



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Selma Nygrens vei 18C

Vår ref.: 192250149

FREDRIKSTAD 03.10.2025

1. Tilstandsrapport fra Sigurd Grydeland, onsdag 24. september 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken, servitutter og seksjonering
4. Festekontrakt
5. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
6. Informasjon fra forretningsfører
 - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
 - b. Vedtekter
 - c. Husordensregler
7. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
8. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
9. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
10. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
11. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

Ruth Rostad
Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Selma Nygrens vei 18 C, 1678 KRÅKERØY

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 424, bnr. 1, snr. 18, fnr. 314

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 01.10.2025

Oppdragsnr.: 11411-2797

Referansenummer: G07792

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



Grydeland Eiendom as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etg beliggende i flermannsbolig.

Boligen varmes opp med varmekabler.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1.

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

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG [Gå til side](#)

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet. Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert. Verandadør i tre med isolerglass. Fra er det utgang til en balkong på 7m2.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Boligens rom har laminat, fliser og belegg på gulv. Malt plate og fliser på vegg. Malt plate som himling. Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest. Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra bod.

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

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

muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum med et håndblandebatteri. Integreerte hvitvarer. Plate mellom platetopp og overskap. Stikkontakt på vegg. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket. Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad. Synlige avløpsrør i pvc plast. Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Vvb på ca 200l plasert på bod. 63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overbelastningsvern. 6 kg pulver brannslukkingsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomt er felles areal.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

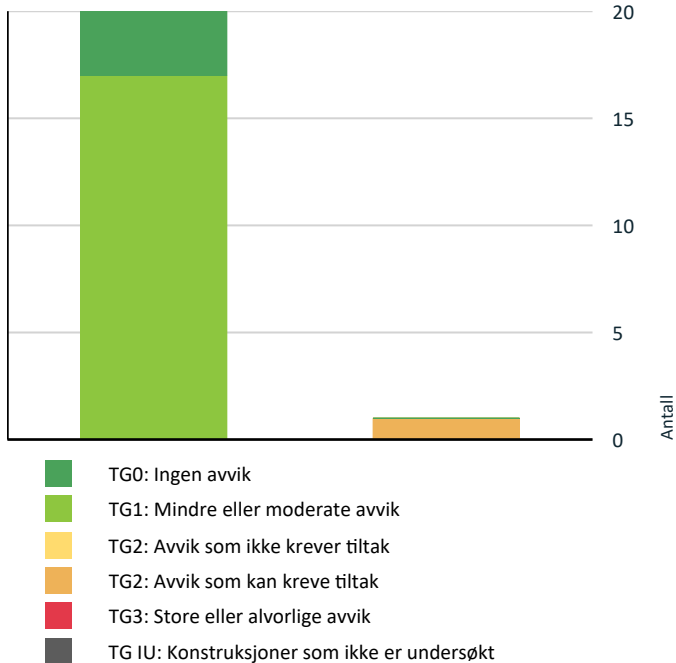
Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport.

Merk; alle steder det er påvist eller indikert fukt eller zoologiske skadegjørere krever ytterligere undersøkelser. Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leilighet er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Isolerglass i teramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

! TG 1 Dører

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert. Verandadør i tre med isolerglass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra er det utgang til en balkong på 7m2.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Boligens rom har laminat, fliser og belegg på gulv.
Malt plate og fliser på vegg.
Malt plate som himling.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 0 Radon

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

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg fra bod.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminate benkeplate med nedfeldt kjøkken kum med et håndblanderbatteri. Integrerte hvitvarer. Plate mellom platetopp og overskap. Stikkontakt på vegg. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.



Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Ventilasjon

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvannstank

Vvb på ca 200l plasert på bod.

Elektrisk anlegg

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

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

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overbelastningsvern.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Ekstisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det opplyses at det ble montert ny utestikkontakt i 2023.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

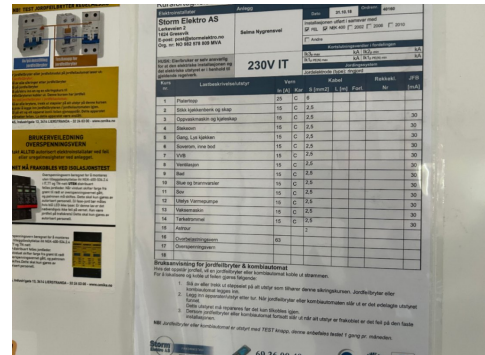
Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg pulver brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

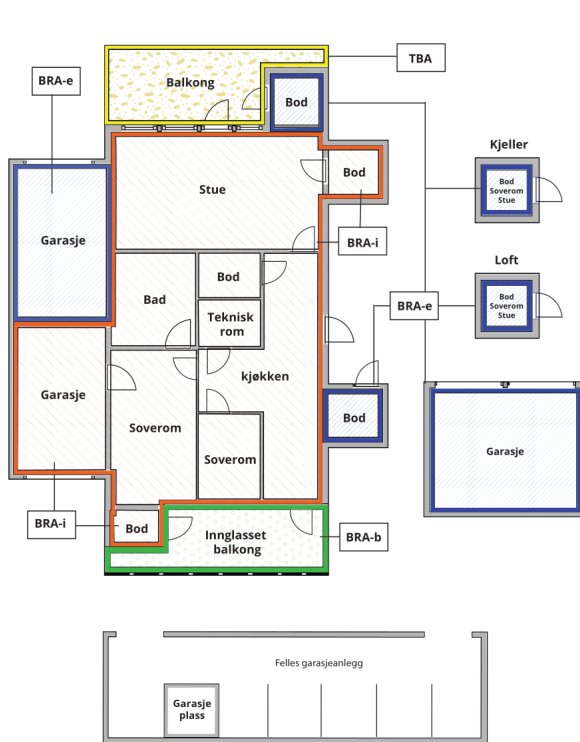
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	62	5		67	7
SUM	62	5			7
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, bod	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det opplyses at det ble montert ny utestikkontakt i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	59	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	424	1	314	18	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Selma Nygrens vei 18 C							
Hjemmelshaver							
Reffsgård Heidi Marie							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 1.etg beliggende i flermannsbolig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Hele tomten er fellesområdet.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Bebyggelsen

Leilighetene i Selma Nygrens vei 18 ble bygget i 2018. Boligen er fundamentert på leirgrunn, og har støpt plate på mark med grunnmurselementer. Yttervegger er satt opp med bindingsverk av tre, kledd med liggende, beiset trekledning. Bygget har saltak som er tekket med betongtakstein.

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GO7792>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Selma Nygrens vei 18C, 1678 KRÅKERØY

22 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Selma Nygrens vei 18C

Postadresse

Selma Nygrens vei 18C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Byggmesterforsikring AS-1G, 1

Informasjon om selger

Selger

Reffsgård, Aage Roland

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Montert ny utestikontakt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Plankebyen Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95367010

Egenerklærings skjema


Name

Date

Reffsgård, Aage Roland

2025-09-22

Identification

 **bankID** Reffsgård, Aage Roland



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Reffsgård, Aage Roland

22/09-2025
21:29:05

BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 424 Bnr.: 1 Fnr.: 314 Snr.: 18

Adresse(r):

Gateadresse: Selma Nygrens vei 18 C

Gatenr: 94740

Kommune: FREDRIKSTAD

Postkrets: 1678 KRÅKERØY

Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:24.09.2025 kl.
15.49

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

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2022/486424-1/200 05.05.2022 OVERDRAGELSE AV

21:00

FESTERETT MED BYGNING

VEDERLAG:

Omsetningstype: Fritt salg

REFFSGÅRD HEIDI MARIE

F.NR:

PENGEHEFTELSE

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

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

Heftelser i festerett:

1985/12130-3/86 18.11.1985 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,500
PANT FOR FORFALT
FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM
FORLENGELSE
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
424 BNR: 1 FNR: 314
1993/668-1/86 27.01.1993 ** NYE VILKÅR
Kontrakten utvidet til å gjelde
tilleggsparcell 950 m2
jfr. målebrev dbnr. 667/93
Samlet årlig avgift NOK 6.500,-
2017/1340021-1/200
30.11.2017 21:00 ** NYE VILKÅR - FESTE
Årlig festeavgift: NOK 44 000
2022/486432-1/200 05.05.2022
21:00 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 923 315
Pantlaster: FREDRIKSTAD
KOMMUNE
ORG.NR: 940 039 541

SERVITUTTER

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

Servitutter i feste:

1987/2079-1/86 03.03.1987 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
ELVERK
Bestemmelse om
trafostasjon/kiosk

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
424 BNR: 1 FNR: 314

GRUNNDATA

2018/1665057-1/200
10.12.2018 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/23

2020/1526396-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 424 BNR: 1
FNR: 314 SNR: 18

2024/857812-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 424 BNR: 1
FNR: 314 SNR: 18

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

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

Dato
08.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Løpenummer for forretning: 602442500
 Vedlegg: Nei

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0106	424	1	314

Nye seksjoner

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






Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24


FREDRIKSTAD KOMMUNE
 MOT TATT AV FREDRIKSTAD BYKARIV

03 OKT. 2018

18/16775

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om Innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Advokatfirmaet Planke DA	Fødselsnr./Org.nr. 889122552	E-postadresse geir@advokatfirmaetplanke.no	
Adresse Freskoveien 9	Postnummer 1605	Poststed FREDRIKSTAD	Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 0106	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdsnr. 424	Bruksnr. 1	Festenr. 314

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 915574254	Navn TG Utvikling AS	Eierandel (oppgis som brøk) 1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1		13	B	1		25				37			49
2	B	1		14	B	3	B	26				38			50
3	B	1		15	B	1		27				39			51
4	B	1		16	B	1		28				40			52
5	B	1		17	B	1		29				41			53
6	B	1		18	B	1		30				42			54
7	B	1		19	B	1		31				43			55
8	B	1		20	B	1		32				44			56
9	B	1		21	B	1		33				45			57
10	B	1		22				34				46			58
11	B	1		23				35				47			59
12	B	1		24				36				48			60
Sum tellere:				23		Nevner =				23					

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgranset 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 plangrunnlaget

d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn 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 igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadsspliktige 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 samlingsseksjon bolig

Dato: 26.09.2018 | Innsenderens underskrift: 

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 bruk av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisjon 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

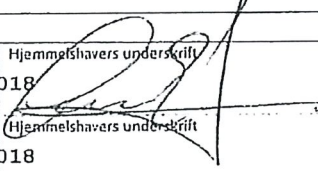
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameiendeler 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 Fredrikstad, 26.09.2018	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver TG UTVIKLING AS GERR B. JOHANSEN Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato Fredrikstad, 26.09.2018	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato Fredrikstad, 26.09.2018	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato Fredrikstad, 26.09.2018	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato Fredrikstad, 26.09.2018	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato Fredrikstad, 26.09.2018	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato Fredrikstad, 26.09.2018	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

