitt fremført på sameiets vegne. I fjor var det fire personer som fikk hver sin påskjønnelse for dette arbeidet. Det siste året er det særlig to personer som har jobbet mye mer enn de vervene de innehar skulle tilsi. Styreleder Stian Jenssen og styremedlem Tore Hagestande har gjort en stor innsats og brukt svært mye tid på reklamasjonssaken som nå ser ut til å nærme seg slutten. Vi foreslår derfor at disse to hver får kr. 5.000,- i engangsgodtgjørelse for sin ekstra innsats.

Hilsen fra valgkomiteen ved Erling Gunnufsen, Magnus Martinsen og Reidunn Hallan

Forslag til vedtak

Styreleder Stian Jenssen og styremedlem Tore Hagestande får hver kr. 5.000,- i engangsgodtgjørelse for sin ekstra innsats i perioden som har vært.

Sak 8

Sameiets husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensregler for Vestre Langøyåsen 2 Sameie har aldri blitt formelt behandlet og vedtatt på et årsmøte, slik det er påkrevd. Til tross for dette har en ufullstendig versjon blitt distribuert til beboere ved ulike anledninger.

Husordensreglene er derfor å betrakte som helt nye for sameiet, selv om mange punkter og formuleringer allerede vil være kjente.

Styrets innstilling

Styret har utarbeidet et forslag til fullstendige husordensregler og innstiller på at disse vedtas som de "nye" og gjeldene husordensreglene for sameiet.

Forslag til vedtak

«Nye Husordensregler» godkjennes.

Vedlegg

2. Ordensregler for 4174 Vestre Langøyåsen 2 sameie.docx

Sak 9

Forslag til presisering/justering av Sameiets vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

De "nye vedtektene" er en presisering av formalia. Hvilke endringer som er foretatt fra dagens vedtekter er følgende: *markert med fet/kursiv og NYTT evt. STRYKES*

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(NYTT: (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.)

3-1 Rett til bruk

(5) 2. avsnitt. Dette gjelder tiltak som:

· Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing (NYTT: og utvendig panel på hytte 3.etasje), (STRYKES: boblebad/badestamp), fastmontert belysning, (NYTT: innbygd lagerrom under trapp (mellom 2. og 3 etasje), garasjeport med innramning) og lignende.

(5) 4. avsnitt. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning. (STRYKES: også innenfor tilleggsdel).

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

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal (utvendige p-plasser):

(NYTT: Seksjonsnummer 20-29 og 35-91 (blokkene) har ikke parkeringsplass i carport ved egen seksjon. De har i stedet hver og en nummererte og oppmerkede parkeringsplasser på fellesareal.)

(NYTT: Øvrige seksjonsnummer (alle boligene i rekke) har enerett til bruk av parkeringsplass i seksjonert tilleggsdel (carport/garasje med port) ved egen seksjon. I tillegg disponerer disse over en ekstra biloppstillingsplass utenfor carport/garasje med port på mot internvei. Boligene i enden, i hver rekke, disponerer tilsvarende over en biloppstillingsplass utenfor boden, altså i enden av internvei.)

3-2 Ordensregler og dyrehold

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. (NYTT: Eier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.)

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. (NYTT: Strøm til ladepunkt skal tilknyttes den enkeltes seksjonseiers egen måler.)

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler (**STRYKES: og felles varmeanlegg inklusive radiatorer**).

Styret/OBOS vil redegjøre for endringene og deres berettigelse/begrunnelse muntlig på selve årsmøtet.

I vedlegg til denne saken ligger oppdaterte vedtekter (inkludert overnevnte endringsforslag) i pdf-format for 4174 Vestre Langøyåsen 2 Sameie.

Styrets innstilling

De "nye vedtektene" er en presisering av formalia. Styret mener det er behov for noen presiseringer/justeringer og endringer av sameiets eksisterende vedtekter i tråd med gjeldene lovendringer og hva som er blitt praktisert, siden etableringen av sameiet. Styret innstiller på at de forelagte endringene tas inn i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak

De «nye vedtektene» godkjennes.

Vedlegg

3. Vestre Langøyåsen 2 Sameie - oppdaterte vedtekter.pdf

Sak 10

Forslag til "slanking" av styret

Forslag fremmet av:

Grethe Synnøve Jakobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at Sameiets styre slankes fra 5/1 til 3/2. Dvs 3 styremedlemmer og 2 vara. Etter 5 år, vil styrets arbeidsmengde gå inn i en mindre krevende og turbulent periode, og mye vil gå på autopilot. Det er best, og ikke minst mest økonomisk å opprettholde et styre fra sameiets egne beboere. Et sameie bestående av 48 boenheter, vil etter min mening, lettere kunne opprettholde et styre utgått fra egne beboere. Vedtektene behøver ikke endres når forslaget mitt er innenfor regelen om 1 leder og 2 styremedlemmer. Mitt forslag kommer med tanke på at et lite sameie som vårt, må kunne klare seg med 3 st.medl. og 2 vara. Det blir vanskelig å skaffe nye folk til styret på sikt og dyrt med et eksternt. Forberede et mindre styre fra 2025 rett og slett.

