Vedlegg til Salgsoppgave

Fastingsvei 14

Vår ref.: 192260001 FREDRIKSTAD 03.02.2026

1. Tilstandsrapport fra Magnus Langvik, torsdag 29. januar 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
   a. Erklæring/avtale Seksjonering 2005-Dok.nr: 4205
   b. Re-seksjonering 2007-Dok.nr:176399
   c. Bestemmelse om båtplass 2009-Dok.nr: 784884
   d. Bestemmelse om båtplass/bestemmelse om parkering/forkjøpsrett 2010-Dok.nr: 120069
   e.Bestemmelse om båtplass/Bestemmelse om parkering/forkjøpsrett 2010-Dok.nr: 119996
   f. Bestemmelse om båtplass 2010-Dok.nr: 87581
   g. Bestemmelse om båt/bryggeplass 1962-Dok.nr: 300403
   h. Bestemmelse om bebyggelse 1983-Dok.nr: 8022
   i. Bestemmelse om gjerde 2002-Dok.nr: 17219
   j. Elektriske kraftlinjer 1984-Dok.nr: 4341
   k. Erklæring (rett til anleggelse av "Glommasti", parkering, lekeplass og grøntareal) 2004-Dok.nr: 11263
4. 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
5. Informasjon fra forretningsfører
   a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
   b. Vedtekter
   c. Husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. 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.
10. Budskjema

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Fastingsvei 14
1678 KRÅKERØY
Gnr./Bnr.: 424/189
Seksjonsnr. : 31
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 111 m² (BRA-i: 105 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 111 m²

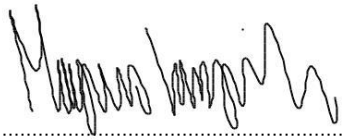
Befaring

Befaringsdato: 20.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.01.2026
Referansenummer	15078408
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0001
Hjemmelshaver/selger	Eva Ulvestad Hansson
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Eva Ulvestad Hansson
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	29.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fastingsvei 14
Postnummer/sted	1678 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	424/189
Seksjonsnr.	31
Tomt	Eiet tomt: 7278 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2007		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Boligsameiet Sjøkanten, beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 39 seksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser, steinlagte gangveier og diverse beplantning.

Boligbygg over tre etasjer samt kjeller. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med fasadeplater og felt med trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon. Boligen har profilert entrédør med dørkikkert og elektronisk dørlås. Skyvedør, terrassedør og vinduer fra byggeår med to-lags glass og utvendige aluminiumsbeslag. Det er montert screens (utvendig motorisert solskjerming) over vinduer på fasader mot syd og vest. Det er montert motorisert markise over skyvedør mot vest. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets første etasje. Adkomst via felles trapper eller heis, og svalgang. Leiligheten består av entré, bod, bod/teknisk rom, to bad, stue, kjøkken og to soverom. Utgang fra stue til vestvendt terrasse med boblebadekar.

Leiligheten disponerer en bod og en biloppstillingsplass med elbillader i garasjekjeller, en biloppstillingsplass med elbillader i carport, samt en båtplass i bryggeanlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Våtrom - Bad 2.		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetsmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	105			105	103
	Entré, bod, bod/teknisk rom, to bad, stue, kjøkken og to soverom.				Terrasse.
Kjeller.		6		6	
		Bod.			
SUM	105	6		111	103
	Total bruksareal: 111 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 98 m2 P-ROM og 7 m2 S-ROM. S-ROM omfatter bod og bod/teknisk rom samt vegger mellom bodene og øvrig del av leiligheten.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Bed og skillevegg innenfor terrassens rekkverk er medregnet i terrassens areal.