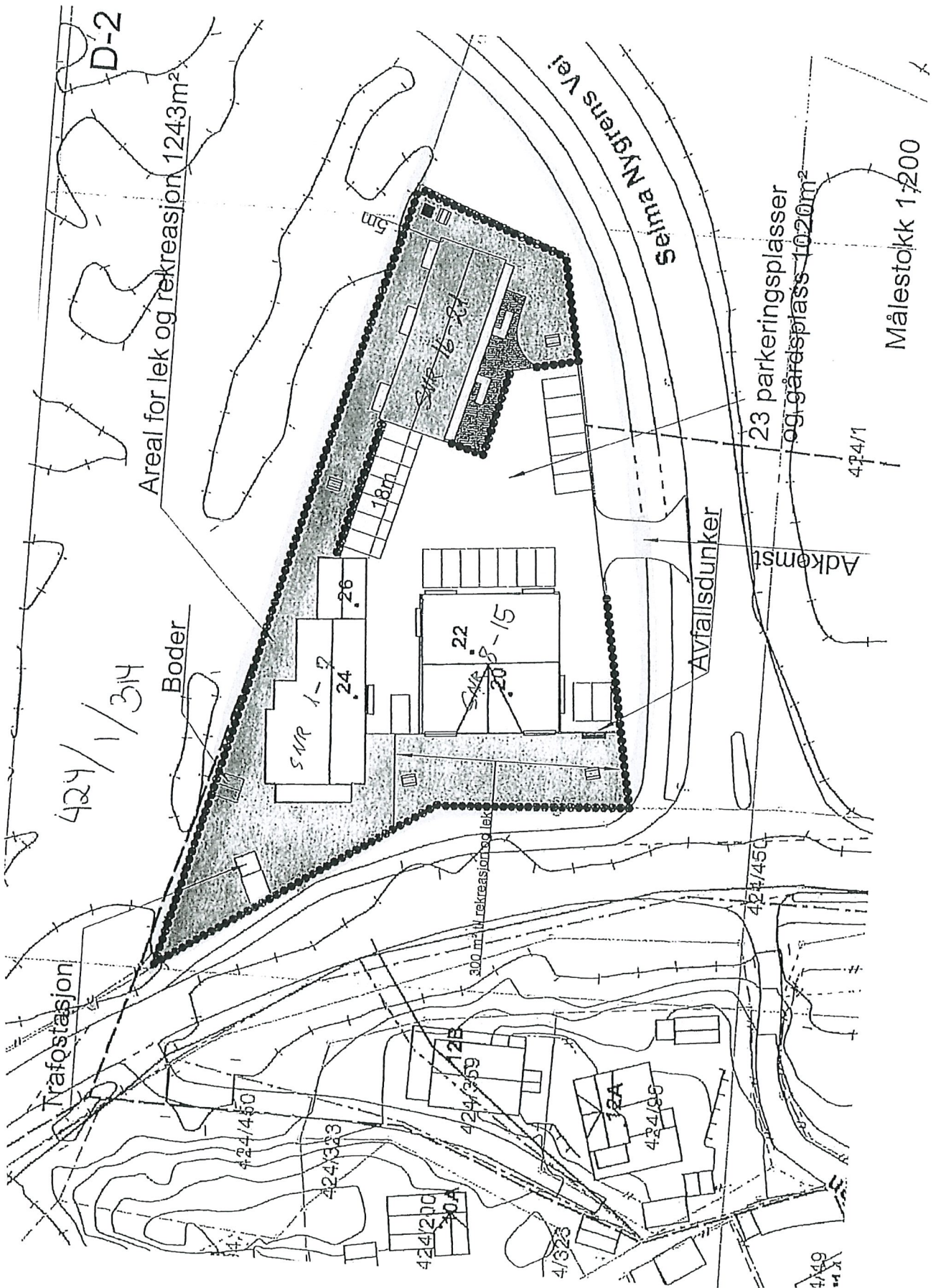
b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

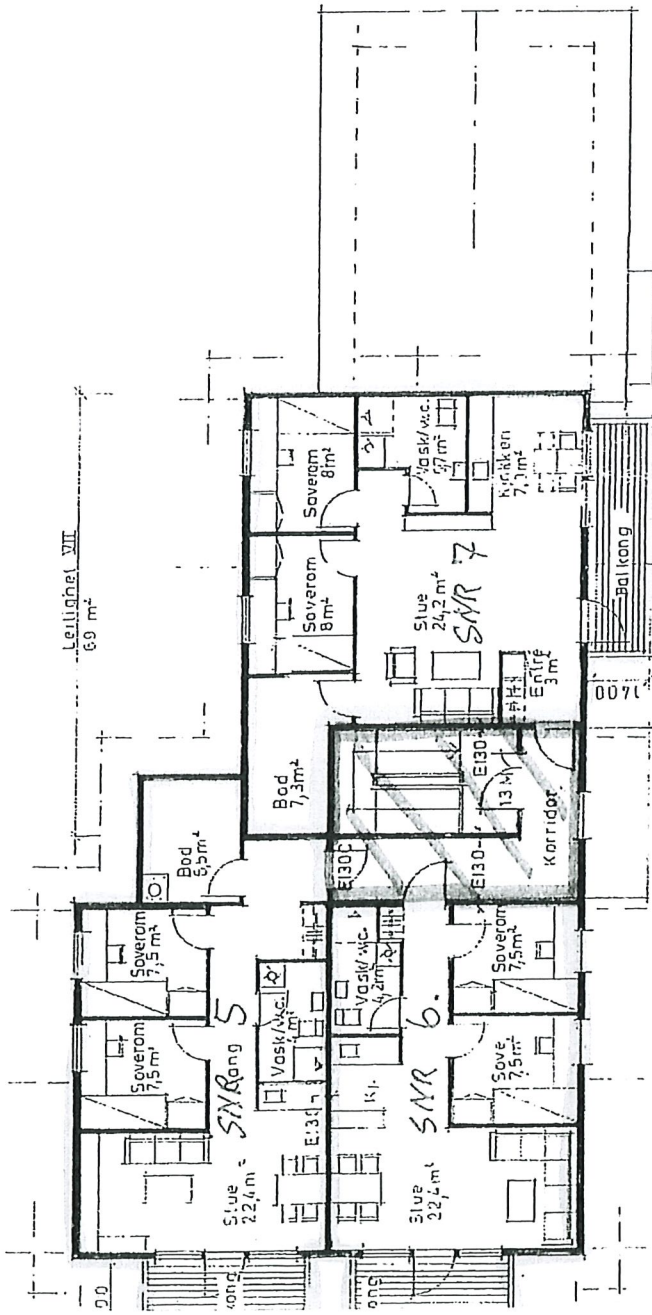
Kommunenr. 0100	Kommunens navn FREDRIKSTAD	Gårdsnr. 424	Bruksnr. 1	Festenr. 314
Dato 13/11-18	Underskrift A. Skar	Stempel 		

Dato
26.09.2018

Innsenderens underskrift



E-2



Plan 2. etg.
 Brukt areal 215,9 m²

RISIKOKLASSE 4
 BRANNKLASSE 1

[shaded box] = fellesareal
 [white box] = sovsjon

424/1/314

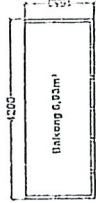
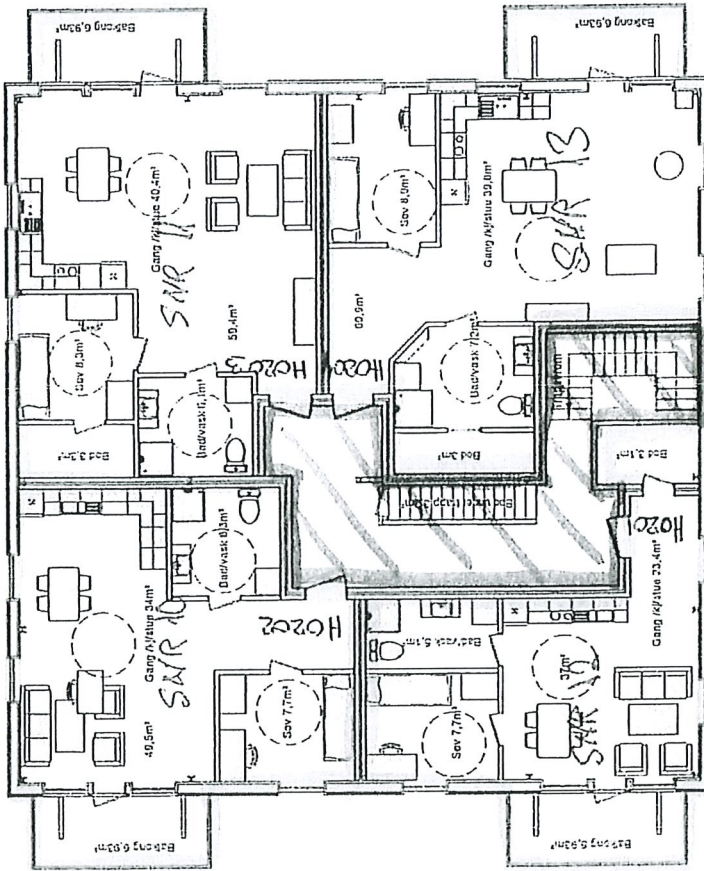
1	2
01/0177	18/02/01
KommunaleID: 201801	

1	2
01/0177	18/02/01
KommunaleID: 201801	

ROLF LINDBERG K-DEL KRÅKERØY
 GLOMBOVEIEN 2A
 0454
 02

OMBYGGING AV EKST. INDUSTRIBYGG TIL 7 STK LEILIGHETER.
 PLANER, SNITT, FASADER
 MÅL 1:100
 FREDRIKSTAD, DEN 8-12-00
 Arkitekt Klavenes a.s
 Klavenes 1607 Fredrikstad, tlf. 69312989 / fax 69314455

E-2



424/1/314

z fellesareal
 - seksjon

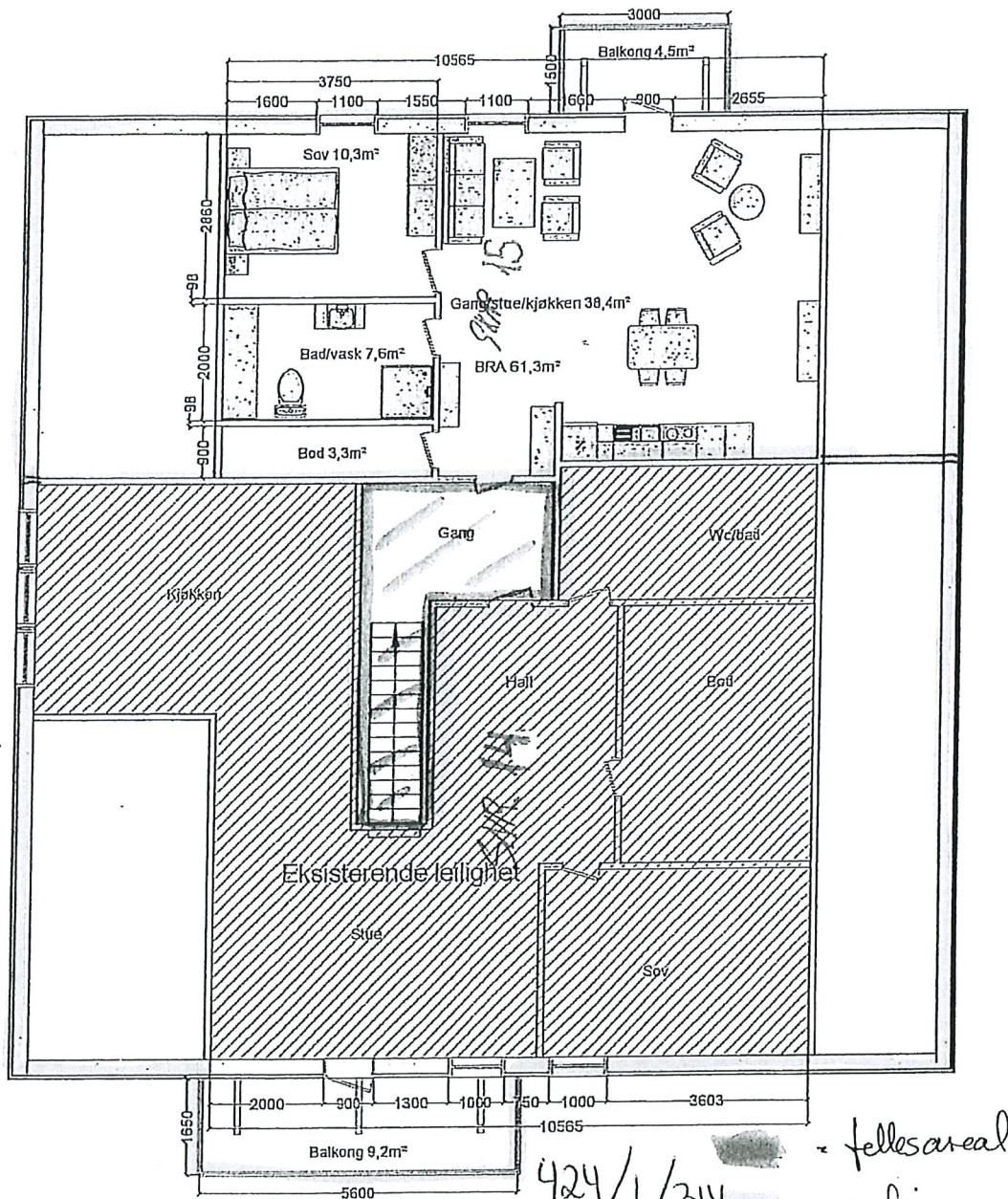
Prosjektnr	10194	Bildestokk	1.1.100
Genr./Bnr	424/1/314	Dato	02.07.2014
Tilbudsnummer	TIG Høykling AS	Tegnet	V.A.
Adresse	Solma Nyeveien 22	Kontroll	V.A.
Postnr./Sted	1678 Kjekserøy	Tegnet nr.	10194L2
Tegn./Innhold	Plan 2 sty		