Styrets innstilling

Styret mener det er viktig å opprettholde kontinuitet og kompetanse i styrearbeidet i tiden fremover og at dette sikres best med 5 medlemmer. Sameiets bygningsmasse (med blokker og rekker) er å betrakte som kompleks. Med 48 boenheter er vårt sameie å betrakte som stort og arbeidsmengden deretter. Styret redegjør for arbeidsomfang og oppgaver, slik de har vært praktisert og planer om fremover. Styret mener at tiden ikke er inne for "slanking" og innstiller derfor på at forslaget ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes ikke

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valkomiteen, bestående av Reidunn Hallan, Magnus Martinsen og Erling Gunnufsen er kommet med forslag til kandidater på valg, for det kommende styret:

På valg er: styremedlemmene Tore Hagestande og Leif Jørgensen. I tillegg trekker Hilde Ranum seg. Det skal også velges et varamedlem.

Vedtektenes punkt 8-1 beskriver styrets sammensetning:

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

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

Innstilling

Styret støtter valgkomitéens innstiller som fremkommer under.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John-Arne Trøsteberget
Måkekollen 72
- Leif Jørgensen
Måkekollen 70
- Liv Anita Skaara
Måkekollen 48A

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jorun Almark
Måkekollen 94
-

Sak 12

Valg av valgkomité

Valgkomitéen har som oppgave å finne aktuelle personer til å sitte i sameiets styreverv og innstille dem på valg.

Innstilling

Styret innstiller på at den nye valgkomiteen godkjennes.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Magnus Martinsen
 - Tore Hagestande
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Jenssen	Måkekollen 36
Styremedlem	Lena Danielsen	Muslingsveien 26
Styremedlem	Tore Hagestande	Måkekollen 34
Styremedlem	Leif Jørgensen	Måkekollen 70
Styremedlem	Hilde Skauen Ranum	Måkekollen 10
Varamedlem	John-Arne Trøsberget	Måkekollen 72

Valgkomitéen

Reidunn Hallan
Magnus Martinsen
Erling Gunnulfsen

Kontaktinformasjon - styret

Styret kan kontaktes via Sameies hjemmeside på Vibbo.no

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vestre Langøyåsen 2 Sameie

Sameiet består av 48 seksjoner. Vestre Langøyåsen 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921122187, og ligger i Fredrikstad kommune, matrikkel gnr. 425 bnr.180.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vestre Langøyåsen 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styret arbeid i 2023 og planer for 2024

Siden forrige årsmøte (april 2023) er det gjennomført 8 fysiske styremøter. I samme periode har styret sendt ut 3 beboerbrev, samt regelmessig informasjonsmeldinger og kunngjøringer på beboerportalen Vibbo. De viktigste sakene i 2023 har vært:

Vedlikeholdsarbeid

- ✓ Prosjektet med utskifting av panel og beis ble, som planlagt, slutført innen 30. juni 2023. Resultatet har blitt meget bra. Styret retter en spesiell takk til alle beboerne, for tålmodigheten og forståelsen dere har vist i denne lange perioden.

- ✓ Montering av reduksjonsventil på alle varmtvannsberedere og noen beredere ble byttet ut.
- ✓ Lister på alle takterrassene ble demontert og/eller skiftet ut.
- ✓ Sameiet har avtaler for utomhus stell og vedlikehold med leverandørene Gaard-Service AS, FASVO og Lindhaugen AS.
- ✓ Sykkelparkering ble ferdigstilt og det er montert belysning i oppgangen mellom 76a og 76b.

Siden 2021 har sameiet hatt en frivillig "teknisk gruppe", som består av flere engasjerte beboere og ledes av et styremedlem. Deres kompetanse og innsats har vært betydningsfull, spesielt i arbeidet med ulike reklamasjonssaker.

HMS-arbeidet

HMS er en prioritert oppgave for styret. Det er etablert gode rutiner og det arbeides systematisk for å ivareta god internkontroll. I beboerbrevene minner styret regelmessig om at alle i sameiet har et løpende ansvar for å melde om det oppdages forhold som kan være til fare for sameiet om sameiets beboere. Blant de viktigste tiltak som er gjennomført i 2023 er:

- ✓ Lekeplassinspektøren AS gjennomførte årlig hoved ettersyn av alle sameiets lekeplasser. Alle avvikene er lukket og lekeplassene er funnet i orden.
- ✓ Styret har sendt ut informasjon om brannsikring til alle beboerne når det gjelder egenkontroll av røykvarslere, brannslukkingsapparater. Beboerne er oppfordret til å sette seg inn i hvordan brannstigen fungerer, som angitt på informasjonsskiltet ved stigen på takterrassen.
- ✓ Alle beboerne har fått anbefaling om regelmessig filterbyte på ventilasjonsanlegget.