Rapport

Våtrom - Bad 1.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Servantinnredning med slette fronter.
Ovenpåliggende servant med to-greps armatur.
Speil, belysning og stikkontakter over servant.
Badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

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

TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk utenfor badekar er målt til ca. 16 mm. Basert på rommets utforming er dette vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring. Grunnet plassering av badekar var det ikke mulig å måle nøyaktig fall til sluk under badekaret.
TG i	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Badekar må flyttes for å komme til underliggende sluk.
TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (stue). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 23 %, temperatur 18,3 grader C og duggpunkt -3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Grunnet rommets oppbygning lot hulltaking/fuktmåling seg ikke gjennomføre i den del av våtsonen fuktskader erfaringsmessig som oftest oppstår. Fuktmålingen ble utført i en del av våtsonen som er tilgjengelig fra tilstøtende rom og er ingen garanti for rommets lekkasjesikkerhet.
TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som medfører risiko for svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Sluk under badekar ble ikke inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens kan være at eventuell fukt i konstruksjonen vil kunne medføre skader over tid før det oppdages. Servantarmatur er noe løst festet mot servant, og dekkring mot servanten er skadet. Tiltak anbefales.
TGIU	Ventilasjon	Avtrekkseffekten i avtrekksventil ble testet ved hjelp av et papir på befaringstidspunktet. Det ble registrert liten/ingen avtrekkseffekt. Forholdet er vurdert til TG2 under avsnitt "Tekniske anlegg-ventilasjon".

Våtrom - Bad 2.

Baderom fra byggeår. I følge opplysninger fra eier ble innredning, dusjbatteri og toalett byttet i ca. 2022/2023.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil over servant.
Dusjhjørne med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Avtrekksventil i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 25 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.
TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som medfører risiko for svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator i dusjsonen, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
	Ventilasjon	Avtrekkseffekten i avtrekksventil ble testet ved hjelp av et papir på befaringstidspunktet. Det ble registrert liten/ingen avtrekkseffekt. Forholdet er vurdert til TG2 under avsnitt "Tekniske anlegg-ventilasjon".

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ca. 2021/2023 i følge opplysninger fra eier.
Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp med integrert avtrekk.
Komfyrvakt over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TGIU	Vannrør	Skap under utslagsvask var fylt opp med lagrede gjenstander på befaringsdagen. Vann og avløpsrør ble derfor ikke inspisert.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser og parkett og vinylbelegg.
Veggflater belagt med panelplater, samt vegger i malte, slette flater.
Himling i malte betongelementer, samt nedsenkede himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i begge bad og boder.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflater gulv	Det er registrert bomlyd i flis og sprekker i flisfuger ved entrédør. Bomlyd kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan være svekket mot mekanisk påkjenning. Flisgulv i entréen er ikke fullstendig. Det mangler stedvis gulvlister i etasjen. Parkettgulv i stuen har et felt hvor det tidligere har vært plassert en gasspeis. Gulvet i dette feltet er ikke sammenhengende. Det er registrert åpne skjøter i parkettgulv i stuen.
TGIU	Annet	Gulv og veggflater i soverom 2 og bod/teknisk rom var i hovedsak dekket av lagrede gjenstander på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon av overflatene var ikke mulig.

Etasjeskiller - 1. etg.

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

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er målt noe skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm i stuen. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (soverom 1). Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen plastrør.
Synlige avløpsrør av plast.
Sentral avtrekksvifte og fordelerskap for vannvarme og forbruksvann med stoppekraner plassert i bod/teknisk rom.
Opplegg for vaskemaskin i bod.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme i alle rom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Annet	
TG i	Informasjon	Gulv i bod med opplegg for vaskemaskin er tilnærmet flatt. Det kan ikke sees å være etablert sluk eller andre vanninnstallasjoner i rommet (Det er ble ikke flyttet på vaskemaskin og skap som sto i rommet på befaringsdagen). Det forelå ikke krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjon på oppføringstidspunktet, med mindre rommet gikk inn under definisjonen våtrom. Etablering av automatisk lekkasjesikring kan vurderes.
TG 2	Ventilasjon	Sentralavtrekk i teknisk rom fungerte ikke på befaringsdagen. Årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i bod/teknisk rom.