AREALER	BYA	BRG
Høyde	279,0m²	257,3m²
2. etg		252,3m²
3. etg		183,2m²
Balkonger	41,3m²	
Sum	320,3m²	698,3m²

Vidars Tegneservice
 Solvikveien 13 1621 Gressvik
 Tlf: 92 48 11 33 31 E-post: vidars@vidarservice.no

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

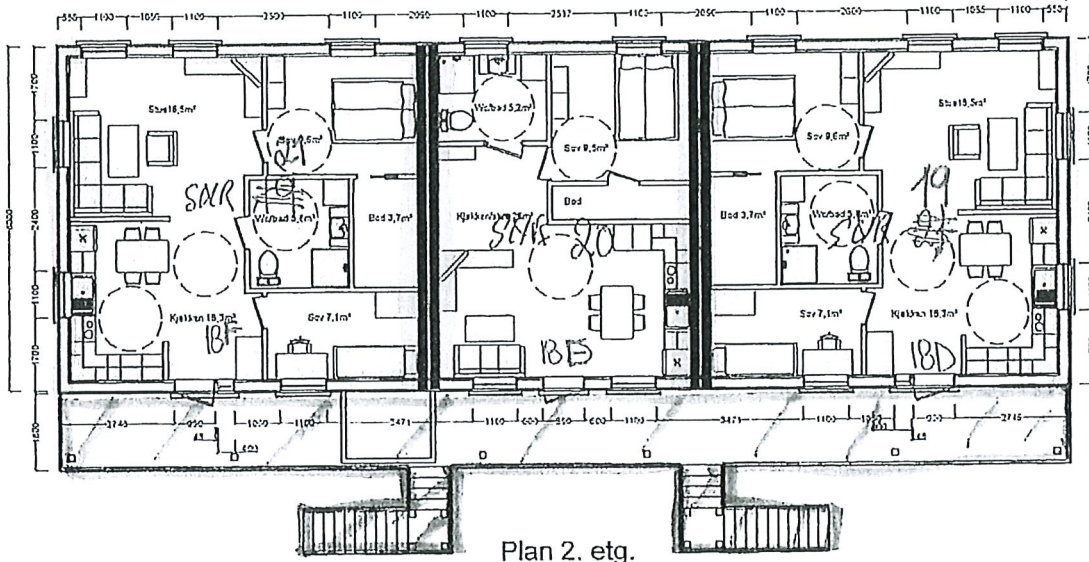
E-3



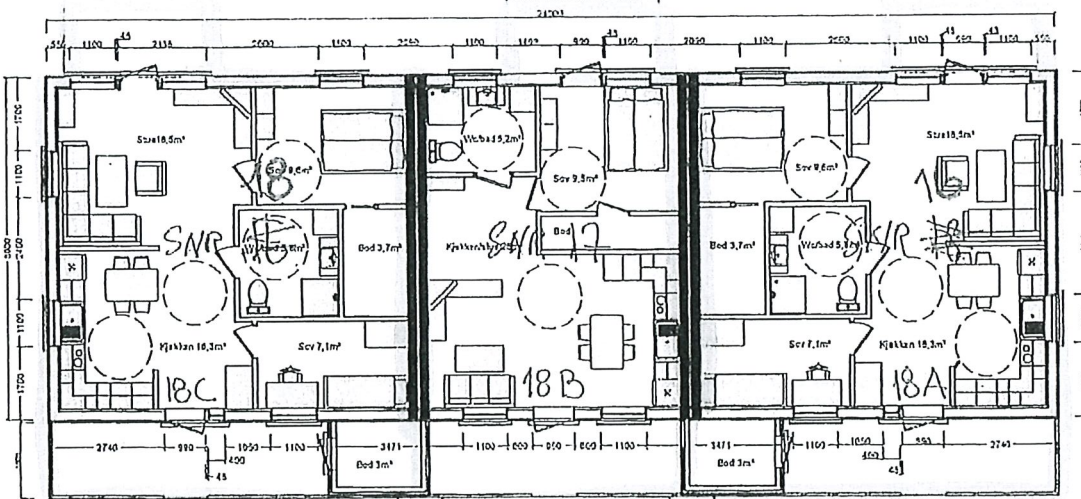
AREALER	BYA	BRA
Bolig	279,0m²	
1.etg.		257,3m²
2.etg.		257,3m²
3.etg.		183,7m²

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

E-1



Plan 2. etg.



Plan 1. etg.

424 / 1 / 314

REV. 04.03.2019-1

■ = fellesareal
 □ = seksjoner

AREALER	BYA	BRA	Prosjekt nr.	10182		
Bolig	199,2m ²		Gnr. / Bnr.	424-1-114	Målestokk	1:100
1. etg.		184m ²	Tiltakshaver	T.G Utvikling AS	Dato	02.12.2015
2. etg.		178m ²	Adresse	Salma Nygatesvei 22	Tegner	V.A
Terrasser	52,5m ²		Postnr. Sted	1678 Kråkerøy	Kontroll	V.A
Sum	251,7m ²	162m ²	Tegn. Innhold	Plan 1. og 2. etg	Tegn. nr.	10182-E1

Vidars Tegneservice
 Solvikveien 13 1621 Gressvik



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

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

Dato
08.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Dokumentet følger vedlagt.

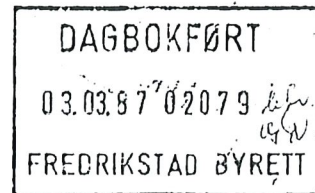
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



A V T A L E

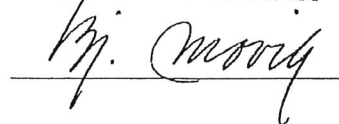
Mellom ROLF LINDBERG

og FREDRIKSTAD ELVERK , nedenfor kalt FE

1. ROLF LINDBERG gir herved FE stedsevarende bruksrett til tomt, 14 m² (3,5 x 4 m) for montering av nettstasjon på sin eiendom gnr. 24, bnr. 1, festnr. 314 i Kråkerøy kommune.
2. Tomten stilles til FE's disposisjon og bruksretten er stedsevarende så lenge tomten benyttes til nettstasjon. Dersom FE fjerner nettstasjonen, opphører bruksretten automatisk. Nettstasjonen skal ikke være til hinder for framtidig utnyttelse av eiendommen.
3. Ulempeserstatning for oppføring av nettstasjon settes til kr. 700,-.
4. Grunneieren må til enhver tid sørge for uhindret tilkomst til nettstasjonen ved at gjenstander ikke må plasseres inn til denne slik at inspeksjon og drift hindres.
5. FE har på samme måte rett til trasè for kabel over eiendommen fram til nettstasjonen. Kabelen må ved eventuell feil til enhver tid være tilgjengelig for reparasjon. FE plikter å utbedre, eventuelt erstatte, alle skader ved slike inngrep.
6. Dersom bygninger eller andre innretninger skal plasseres i nærheten av tomten eller kabeltraseen, må FE varsles i god tid før arbeid med forannevnte settes i gang.
7. Avtalen utstedes i tre -3- eksemplarer, en til hver av partene og en til tinglysing.

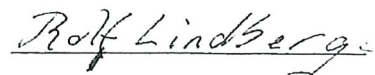
Fredrikstad, 24. februar 1987

FREDRIKSTAD ELVERK



FREDRIKSTAD ELVERK

Bj. Movik



GRUNNEIER



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

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

Dato
08.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

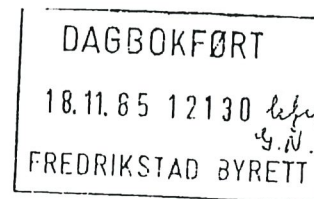
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	424	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

1. Eieren fester bort en tomt på 2.376,1 m² betegnet som tomt nr.314 av gnr.24 bnr.1 i Kråkerøy til festeren.
2. Festetiden begynner 1.januar 1985 og varer i 50 år med rett for festeren til å fornye leietorholdet i ytterligere 50 år.
3. Tomten skal benyttes til industriformål og kan ikke uten eierens samtykke anvendes til andre formål.
4. Festeavgiften er årlig kr. 4.500,- som betales forskuddsvis den 15. januar for et år om gangen. Dersom ikke festeavgiften betales i rett tid erlegges 15% rente p.a.

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

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

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

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

-2-

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

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

7. Særlige bestemmelser.

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

Festeren betaler utgifter til juridisk bistand i forbindelse
med opprettelsen av kontrakten og ellers utgifter til ting-
lysingsgebyr.

Kråkerøy den 20/3 1985

Hans Jørgen Sundbye
Hans Jørgen Sundbye

Margarethe Sundbye
Margarethe Sundby
f. 20.12.1945

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

Kråkerøy den 20/3 1985
Jan Erik Bakkevik
Jan Erik Bakkevik

Kråkerøy den 20/3 1985
Rolf Lindberg
Rolf Lindberg

-3-

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

Krækerøy den 20/3 mars 1985

Navn Olav Lindberg

Født 11-7-1945

Adr. Hebalden 30

Navn Monica Lindberg

Født 01-01-67

Adr. Hebalden 50

Bekreftelse fra Krækerøy Bygningsseser

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

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

1. Eieren fester bort en tomt på 2.376,1 m² betegnet som tomt nr.314 av gnr.24 bnr.1 i Kråkerøy til festeren.
2. Festetiden begynner 1.januar 1985 og varer i 50 år med rett for festeren til å fornye leietorholdet i ytterligere 50 år.
3. Tomten skal benyttes til industriformål og kan ikke uten eierens samtykke anvendes til andre formål.
4. Festeavgiften er årlig kr. 4.500,- som betales forskudsvis den 15. januar for et år om gangen. Dersom ikke festeavgiften betales i rett tid erlegges 15% rente p.a.

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

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

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

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

-2-

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

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

7. Særlige bestemmelser.

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

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

Kråkerøy den 20/3 1985

Hans Jørgen Sundbye
Hans Jørgen Sundbye

Margarethe Sundbye
Margarethe Sundby
f. 20.12.1945

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

Kråkerøy den 20/3 1985

Jan Erik Bakkevik
Jan Erik Bakkevik

Kråkerøy den 20/3 1985

Rolf Lindberg
Rolf Lindberg

-3-

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

Kråkerøy den 20/3 mars 1985

Navn Ueni Lindberg
Født 11-7-1945
Adr. Ulebakken 30

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

Bekreftelse fra Kråkerøy Byggingvesen



Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 424	Bnr: 1	Fnr: 314	Snr: 18
Adresse:	Selma Nygrens vei 18C, 1678 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	3324.6000000000004 m ²		

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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 320 - Flomfare 810 - Krav om felles planlegging
Reguleringsplaner: 448 Glomboveien 2A 530 Ny RV 108 - Ny vei til Glombo	Vedtatt: 22.06.2000 31.03.2005	Formål: 110 - Boliger 319 - Annen veigrunn 621 - Kommunalteknisk virksomhet 320 - Gang-/sykkelvei 611 - Parkbelte i industriområde Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest448_130.pdf Regbest530_130.pdf		
Reguleringsplaner under arbeid: 1221 FMV5 syd	Varslet igangsatt: 19.08.2022	

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.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
 - Standard grunnkart
 - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
 - Matrikkelkart
 - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
 - Kommuneplan
 - Reguleringsplan
 - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
 - Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf>

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:

Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 30. september 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 424 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 314 **Seksjonsnr.:** 18
Adresse: Selma Nygrens vei 18C, 1678 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



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

Eiendomsrapport for 424 / 1 / 314 / 18

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

2 - Akseptabel tilstand med dagens arealbruk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Selma Nygrens vei 18C, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/314/18