Sosiale arrangementer og tiltak

15.mai 2023 ble det gjennomført felles vårdugnad med meget godt oppmøte og skikkelig god innsats. Dugnad fremmer trivsel og bidrar til å skape fellesskap. Høstdugnad gjennomføres etter behov fra 2024. Sameiet bidro med kr. 10.000 i et spleiselag med nabosameiene, som gjorde det mulig å bygge ny og flott badebrygge på Pynthen. Det ble kjøpt inn 2 stk. bord/benker for plassering på friområdene mellom husrekkene.

Styrets planer fremover

Styret vil fortsette arbeidet med å lage en fremtidig vedlikeholdsplan/modul med aktuelle tiltak, for en kommende femårsperiode. I tillegg arbeide med å etablere en felles velforening med våre nabosameier, hvor fokuset er være å skape et enda bedre og sikrere bo- og nærmiljø. Styret har også planer om mer søkelys på å invitere beboerne til sosiale arrangementer i 2024.

Den økonomiske situasjonen

Økonomien og likviditeten i sameiet er god. Styret har kontroll over alle leverandøravtalene, og vi har kontinuerlig kommunikasjon med vår forretningsfører, for å sikre forsvarlig økonomistyring. Det er viktig at sameiet er forberedt på og planlegger fremtidig vedlikehold og tiltak. Styret har startet dette arbeidet i 2023. For å unngå belåning i størst mulig grad blir midler, utover nødvendig likviditet, plassert til god rente i OBOS-banken.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det er ingen større avvik mellom regnskap og budsjett for 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2.340.546.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 506.000 til vedlikehold i 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestre Langøyåsen 2 Sameie.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er økt iht prisstigningen.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Vestre Langøyåsen 2 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Langøyåsen 2 Sameie som 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 12. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

VESTRE LANGØYÅSEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 921 122 187, KUNDENR. 4174

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 277 172	1 161 096	1 277 000	1 430 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 277 172	1 161 096	1 277 000	1 430 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 568	-10 152	-10 000	-12 000
Styrehonorar	4	-83 900	-72 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-7 125	-5 375	-6 000	-7 000
Andre honorarer		-37 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-83 180	-79 825	-84 000	-88 000
Konsulenthonorar	6	-36 000	-13 320	-13 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-371 320	-157 103	-697 000	-506 000
Forsikringer		-113 722	-105 570	-114 000	-125 000
Energi/fyring		-3 304	-6 887	-9 000	-9 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-228 484	-198 190	-218 304	-250 000
Andre driftskostnader	8	-92 590	-127 517	-121 000	-202 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 073 693	-775 939	-1 352 304	-1 309 000
DRIFTSRESULTAT		203 479	385 157	-75 304	121 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	63 230	10 040	35 000	35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		63 230	10 040	35 000	35 000
ÅRSRESULTAT		266 709	395 197	-40 304	156 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		266 709	395 197		

VESTRE LANGØYÅSEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 921 122 187, KUNDENR. 4174

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 158	2 274
Forskuddsbetalte kostnader		61 943	54 619
Driftskonto OBOS-banken		716 511	1 012 611
Sparekonto OBOS-banken		269 793	1 010 284
Sparekonto OBOS-banken II		1 300 466	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 353 871	2 079 788
SUM EIENDELER		2 353 871	2 079 788
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 340 546	2 073 837
SUM EGENKAPITAL		2 340 546	2 073 837
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 588	4 444
Leverandørgjeld		9 187	275
Påløpte kostnader		550	1 232
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 325	5 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 353 871	2 079 788
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 8.2.2024
 Styret i Vestre Langøyåsen 2 Sameie

Stian Jenssen /s/

Tore Hagestande /s/

Hilde Skauen Ranum /s/

Leif Jørgensen /s/

Lena Danielsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 071 432
TV/internett	204 336
Tilleggsareal	1 404
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 277 172

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 568
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 568

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 83 900.

Av dette er kr 3 900 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 625
Terje Westby AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	-36 000

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-7 041
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-63 349
Annet vedlikehold	-300 000
Kostnader dugnader	-930
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-371 320

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Verktøy og redskaper	-11 560
Vaktmestertjenester	-67 000
Renhold ved firmaer	-625
Gressklipping	-4 063
Andre fremmede tjenester	-1 323
Andre kontorkostnader	-215
Kontingenter	-2 900
Bankgebyr	-3 124
Velferdskostnader	-780
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 590

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 949
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 975
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	306
SUM FINANSINNTEKTER	63 230

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If.. Skadeforsikring (35704) med avtale nr. 2487053. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selvom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

VEDTEKTER**for**

Vestre Langøyåsen 2 Sameie org. nr. 921 122 187

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på årsmøte 04.03.2024

1. Innledende bestemmelser**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Vestre Langøyåsen 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.06.2018 (dok nr 830381).

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 425, bnr. 180 i Fredrikstad kommune.