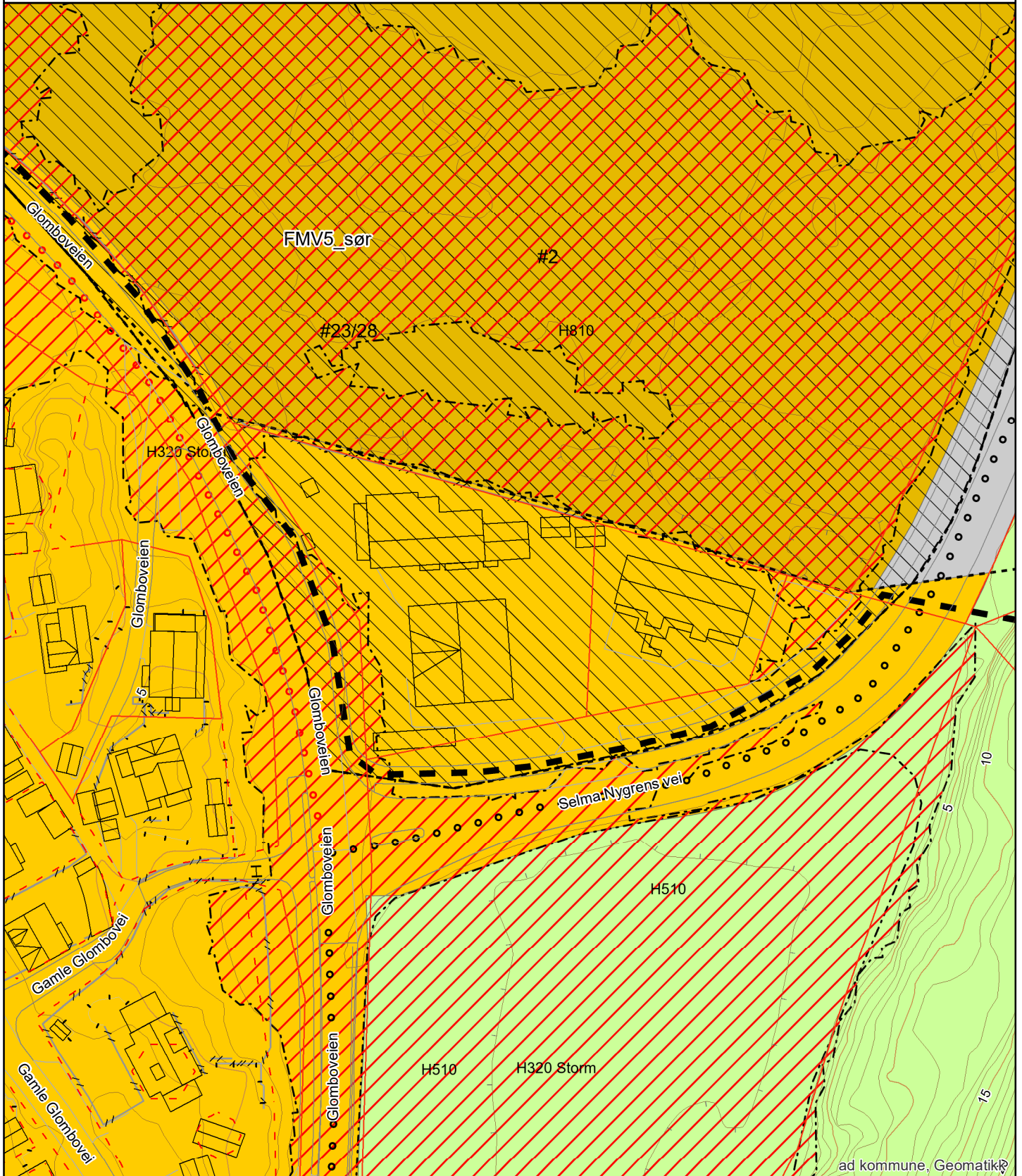
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-25



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

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

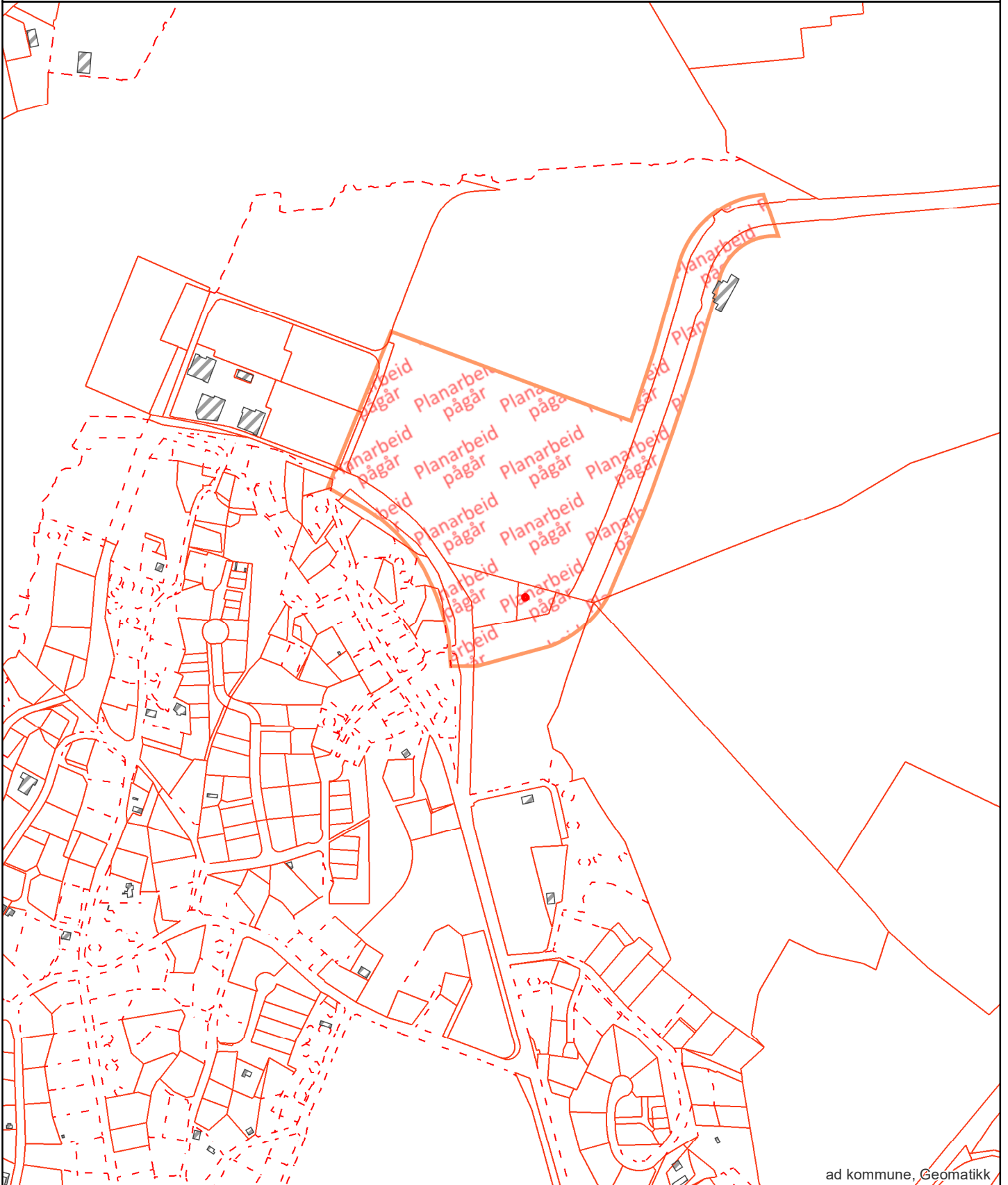
Adresse: Selma Nygrens vei 18C, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/314/18

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-25



Planident: 1221
Plannavn: FMV5 syd

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Selma Nygrens vei 18C, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/314/18

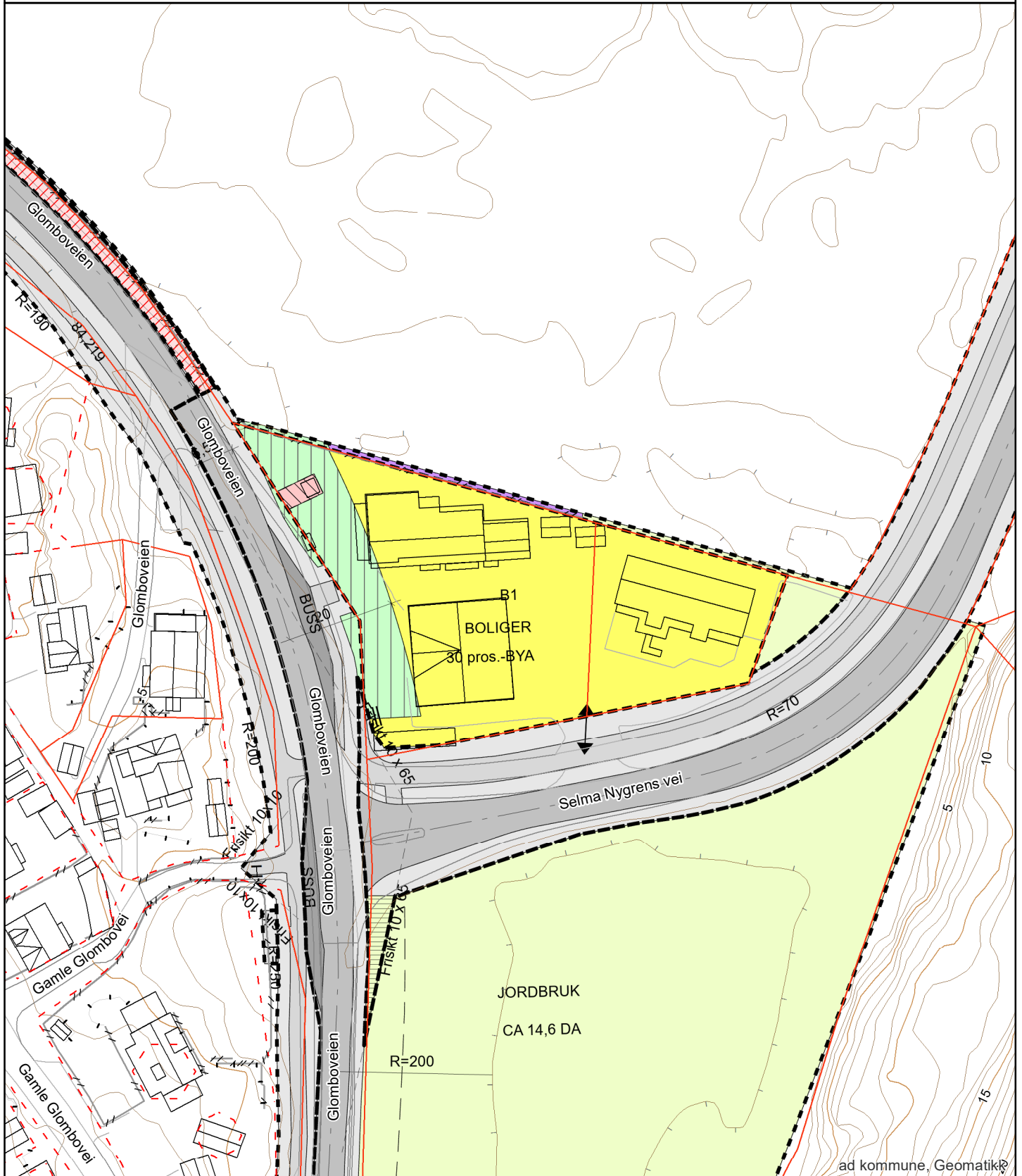
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-25



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

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

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



Nr. 448 :

FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR GLOMBOVEIEN 2A

§ 1 GENERELT

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder: Boliger
- Spesialområde: Parkbelte
Trafo

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER - BOLIGER

Maksimal høyde til gesims/møne er 5.5 / 8.5 m.

For eksisterende bygning B1 er maksimal høyde til gesims/møne 7.0 / 11.0 m.

Bebyggelsens samlede grunnflate (BYA) må ikke overstige 30 % av område regulert til boliger.

Kommunen skal ved søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får karakter av boligbebyggelse i detaljering og materialbruk.

Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Det skal opparbeides minst følgende antall parkeringsplasser per boenhet.

2 parkeringsplasser per bolig over 85 m².

1.5 parkeringsplasser per bolig mellom 65-85 m².

1 parkeringsplass per bolig mellom 40-65 m².

0.5 parkeringsplasser per bolig under 40 m².