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

Seksjonert tilleggsdel består av:

- bod,
- carport
- annet slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en

fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing og utvendig panel på hytte 3.etasje, fastmontert belysning, innbygd lagerrom under trapp (mellom 2. og 3 etasje), garasjeport med innramning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

(6) Kostnader til de- og remontering (inkludert det løpende vedlikeholdet) av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt,

må ved rehabilitering (inkludert det løpende vedlikeholdet) og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal (utvendige p-plasser):

Seksjonsnummer 20-29 og 35-91 (blokkene) har ikke parkeringsplass i carport ved egen seksjon. De har i stedet hver og en øremerkede (nummererte og oppmerkede) parkeringsplasser på fellesareal.

Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av seksjoneringsbegjæringen. Eneretten gjelder for 30 år, regnet fra dato for tinglyst seksjonering. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. Sameiet og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering dersom areal hvor seksjonseier har midlertidig enerett til bruk skal legges til seksjonen som tilleggsareal i grunn.

Øvrige seksjonsnummer (dvs. boligene i rekke) har enerett til bruk av parkeringsplass i seksjonert tilleggsdel (carport/garasje med port) ved egen seksjon. I tillegg disponerer disse (altså boligene i rekke) over en ekstra biloppstillingsplass utenfor carport/garasje med port mot internvei. Boligene i enden, i hver rekke, disponerer tilsvarende over en biloppstillingsplass utenfor boden, altså i enden av internvei.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Sameiet og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering hvis areal hvor seksjonseier har midlertidig enerett til bruk skal legges til seksjonen som tilleggsareal i grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjonseierne disponerer hver én parkeringsplass i tilknytning til egen carport. Seksjonseiere uten carport/garasje med port disponerer hver én parkeringsplass på fellesareal. I tillegg disponerer endelighetene hver én parkeringsplass, jf pkt 3.1 (8) 4.ledd.

I tillegg er det 11 gjesteparkeringsplasser forbeholdt besøkende.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm til ladepunkt skal tilknyttes den enkeltes seksjonseiers egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare hvis den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres hvis samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), hvis dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren hvis kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Ordensregler
For
Vestre Langøyåsen 2 sameie

Vedtatt på årsmøte 4.3.2024

Et boligsameie utgjør et fellesskap som sameierne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom sameierne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Ordensreglene og endringer av disse vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 7.00 på alle dager.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at carport, terrasser og inngangsparti ikke benyttes som lagringsplass for søppel, eller lignende.
- beboer står selv ansvarlig for å fjerne snø på takterrasser samt takutspring ved behov.

4. Utvendig installasjoner

Vedtatte retningslinjer for markiser, screens og eller annen fastmontert solskjerming er eneste tillatte alternativ. Dette gjelder også for plattinger, bod under utetrapp mellom i 2. og 3. etg, baldakin over dør på midtterrassen, leegger, glass på veranda og lignende inngrep i yttervegger/utearealer.

For at vi skal ha et helhetlig sameie så er det viktig at alle benytter korrekte farge. Før man bestiller må man henvende seg til styret for riktige fargekoder. Utvendige installasjoner skal forhånds godkjennes av styret etter søknad fra seksjonseier.

Det er ikke tillatt å sette opp varmepumpe, parabol- eller andre utvendige antenner.

Utstyr montert i strid med ordensreglene kan bli krevd fjernet for eiers regning.

5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Sameiet disponerer en ballbinge som kan benyttes til ballspill og lek.

6. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning.

Det er etablert underjordiske søppelcontainere for; Glass, Restavfall og Papp og Papir ved 1. stikkvei. Tømming skjer i henhold til kommunens tømmeplan.

Beboere oppfordres til å kaste søppel/flasker helst bare på dagtid, for å skjerme de nærmeste naboene.

Det er i alles interesse at det er rent og ryddig rundt søppelcontainerne. Det henvises ellers til instruks i plastbod før håndtering av øvrig avfall.

Avfall som; hageavfall, elektroniske artikler, store gjenstander, bygge avfall, samt farlig avfall, batterier, maling osv. skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende

gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat samt minst en røykvarsler i hver etasje i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

Hver enkelt seksjonseier/leietaker plikter å snu brannslukningsapparatene en gang pr år og utføre minst en funksjonskontroll på røykvarslere pr år. Styret anbefaler å gjøre dette i desember mnd.

9. Røyking og bruk av grill

Røyking og grilling bør kun skje på en slik måte at det ikke er til fare eller sjenanse for omgivelsene. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse og på fellesarealene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

10. Kjøring og parkering

Sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. Parkering er også nærmere regulert i sameiets vedtekter.

De som er tildelt carport/garasje, skal benytte denne. De som ikke har carport/garasje skal parkere på oppmerket plass. Boligene i rekke disponerer i tillegg over en biloppstillingsplass utenfor carport. Boliger i enden av rekken disponerer parkeringsplass i enden av internvei.

Det skal ikke parkeres langs tilførselsvei/stikkvei til husene.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Unødvendig tomgangskjøring er forbudt.

Sameiet har 10 Gjesteparkeringsplasser. Disse plassene er forbeholdt gjester og er merket med egne skilt.