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

Utomhusplan skal fremmes samtidig med søknad om byggetillatelse. Planen skal utarbeides i målestokk 1:200 og skal angi parkeringsplasser, arealer for ute oppholdsarealer og interne kjøre/gangveier/plasser.

Teknisk hovedutvalg kan nekte å godkjenne utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen.

Uteanleggene skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før det gis ferdigattest for bygningen.

§ 4 SPESIALOMRÅDE - PARKBELTE

Eksisterende parkbelte inntil 20 m fra senterlinje vei skal opprettholdes.

§ 5 SPESIALOMRÅDE - TRAFØ

Spesialområdet skal benyttes til område for trafo.

17.08.99

rev 04.10.99

SG arkitekter / AH

REGULERINGBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN for Ny vei til GLOMBO - FREDRIKSTAD KOMMUNE

Planbestemmelser datert: 15.10.04

Dato for siste rev. av bestemmelsene: 08.02.05

Dato for kommunestyrets godkjenning:

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

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

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

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

§ 2.1 Fellesbestemmelser

Alle offentlige trafikkområder skal opparbeides i henhold til gjeldende vegnormaler.

Trafikkområdene skal anlegges med bredder som vist på plankartet og med standard og utforming som vist på detaljplanen. Det skal ved detaljutføring og gjennomføring av anlegget legges vekt på trafiksikkerhet, god fremkommelighet og god estetisk utforming.

ESTETIKK

Det skal legges vekt på god landskapsarkitektur med god tilpasning til terreng og omgivelser, høy estetisk kvalitet og funksjonell og bevisst utforming. Det skal benyttes materialer og planter som bidrar til harmoni med omgivelsene.

Det skal sendes inn tegninger og beskrivelse som viser hvordan estetikken er ivaretatt med hensyn til blant annet beplantning, murer, kantstein, beleg, vegetasjon, støtte for trær, belysning, evt. skilt med mer. Nevnte tegninger og beskrivelser skal godkjennes av plan- og bygningsmyndigheten før anleggstart.

FRISIKT

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

§ 2.2 Kjørevei og annet veiareal

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

§ 2.3 Gang og sykkeveier

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

2.4 Avkjørsler

Atkomst tillates i henhold til pilmarkeringer på plankartet. Pilsymboler for atkomst ved ubebygde arealer er vist som prinsipp og nøyaktig plassering må sees i sammenheng med videre planlegging av tiliggende arealer.

Avkjørsler skal dimensjoneres og utformes iht. vegnormalene.

Eksisterende avkjørsler til gnr 424.bnr.1 fnr. 314 skal stenges.

§ 3 FRIOMRÅDE: Turvei

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

§ 4. KOMBINERT FORMÅL Midlertidig trafikkområde - felt MT

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

§ 5. STØY

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

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

§ 6. OPPRYDDING I FORURENSET GRUNN

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

Dersom det foreligger forurensning skal forurensningsmyndigheten og plan- og bygningsmyndighetene varsles, jfr. Forurensningslovens §7 om plikt til å unngå forurensning. I forbindelse med inngrep i forurensete masser kreves tillatelse etter forurensningsforskriftens kap. 2 "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid."

Før anleggsarbeidene igangsettes skal evt. forurensninger i grunnen være fjernet / behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndigheten, jfr. plan- og bygningslovens § 68 og en redegjørelse for dette arbeidet må sendes inn før anleggstart.

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

§ 7. PLAN FOR ANLEGGSPHASEN

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

Grunnkart



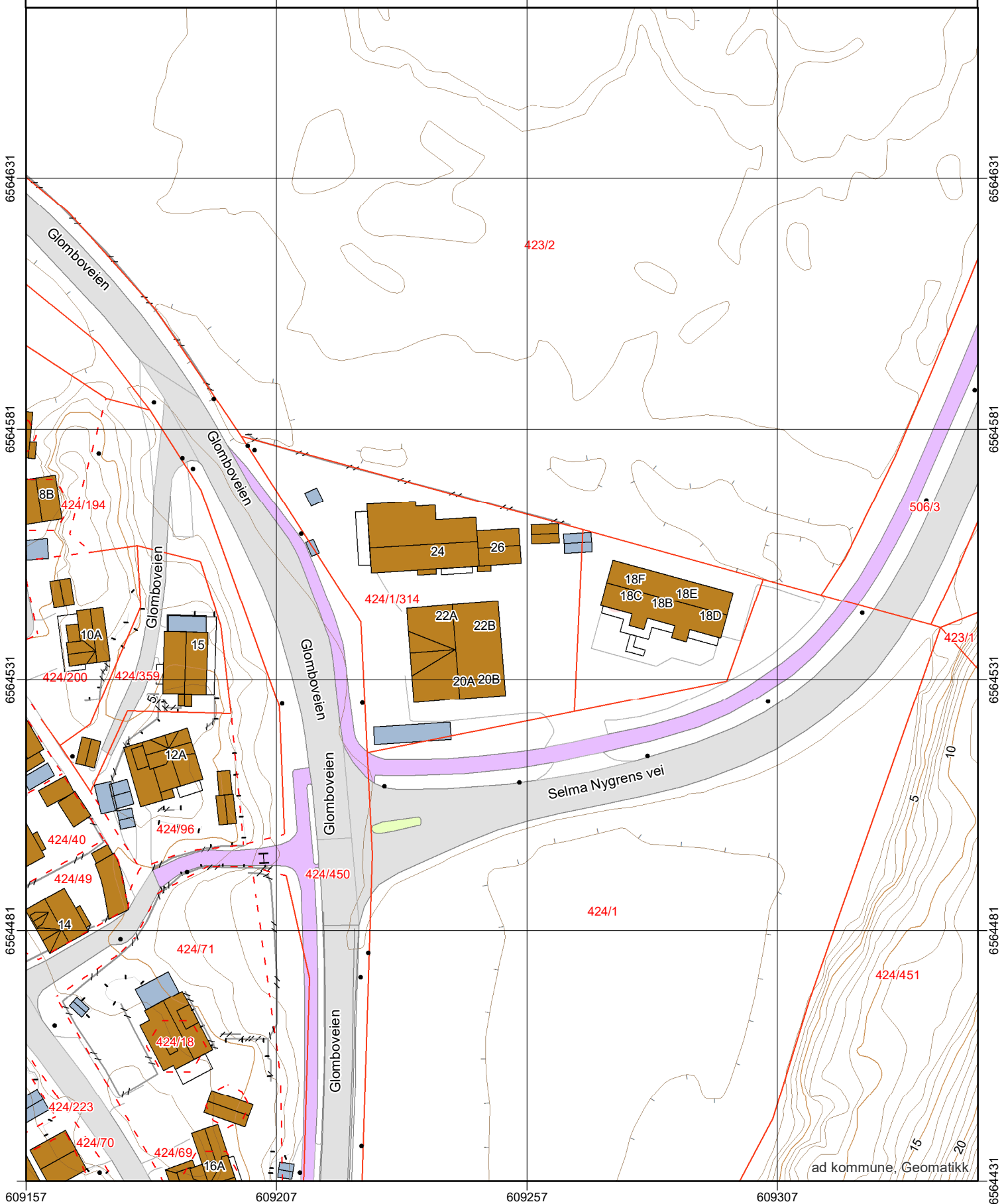
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Selma Nygrens vei 18C, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/314/18

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-25



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



Grunnkart



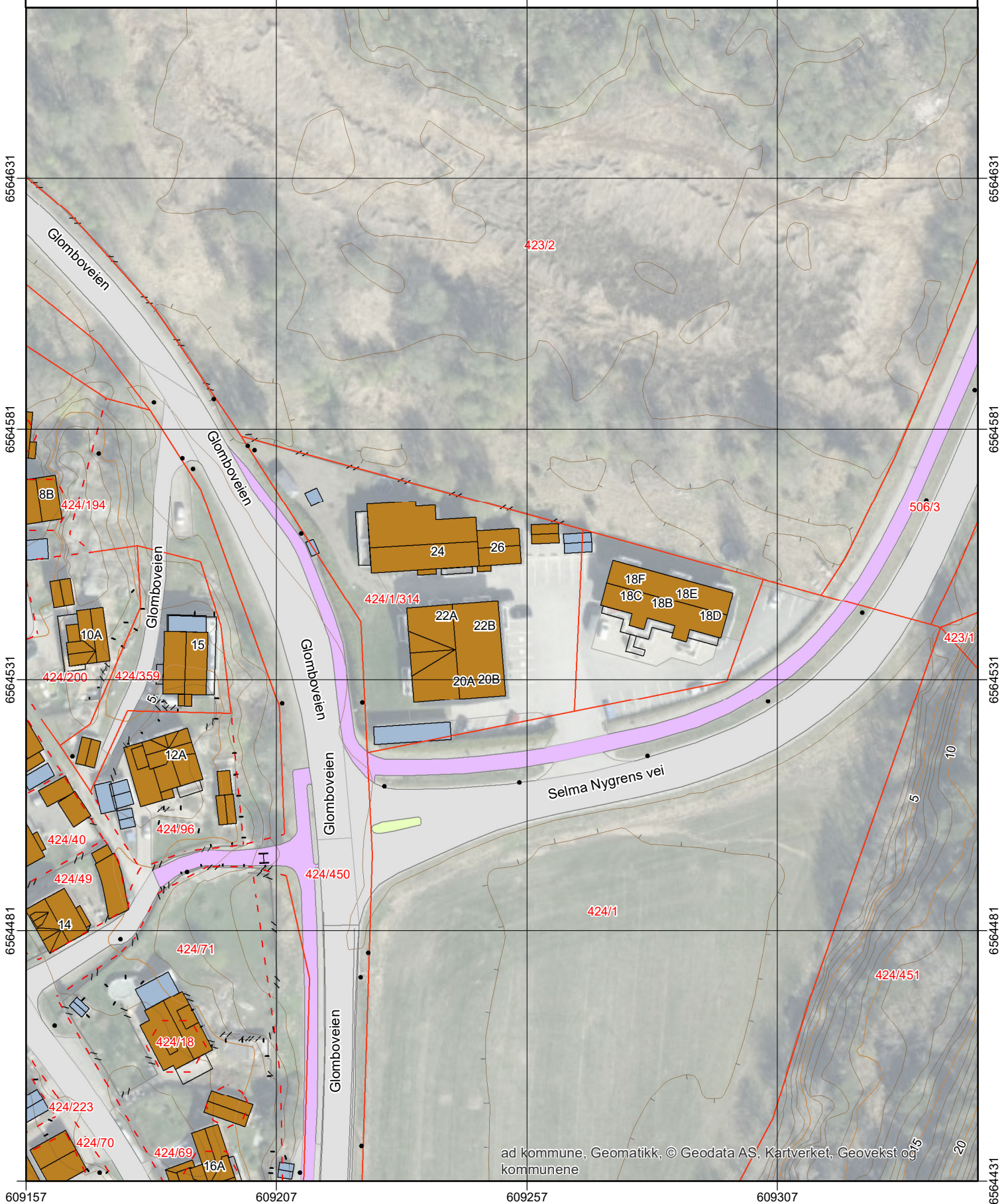
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Selma Nygrens vei 18C, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/314/18

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-25



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



Oversiktskart



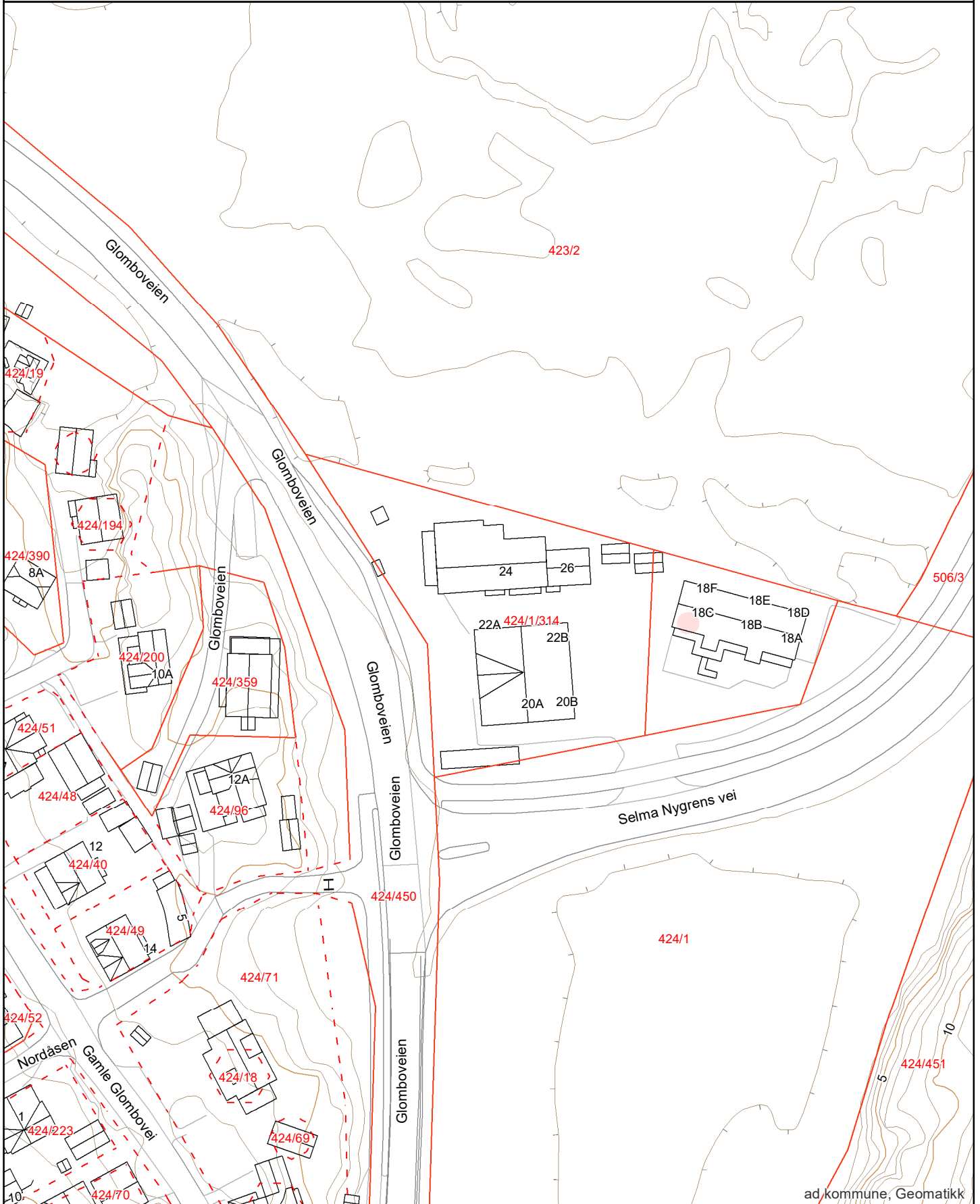
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Selma Nygrens vei 18C, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/314/18

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-25



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Selma Nygrens vei 18C, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/314/18

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-25



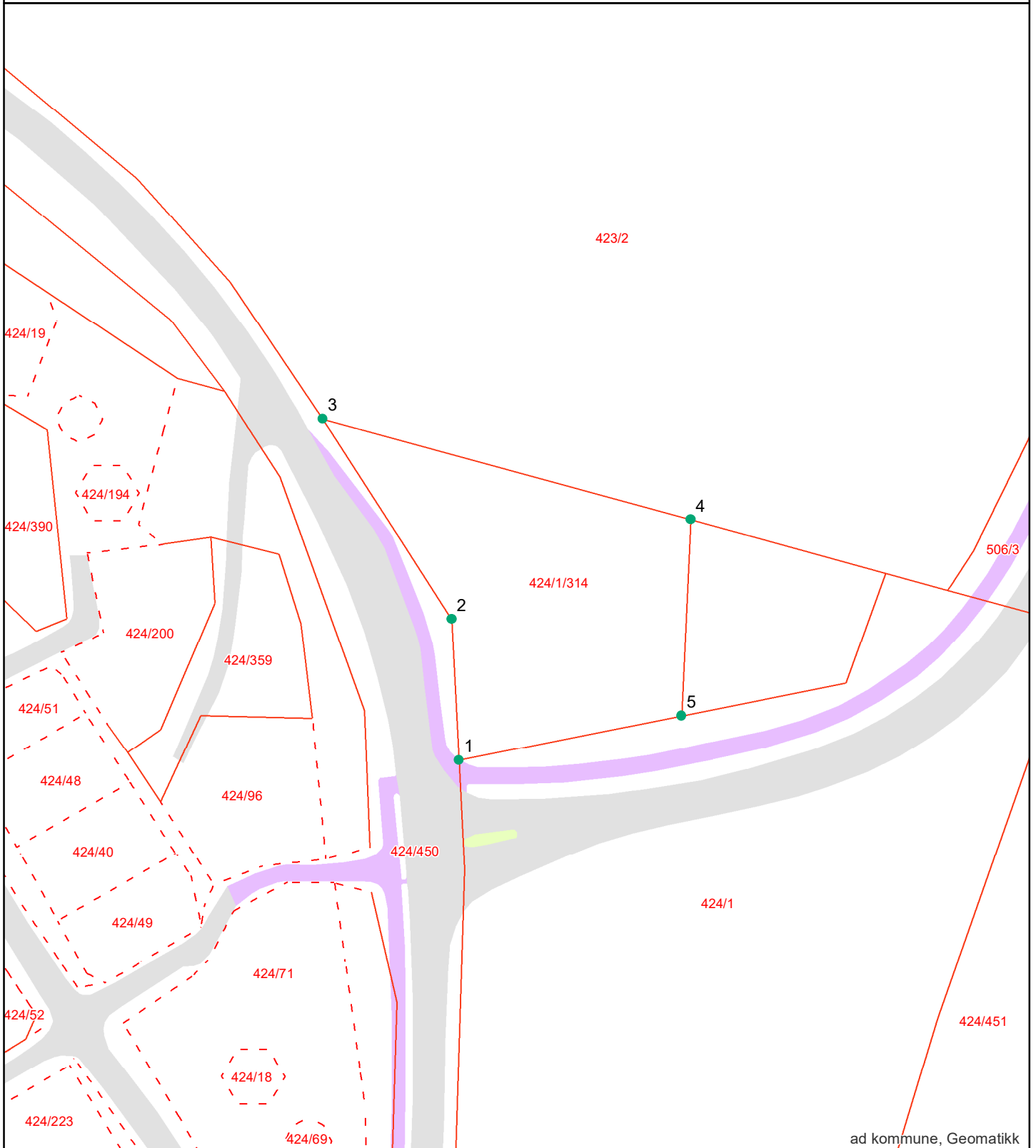
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 25.9.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2374.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564516.50828	609225.11845	Ikke spesifisert	26.1	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6564542.56174	609223.80131	Ikke spesifisert	44.17	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6564579.69446	609199.908392	Ikke spesifisert	70.71	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6564561.03773	609268.076271	Ikke spesifisert	36.41	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6564524.68777	609266.388585	Ikke spesifisert	42.09	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Selma Nygrens vei 18C, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/314/18

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-25



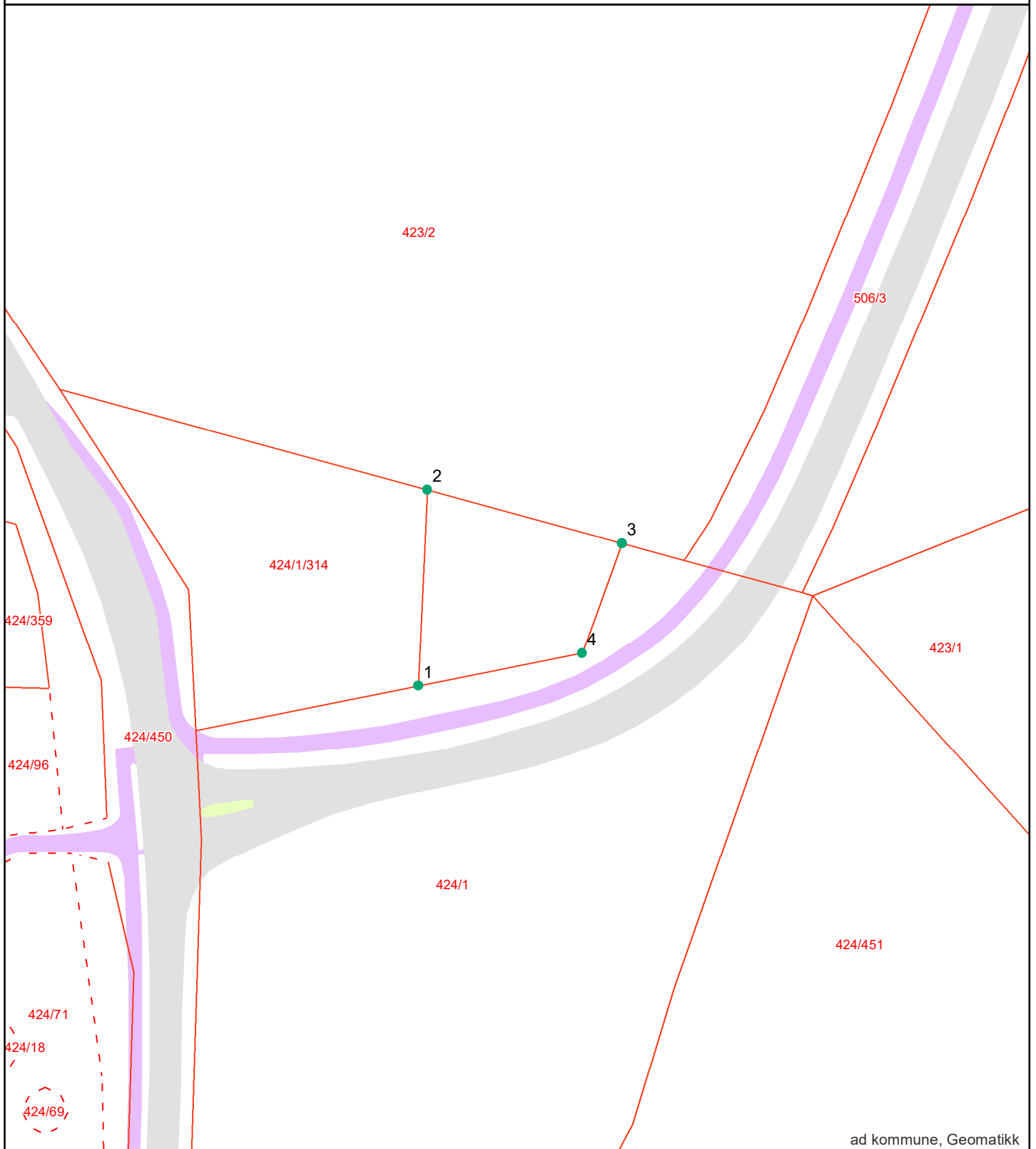
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 25.9.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564524.68777	609266.388585	Ikke spesifisert	36.41	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6564561.03773	609268.076271	Ikke spesifisert	37.41	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6564551.12392	609304.12479	Ikke spesifisert	21.61	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6564530.81146	609296.775181	Ikke spesifisert	31.02	Ukjent		Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-424/1/314/18

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	10.12.2018	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HEIDI MARIE REFFSGÅRD		F - Fester	D - Død		1/1

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HEIDI MARIE REFFSGÅRD		SF - Fester registrert hos skattemyndighetene	D - Død		0/0

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	13.11.2018	13.11.2018	Sak 2018/16775	

Grunnforensing registrert på eiendommen

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

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
----------	-----	-----------	---------------	------------------

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig

 Avklart
eiere

Tvist

 Flere mat.
enheter

 Ureg.
jordsameie

Datafangst dato

Ber. areal

Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr

Lnr

Type

Status

300548528

0

141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

FA - Ferdigattest

Bygning 300548528: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	351.2
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	351.2
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus

Dato

Registrert dato

RA - Rammetillatelse

15.01.2016

10.03.2016

IG - Igangsettingstillatelse

15.03.2016

30.03.2016

MB - Midlertidig brukstillatelse

03.12.2018

13.12.2018

FA - Ferdigattest	06.02.2019	19.02.2019
EB - Endre bygningsdata	01.09.2022	01.09.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	61.3	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	175.6	0.0	175.6	0.0
H02	3	175.6	0.0	175.6	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Selma Nygrens vei	18C		1678 KRÅKERØY

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/1/314/18

Eierrepresentant: Reffsgård Heidi Marie Etterlatte

Regningsmottaker: Reffsgård Heidi Marie Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn	Grunnforensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	Kulturminne	Nei
Festenr	314	Beregnet areal		
Seksjonsnr	18			

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300548528	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		61,3

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
REFFSGÅRD HEIDI MARIE			1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1130	RENOVASJON - 660 L	3,00 660 L	kr 10 329,00	01.11.2025	1/22	0	kr 1 761,00
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 5 654,00	01.11.2025	1/22	0	kr 321,00
60	ESkatt Bolig	983 100,00 0/00	kr 3,20	01.11.2025	1/1	0	kr 3 145,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.11.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.11.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.11.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.11.2025	1/1	0	kr 3 478,00

kr 19 231,00



VIDARS TEGNESERVICE ANDERSEN

Solvikveien 13
1621 GRESSVIK

Deres referanse

Vår referanse

2015/11674-37-26747/2019-DIJSAT

Klassering

424/1/314

Dato

06.02.2019

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
188/19

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 18/11-2018 (tilleggsopplysninger er kommet 23/1-2019) (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Selma Nygrensvei 22

Gnr. 424

Bnr. 1

Fnr. 314

Arbeidets art: Oppføring av ny 6-mannsbolig

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.