11. Lading av elbil

Lading av elbil skal utføres med godkjent egen ladestasjon i egen carport/garasje for boliger i rekke eller ved ladestolpe i tilhørende leilighet. Det er ikke lov å benytte skjøteledning eller å lade ved hjelp av enkel stikkontakt. Det er anledning til å installere godkjent ladestasjon i egen carport.

12. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig måte er til ulempe for de øvrige beboerne. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

13. Belysning utomhus

Beboerne oppfordres til nøktern bruk av ekstra belysning og lignende utomhus, eksempelvis julebelysning på terrasser, hekk, trær og plattinger. Blinkende og fargede belysningen som kan virke forstyrende for naboer er ikke tillatt.

Alle beboere oppfordres til å bytte lyspærer i utelampene når disse er defekte.

14. Dugnad og rydding

Alle sameiere oppfordres til å delta i det felles dugnadsarbeidet som organiseres av styret vår og/eller høst. Ut over dugnadsarbeidet bør den enkelte sameier/leietaker bidra til å holde orden i fellesarealene.

13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

14. Henvendelser til styret

Henvendelser til styret skjer via melding på Vibbo.no, eller epost:

vestrelangoyasen2@styrerommet.no.

Vibbo.no er sameiets kanal for Informasjon mellom styret og seksjonseierne.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.03.24

Selskapsnummer: 4174 Selskapsnavn: Vestre Langøyåsen 2 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Ordensregler

For

Vestre Langøyåsen 2 sameie

Vedtatt på årsmøte 4.3.2024

Et boligsameie utgjør et fellesskap som sameierne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom sameierne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Ordensreglene og endringer av disse vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 7.00 på alle dager.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at carport, terrasser og inngangsparti ikke benyttes som lagringsplass for søppel, eller lignende.
- beboer står selv ansvarlig for å fjerne snø på takterrasser samt takutspring ved behov.

4. Utvendig installasjoner

Vedtatte retningslinjer for markiser, screens og eller annen fastmontert solskjerming er eneste tillatte alternativ. Dette gjelder også for plattinger, bod under utetrapp mellom i 2. og 3. etg, baldakin over dør på midtterrassen, leegger, glass på veranda og lignende inngrep i yttervegger/utearealer.

For at vi skal ha et helhetlig sameie så er det viktig at alle benytter korrekte farge. Før man bestiller må man henvende seg til styret for riktige fargekoder. Utvendige installasjoner skal forhånds godkjennes av styret etter søknad fra seksjonseier.

Det er ikke tillatt å sette opp varmepumpe, parabol- eller andre utvendige antenner.

Utstyr montert i strid med ordensreglene kan bli krevd fjernet for eiers regning.

5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Sameiet disponerer en ballbinge som kan benyttes til ballspill og lek.

6. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning.

Det er etablert underjordiske søppelcontainere for; Glass, Restavfall og Papp og Papir ved 1. stikkvei. Tømming skjer i henhold til kommunens tømmeplan.

Beboere oppfordres til å kaste søppel/flasker helst bare på dagtid, for å skjerme de nærmeste naboene.

Det er i alles interesse at det er rent og ryddig rundt søppelcontainerne. Det henvises ellers til instruks i plastbod før håndtering av øvrig avfall.

Avfall som; hageavfall, elektroniske artikler, store gjenstander, bygge avfall, samt farlig avfall, batterier, maling osv. skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende

gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat samt minst en røykvarsler i hver etasje i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

Hver enkelt seksjonseier/leietaker plikter å snu brannslukningsapparatene en gang pr år og utføre minst en funksjonskontroll på røykvarslere pr år. Styret anbefaler å gjøre dette i desember mnd.

9. Røyking og bruk av grill

Røyking og grilling bør kun skje på en slik måte at det ikke er til fare eller sjenanse for omgivelsene. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse og på fellesarealene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

10. Kjøring og parkering

Sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. Parkering er også nærmere regulert i sameiets vedtekter.

De som er tildelt carport/garasje, skal benytte denne. De som ikke har carport/garasje skal parkere på oppmerket plass. Boligene i rekke disponerer i tillegg over en biloppstillingsplass utenfor carport. Boliger i enden av rekken disponerer parkeringsplass i enden av internvei.

Det skal ikke parkeres langs tilførselsvei/stikkvei til husene.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Unødvendig tomgangskjøring er forbudt.

Sameiet har 10 Gjesteparkeringsplasser. Disse plassene er forbeholdt gjester og er merket med egne skilt.

11. Lading av elbil

Lading av elbil skal utføres med godkjent egen ladestasjon i egen carport/garasje for boliger i rekke eller ved ladestolpe i tilhørende leilighet. Det er ikke lov å benytte skjøteledning eller å lade ved hjelp av enkel stikkontakt. Det er anledning til å installere godkjent ladestasjon i egen carport.

12. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig måte er til ulempe for de øvrige beboerne. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

13. Belysning utomhus

Beboerne oppfordres til nøktern bruk av ekstra belysning og lignende utomhus, eksempelvis julebelysning på terrasser, hekk, trær og plattinger. Blinkende og fargede belysningen som kan virke forstyrende for naboer er ikke tillatt.

Alle beboere oppfordres til å bytte lyspærer i utelampene når disse er defekte.

14. Dugnad og rydding

Alle sameiere oppfordres til å delta i det felles dugnadsarbeidet som organiseres av styret vår og/eller høst. Ut over dugnadsarbeidet bør den enkelte sameier/leietaker bidra til å holde orden i fellesarealene.

13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

14. Henvendelser til styret

Henvendelser til styret skjer via melding på Vibbo.no, eller epost:

vestrelangoyasen2@styrerommet.no.

Vibbo.no er sameiets kanal for Informasjon mellom styret og seksjonseierne.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Vestre Langøyåsen 2 Sameie

Møtedato: 4.3.2024

Møtetidspunkt: 18.30

Møtested: Møtelokale Treskjæråsen bs, Måkekollen 172

Til stede: 19 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 21 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Edvin Blomkvist.

Møtet ble åpnet av Stian Jensen.

1 Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan Edvin Blomkvist foreslått.

Vedtak: Godkjent

2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Som protokollvitne ble Espen Alsing foreslått.

Vedtak: Godkjent

4 Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Vedtak: Godkjent

5 Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6 Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 90.000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7 Påskjønnelse

Sak fremmet av valgkomitéen: Erling Gunnufsen, Magnus Martinsen og Reidunn Hallan

I flere år har vi hatt mange reklamasjonssaker som har blitt fremført på sameiets vegne. I fjor var det fire personer som fikk hver sin påskjønnelse for dette arbeidet. Det siste året er det

særlig to personer som har jobbet mye mer enn de vervene de innehar skulle tilsi. Styreleder Stian Jenssen og styremedlem Tore Hagestande har gjort en stor innsats og brukt svært mye tid på reklamasjonssaken som nå ser ut til å nærme seg slutten. Vi foreslår derfor at disse to hver får kr. 5.000,- i engangsgodtgjørelse for sin ekstra innsats.

Forslag til vedtak

Styreleder Stian Jenssen og styremedlem Tore Hagestande får hver kr. 5.000,- i engangsgodtgjørelse for sin ekstra innsats i perioden som har vært.

Vedtak: Godkjent

8 Oppdatering av vedtekter. Sak fremmet av styret

Husordensregler for Vestre Langøyåsen 2 Sameie har aldri blitt formelt behandlet og vedtatt på et årsmøte, slik det er påkrevd. Til tross for dette har en ufullstendig versjon blitt distribuert til beboere ved ulike anledninger.

Husordensreglene er derfor å betrakte som helt nye for sameiet, selv om mange punkter og formuleringer allerede vil være kjente.

Styrets innstilling

Styret har utarbeidet et forslag til fullstendige husordensregler og innstiller på at disse vedtas som de "nye" og gjeldene husordensreglene for sameiet.

Forslag til vedtak

«Nye Husordensregler» godkjennes

Vedtak: Godkjent

9 Oppdatering av vedtekter. Sak fremmet av styret

De "nye vedtektene" er en presisering av formalia. Hvilke endringer som er foretatt fra dagens vedtekter er følgende: markert med fet/kursiv og NYTT evt. STRYKES

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(NYTT: (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.)

3-1 Rett til bruk

(5) 2. avsnitt. Dette gjelder tiltak som:

· Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing (NYTT: og utvendig panel på hytte 3.etasje), (STRYKES: boblebad/badestamp), fastmontert belysning, (NYTT: innbygd lagerrom under trapp (mellom 2. og 3 etasje), garasjeport med innramning) og lignende.

(5) 4. avsnitt. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning. (STRYKES: også innenfor tilleggsdel).

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

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal (utvendige p-plasser):

(NYTT: Seksjonsnummer 20-29 og 35-91 (blokkene) har ikke parkeringsplass i carport ved egen seksjon. De har i stedet hver og en nummererte og oppmerkede parkeringsplasser på fellesareal.)

(NYTT: Øvrige seksjonsnummer (alle boligene i rekke) har enerett til bruk av parkeringsplass i seksjonert tilleggsdel (carport/garasje med port) ved egen seksjon. I tillegg disponerer disse over en ekstra biloppstillingsplass utenfor carport/garasje med port på mot internvei. Boligene i enden, i hver rekke, disponerer tilsvarende over en biloppstillingsplass utenfor boden, altså i enden av internvei.)

3-2 Ordensregler og dyrehold

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. (NYTT: Eier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.)

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. (NYTT: Strøm til ladepunkt skal tilknyttes den enkeltes seksjonseiers egen måler.)

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler (STRYKES: og felles varmeanlegg inklusive radiatorer).

Styret/OBOS vil redegjøre for endringene og deres berettigelse/begrunnelse muntlig på selve årsmøtet.

I vedlegg til denne saken ligger oppdaterte vedtekter (inkludert overnevnte endringsforslag) i pdf-format for 4174 Vestre Langøyåsen 2 Sameie.