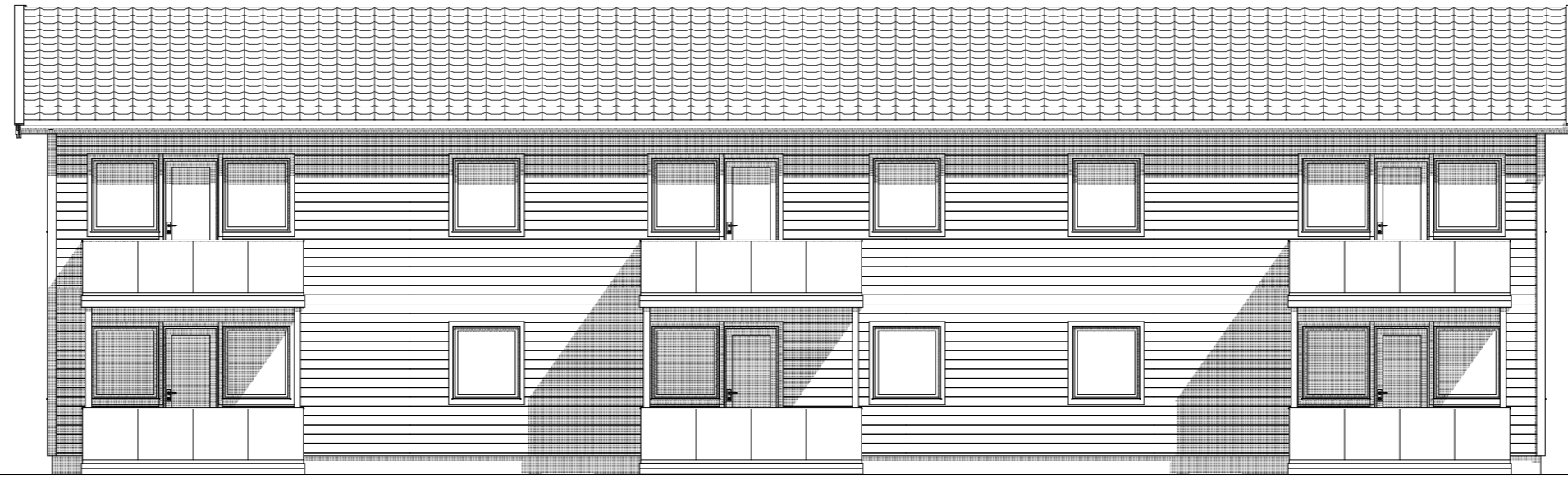
Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Diana J. Hansen
avdelingsarkitekt

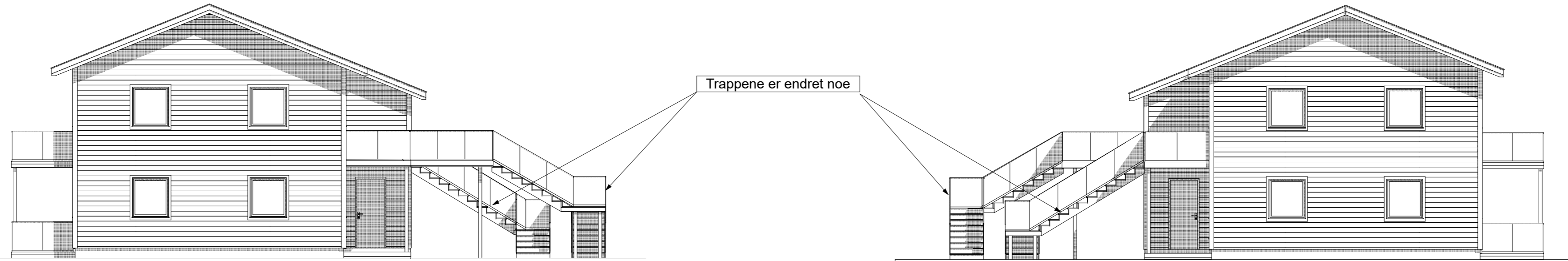
Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 74 Bankkonto:



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest

1:100 Fasade Øst



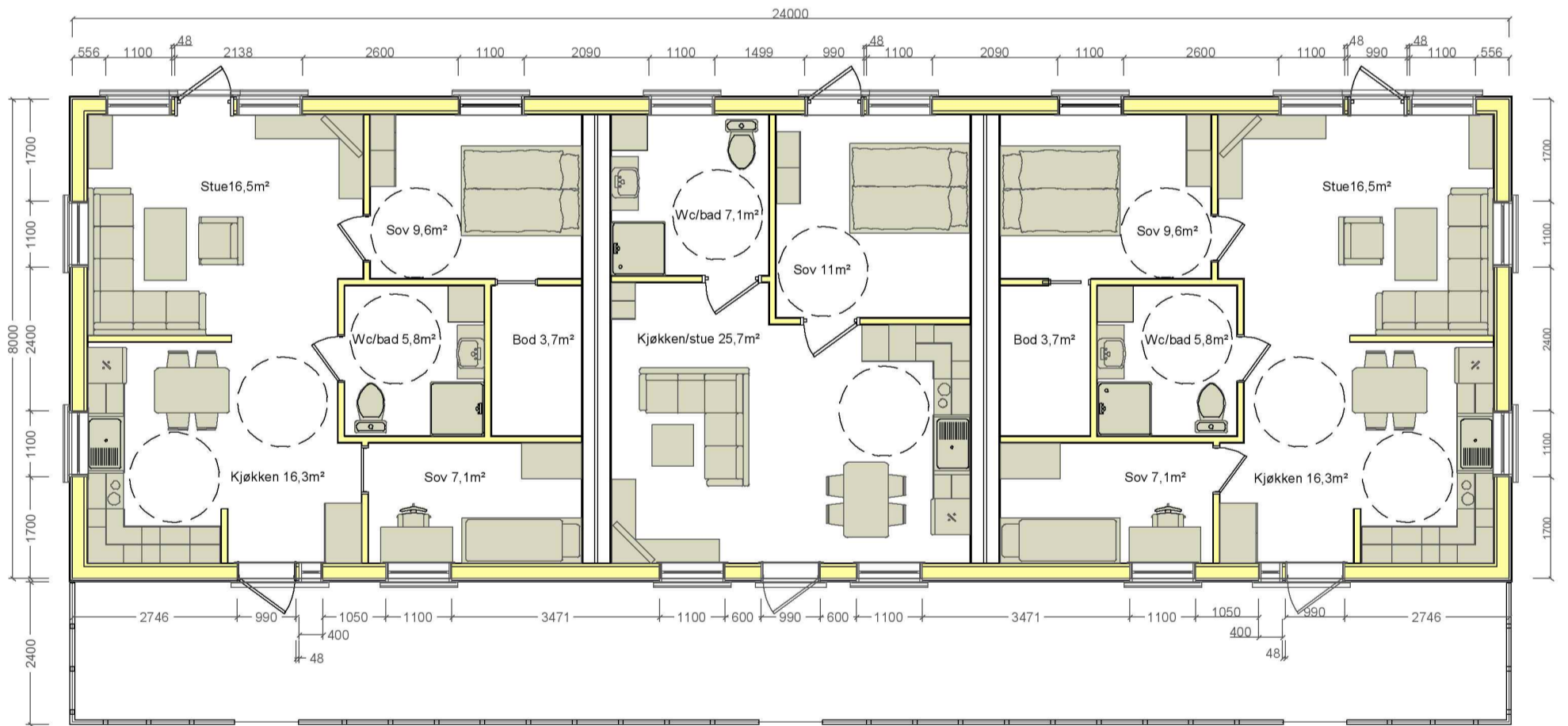
1:100 Fasade Sør

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



Titakshaver:
T. G. Utvikling
 Prosjekt:
6 mannsbolig
 Selma Nygrens vei 18 1678 Kråkerøy

Sign.	Kontroll	Mål: 1:100	Gnr. / Bnr. 424-1-314	Prosjektnr.: 10182	Dato: 05.12.2018	Tegningsnr. A40-101	Rev. ID
Tegningsinnhold: Fasader		Vidars Tegneservice Solvikveien 13 1621 Gressvik Mobil: 47 35 85 31 E-post: post@tegneservice.net www.tegneservice.com Org.nr.: 993 947 024					



AREALER	BYA	BRA	Prosjektnr.	10182		
Bolig	192m ²		Gnr. / Bnr.	424-1-314	Målestokk	1:100
1.etg.		178m ²	Tiltakshaver	T.G Utvikling AS	Dato	11.10.2015
2.etg.		178m ²	Adresse	Selma Nygrensvei 22	Tegner	V.A
Terrasser	68m ²		Postnr. Sted	1678 Kråkerøy	Kontroll	V.A
Sum	260m ²	356m ²	Tegn. Innhold	Plan 1. og 2. etg	Tegn. nr.	10182-E1

Vidars Tegneservice

Solvikveien 13 1621 Gressvik

Mobil 47 35 85 31

E-post: post@tegneservice.net

www.tegneservice.com

Org. nr. 993 947 024

**Stavlund AS**

E-post: ruth.rostad@stavlund.no

Solibo AS

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

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

26.09.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.09.2025

Boligselskap:	Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
Organisasjonsnr:	923 040 285
Gnr./bnr:	424 / 1
Eier(e):	Heidi Marie Reffsgård
Seksjonsnr:	18
Adresse:	Selma Nygrens vei 18C, 1678 Kråkerøy

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

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Felleskostnadene inkl:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 13 458	kr 27 972

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.
/Boligopplysninger: 3490,- ink mva.
Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

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



SOLIBO

*Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier*

Ordinært årsmøte

Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26
3. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

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

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

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



Til eiere i Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

6. INGEN INNKOMNE FORSLAG

6.1 ENDRING AV VEDTEKTER § 1 Navn, Forretningskontor og formål –
forslagsstiller styret

6.2 OPPRETTELSE AV HUSORDENSREGLER
forslagsstiller styret

6.3 UTEBELYSNING
forslagsstiller styret



2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringssselskap: Byggmesterforsikring AS
Polisenummer: 21042

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

**Kommentarer til årsregnskapet**

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Boligsameiet Selma Nygrens vei 18-26

Resultatregnskap 2024

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



Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

Balanse 2024

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

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 10.03.2025.



Boligsameiet Selma Nygrens vei 18-26

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Innbetaling fra sameierne til dekning av felleskostnader inntektsføres månedlig.

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

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

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

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

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

Lønnsutbetalingen gjelder bygging av søppelskur.

Note nr. 4 - Konsulentbistand

Det er kostnadsført kr. 7 188 som konsulentbistand i år 2024.

Det er bistand til et ekstraordinært årsmøte i september 2024, og bistand ved endring av rekvisjonsretten for nøkkeladministrasjon.

Note nr. 5 - Drift og vedlikehold

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



Note nr. 6 - Andre driftsutgifter

Det er kostnadsført kr.16 454 som andre driftsutgifter i år 2024.

Det er bl. annet Solibo Home SMS, brukerreteigheter 24SO, OCR-Gebyr og omkostninger nettbank.

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

Note nr. 8 - Bundet kapital

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



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952.011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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





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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Sarpsborg, 12. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

_____ stiller til valg som styreleder for **2** år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Ernad Fajkovic stiller til valg som styremedlem for **2** år

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



6. INNKOMNE FORSLAG

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

Forslagsstiller: styret

Saksgrunnlag:

I forbindelse med sammenslåing av Fram Forvaltning og **Solibo AS** gjeldene fra januar 2023 foreslås det å endre vedtektene.

De nåværende vedtekter fremkommer med henvisning til tidligere forretningsførers kontoradresse og dette må endres.

Dagens vedtekter lyder som følger:

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

Ved endring vil vedtekter § 2 lyde som følger;

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

Styrets innstilling:

Endring av § 2 godkjennes slik den foreligger

Forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner vedtektsendringen slik den foreligger

Vedtektsendringen må vedtas med 2/3 flertall.



6.2. FORSLAG TIL HUSORDENSREGLER

Forslagsstiller: styret

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

Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26 Ikrafttredelse 03.04.25

1. Generelle regler

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

2. Ro og orden

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

3. Fellesarealer

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

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

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

4. Avfallshåndtering

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

5. Dyrehold

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

6. Parkering



Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

Ikrafttredelse 03.04.25

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

7. Bruk av balkong og uteplass

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

8. Vedlikehold

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

9. Deltakelse på dugnad

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

10. Sikkerhet

- 10.1. Alle beboere plikter til å ha brannvernustyr i orden. Dette innebærer brannslukningsapparat, brannvarsler, og operativ komfyrvakt.
-

11. Klager og konflikthåndtering

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

12. Brudd på husordensreglene



Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

Ikrafttredelse 03.04.25

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

13. Ikrafttredelse og endringer

13.1. Disse husordensreglene trer i kraft fra 03.04.2025.

13.2. Endringer i reglene kan vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.



6.2. FORSLAG TIL UTEBELYSNING

Bakgrunn:

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

Forslag til tiltak:

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

Forslag til vedtak:

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



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

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

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

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

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

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Til å underskrive protokollen ble **Emma Ekman Kolsrud** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

6 seksjonseiere

2 fullmakter

Totalt 8 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: 46.000,- ble enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Som styreleder for 2 år, ble **Maja Emilie Blytt** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble **Ernad Fajkovic** foreslått.

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **Elizaveta Koroleva** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

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

1.1. FORSLAG OM VEDTEKSENDRING § 1 – Endring av forretningskontor.

Forslagsstiller: styret

Saksgrunnlag:

I forbindelse med sammenslåing av Fram Forvaltning og **Solibo AS** gjeldene fra januar 2023 foreslås det å endre vedtektene.

De nåværende vedtekter fremkommer med henvisning til tidligere forretningsførers kontoradresse og dette må endres.

Ved endring vil vedtekter § 2 lyde som følger;

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

Styrets innstilling:

Endring av § 2 godkjennes slik den foreligger

Forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner vedtektsendringen slik den foreligger

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

6.2. **FORSLAG TIL HUSORDENSREGLER**

Forslagsstiller: styret

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

Forslag til vedtak: godta husordensreglene slik de foreligger

Endringsvedtak:

Godta husordensreglene slik de foreligger med følgende endringer

Punkt 7.1 Grilling på balkongene er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill.

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.3 FORSLAG TIL UTEBELYSNING

Bakgrunn:

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

Se innkalling for ytterligere informasjon

Forslag til vedtak:

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

Endringsvedtak:

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl. 19:20

Protokollen signert av:

Møteleder/Protokollfører:
Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollvitne:
Emma Kolsrud /s/

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

Org.nr. 923 040 285

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

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

§3 FELLESKOSTNADER

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

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

§4 VEDLIKEHOLD

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

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

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§6 REGISTRERING AV SAMEIERNE

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

§7 STYRET

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

§8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

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

§9 ÅRSMØTET

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

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

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

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

§10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§11 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

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

§12 OM ÅRSMØTET

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

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

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

§13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§14 FORRETNINGSFØRER

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

§15 MISLIGHOLD

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

§16 FRAVIKELSE

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

§17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

§18 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§19 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

Ikrafttredelse 03.04.25

1. Generelle regler

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

2. Ro og orden

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

3. Fellesarealer

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

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

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

4. Avfallshåndtering

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

5. Dyrehold

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

Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

Ikrafttredelse 03.04.25

6. Parkering

6.1. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Dette begrunnes tilgang for uttrykningskjøretøy.

6.2. Lade plass for elbil forbeholdes el-kjøretøy med pågående lading. Maks tid for lading er 6 timer i tidsrommet 07:00-23:00.

6.3. Det er forbeholdt en parkeringsplass per seksjon. Dersom beboere har flere kjøretøy må disse parkeres utenfor sameiet.

7. Bruk av balkong og uteplass

7.1. Grilling på balkongene er kun tillatt med elektrisk og gassgrill.

7.2. Vanning av planter må utføres på en måte som ikke forårsaker ulempe for underliggende seksjoner.

7.3. Balkonger kan brukes til private formål men ikke som lagring av store gjenstander som kan være til hinder for naboene eller utseendemessig forstyrre fellesområdene.

8. Vedlikehold

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

9. Deltakelse på dugnad

9.1. For å opprettholde et godt bomiljø og vedlikeholde fellesarealer, arrangerer sameiet dugnader minst 1 per år.

9.2. Alle sameiere plikter å delta på dugnad eller bidra på annen måte dersom de er forhindret fra å møte.

9.3. Eventuelle fritak fra dugnad må avtales med styret på forhånd.

10. Sikkerhet

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

11. Klager og konflikthåndtering

11.1. Klager på brudd på husordensreglene skal først forsøkes løst mellom de involverte parter.

11.2. Dersom dette ikke fører frem, kan klagen skriftlig sendes til styret for behandling.

Husordensregler for Boligsameiet Selma Nygrensvei 18-26

Ikrafttredelse 03.04.25

12. Brudd på husordensreglene

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

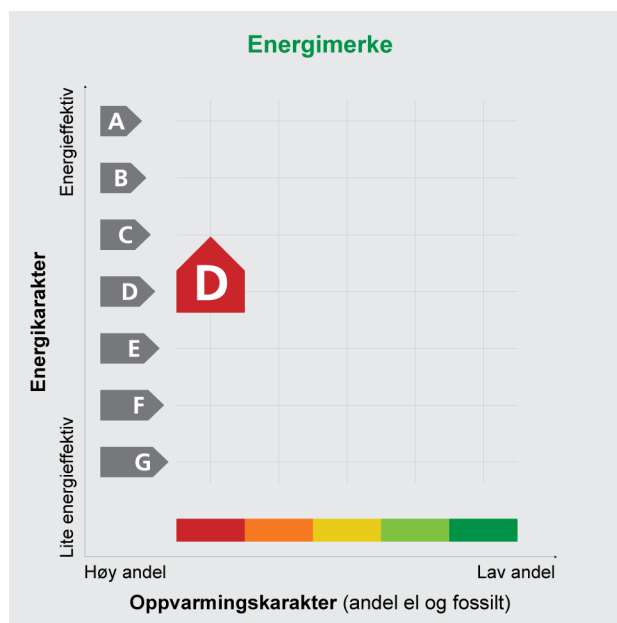
13. Ikrafttredelse og endringer

13.1. Disse husordensreglene trer i kraft fra 03.04.2025.

13.2. Endringer i reglene kan vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

ENERGIATTEST

Adresse	Selma Nygrens vei 18C
Postnr	1678
Sted	Kråkerøy
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	424
Bnr.	1
Seksjonsnr.	18
Festenr.	314
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1356602
Dato	08.02.2022



Innmeldt av	Marius Magnussen
-------------	------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2018

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 66

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Selma Nygrens vei 18C

Postnr/Sted: 1678 Kråkerøy

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 08.02.2022 14:33:57

Energimerkenummer: A2022-1356602

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Marius Magnussen

Gnr: 424

Bnr: 1

Seksjonsnr: 18

Festenr: 314

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Selma Nygrens vei 18C - Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ilabakken Linje 5	6 min	0.5 km
Værste fergeleie Linje 805	18 min	1.6 km
Sentrum fergeleie Linje 805	20 min	1.8 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	5 min	2.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min	3.2 km

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	17 min	1.5 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	20 min	1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	18 min	1.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	4 min	2.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	16 min	1.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

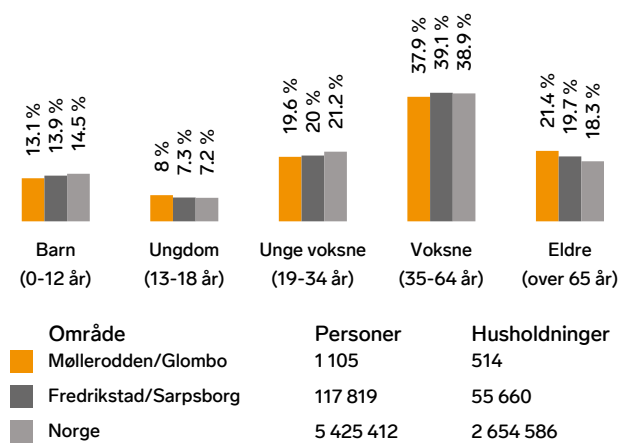
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling





Barnehager

Glombo barnehage (0-5 år) 45 barn	3 min	0.3 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	11 min	1 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	14 min	1.3 km

Dagligvare


Kiwi Kråkerøyhallen	11 min
Coop Obs Fredrikstad	14 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

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

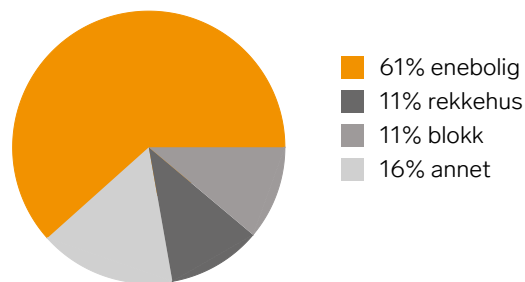
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

-  Glombo balløkke 8 min 
Ballspill 0.6 km
-  Ilebakken balløkke 8 min 
Ballspill 0.7 km
-  SKY Fitness Fredrikstad 16 min 
-  EVO Fredrikstad 22 min 

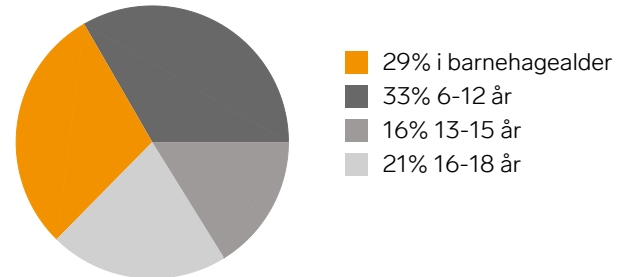
Boligmasse



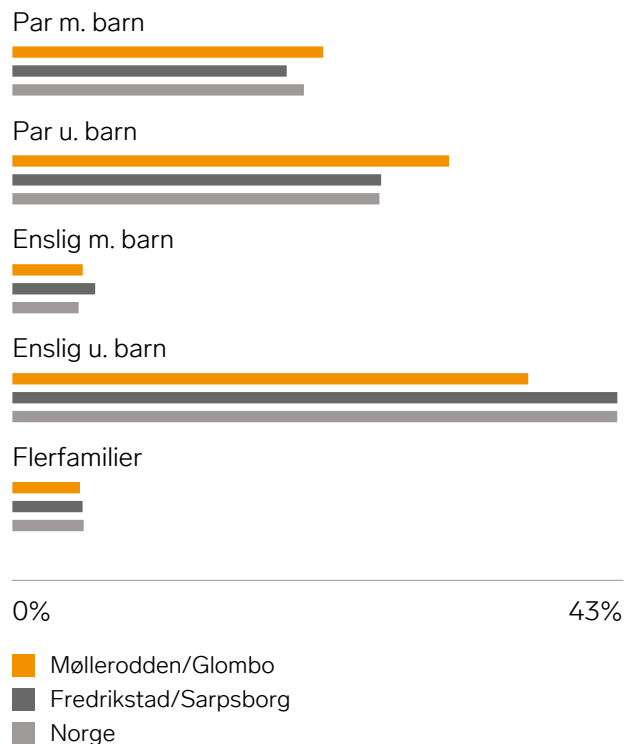
Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 15 min 
-  Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