Styret innstilling:

De "nye vedtektene" er en presisering av formalia. Styret mener det er behov for noen presiseringer/justeringer og endringer av sameiets eksisterende vedtekter i tråd med gjeldene lovendringer og hva som er blitt praktisert, siden etableringen av sameiet. Styret innstiller på at de forelagte endringene tas inn i sameiets vedtekter. Forslag til nye vedtekter som er vedlagt innkallelsen foreslås godkjent som sameiets vedtekter.

Vedtak: Godkjent enstemmig med følgende endringer:

Punkt 8-1 (1) skal lyde:

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av leder og fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer.

Punkt 3-8 (8) 2. avsnitt 1. setning skal lyde:

Seksjonsnummer 20-29 og 35-41 (blokkene) har ikke parkeringsplass i carport ved egen seksjon.

De nye vedtektene er vedlagt protokollen

10 Forslag til "slanking" av styret. Forslag fremmet av Grethe Synnøve Jacobsen

Foreslår at Sameiets styre slankses fra 5/1 til 3/2. Dvs 3 styremedlemmer og 2 vara. Etter 5 år, vil styrets arbeidsmengde gå inn i en mindre krevende og turbulent periode, og mye vil gå på autopilot. Det er best, og ikke minst mest økonomisk å opprettholde et styre fra sameiets egne beboere. Et sameie bestående av 48 boenheter, vil etter min mening, lettere kunne opprettholde et styre utgått fra egne beboere. Vedtektene behøver ikke endres når forslaget mitt er innenfor regelen om 1 leder og 2 styremedlemmer.

Mitt forslag kommer med tanke på at et lite sameie som vårt, må kunne klare seg med 3 st.medl. og 2 vara. Det blir vanskelig å skaffe nye folk til styret på sikt og dyrt med et eksternt. Forberede et mindre styre fra 2025 rett og slett.

Styrets innstilling

Styret mener det er viktig å opprettholde kontinuitet og kompetanse i styrearbeidet i tiden fremover og at dette sikres best med 5 medlemmer. Sameiets bygningsmasse (med blokker og rekker) er å betrakte som kompleks. Med 48 boenheter er vårt sameie å betrakte som stort og arbeidsmengden deretter. Styret redegjør for arbeidsomfang og oppgaver, slik de har vært praktisert og planer om fremover. Styret mener at tiden ikke er inne for "slanking" og innstiller derfor på at forslaget ikke godkjennes.

Vedtak: Forslag ikke vedtatt.

11 Valg av tillitsvalgte

På valg: Tore Hagestande og Leif Jørgensen. I tillegg trekker Hilde Ranum seg.

Valgkomitéens innstilling:

Som styremedlem for 2 år, ble John-Arne Trøsberget foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Liv Anita Skaara foreslått

Som styremedlem for 2 år, ble Leif Jørgensen foreslått.

Vedtak: Godkjent

Som varamedlem for 1 år, ble Jorun Almark foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Som valgkomité for 1 år, ble foreslått Magnus Martinsen og Tore Hagestande

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl. 20.00. Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/
møteleder

Jan Edvin Blomkvist /s/
protokollfører

Espen Alsing /s/
protokollvitne

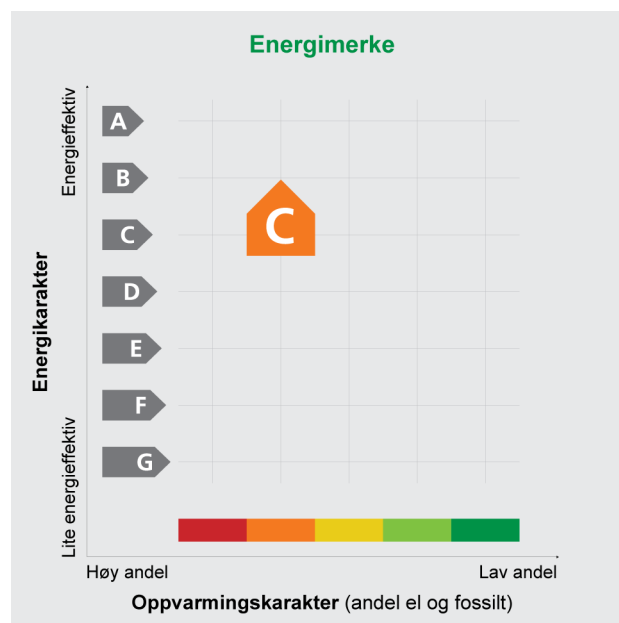
Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Stian Jenssen	Måkekollen 36 1679 Kråkerøy	2023-2025
Styremedlem	Lena Danielsen	Muslingveien 26 1676 Kråkerøy	2023-2025
Styremedlem	John-Arne Trøsberget	Måkekollen 72 1679 Kråkerøy	2024-2026
Styremedlem	Leif Jørgensen	Måkekollen 70 1679 Kråkerøy	2024-2026
Styremedlem	Liv Anita Skaara	Måkekollen 48 A 1679 Kråkerøy	2024-2026
Varamedlem	Jorun Almark	Måkekollen 94 1679 Kråkerøy	2024-2025

ENERGIATTEST

Adresse	Måkekollen 36
Postnr	1679
Sted	Kråkerøy
Leilighetsnr.	
Gnr.	425
Bnr.	180
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-899582
Dato	14.06.2018

Innmeldt av Kjetil Bjørlo



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Kjedet enebolig	
Byggeår:	2018	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	105	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2010	Angis kun for nybygg
Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Elektrisitet Ved	
Ventilasjon:	Balansert	
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Nabolagsprofil

Måkekollen 36 - Nabolaget Langøya - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Langøyåsen snuplass Linje 5, 102	4 min 0.4 km
Værste fergeleie Linje 805	7 min 4 km
Smertu fergeleie Linje 805	8 min 4.4 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	9 min 4.9 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 4.9 km

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	7 min 4.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	7 min 4 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	11 min 6.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	7 min 4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

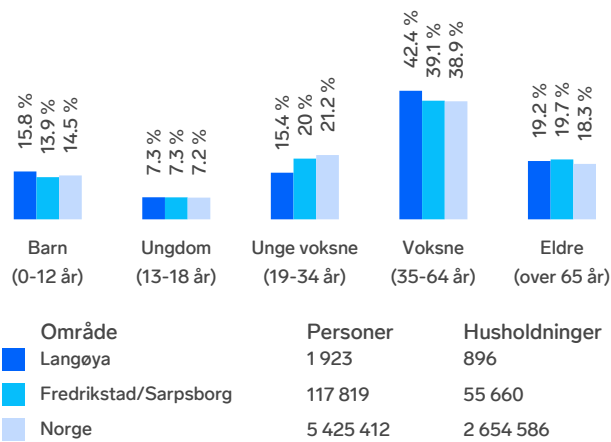
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Langøyåsen barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	16 min 1.4 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	17 min
Coop Obs Fredrikstad	6 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Trafikk
Lite trafikk 89/100



Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

- 

Langøya balløkke
Ballspill

6 min 
0.5 km
- 

Rød barneskole
Aktivitetshall, fotball

17 min 
1.5 km
- 

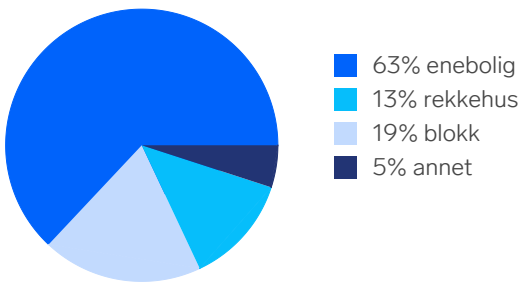
SKY Fitness Fredrikstad

7 min 
- 

SATS Fredrikstad

7 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

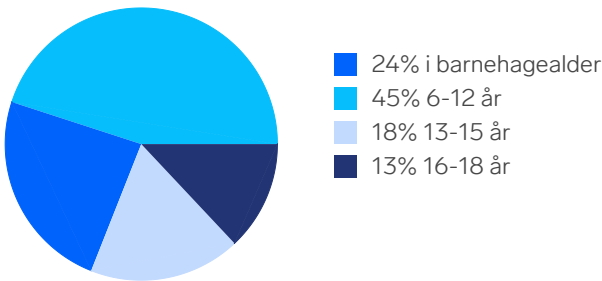
Værstetorvet

6 min 
- 

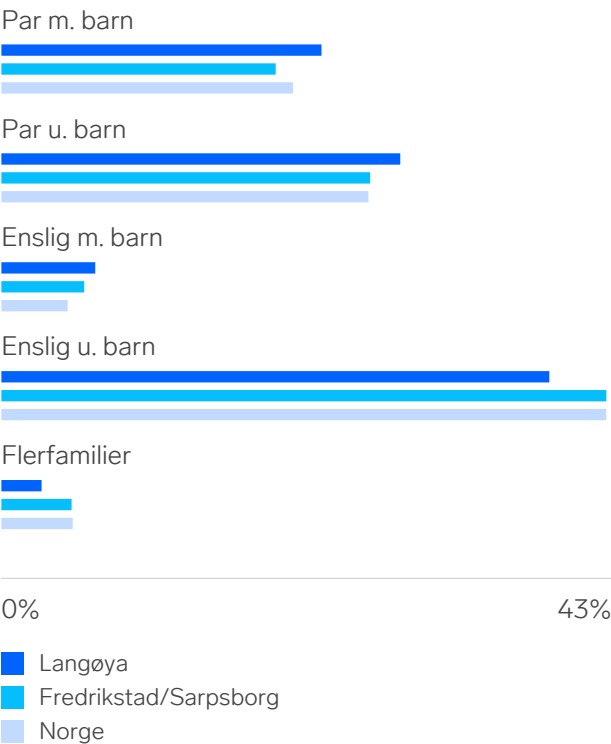
Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