Vurdering om det er behov for en utvidet el-kontroll:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider på det elektriske anlegget utført etter byggeår.
Konsekvens er at det ikke kan verifiseres at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrift.
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger utvendig forblendet med fasadeplater og felt med stående trekledning.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Fasader ink. kledning

TG i	Fasader ink. kledning	Det er registrert noe malingsavskalling på fasadeplater mot vest. Dette er vurdert til å hovedsakelig ha estetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Konstruksjon	Konstruksjonsoppbygning er ikke kjent.

Dører og vinduer

Profilert entrédør med dørkikkert og elektronisk dørlås. Skyvedør, terrassedør og vinduer fra byggeår med to-lags glass og utvendige aluminiumsbeslag.
Det er montert screens (utvendig motorisert solskjerming) over vinduer på fasader mot syd og vest. Det er montert markise over skyvedør mot vest.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Vinduer - Dører

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til vestvendt terrasse med boblebadekar. Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon og metall. Rekkverkshøyden er på tilfeldig sted målt til ca. 108 cm. I følge opplysninger fra eier ble terrassebordene skiftet i ca. 2022/2023.

TGIU	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Terrassen var delvis dekket av lagrede gjenstander på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon av dekket var derfor ikke mulig. Det ble registrert enkelte mangelfullt festede terrassebord. Eier informerer om at arbeidet er planlagt ferdigstilt før visning. Boblebadekar er ikke tilstandsvurdert.
	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Branntekniske vurderinger

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

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.
Det er målt mellom 2,21 og 2,49 meter takhøyde.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 15.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

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

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



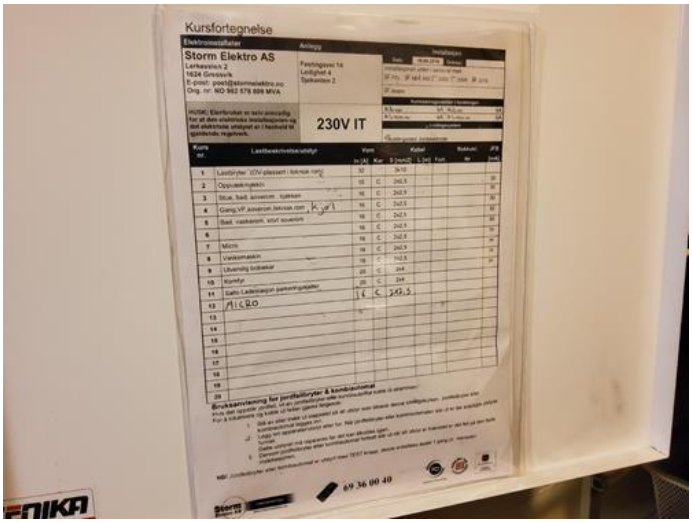
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 1.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 2.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

Egenerklæring

Fastingsvei 14, 1678 KRÅKERØY

15 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fastingsvei 14	Fastingsvei 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

14 år

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ingen endring

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hansson, Eva Ulvestad

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

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært flere smålekasjer over Ytterdøren og inn Pga. Regn og blåst.
Dette er ordnet av sameiet Kåre Martin Pettersen

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 57662644

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hansson, Eva Ulvestad	**2026-01-15**

Identification

bankID Hansson, Eva Ulvestad

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hansson, Eva Ulvestad	15/01-2026 18:02:42	BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 424 Bnr.: 189 Fnr.: Snr.: 31

Adresse(r):

Gateadresse:	Fastingsvei 14
Gatenr:	91900
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1678 KRÅKERØY
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:12.01.2026 kl. 16.23

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/551510-1/200 23.05.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Skifteoppgjør HANSSON EVA ULVESTAD F.NR:

PENGEHEFTELSER

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.

2010/119996-5/200 16.02.2010	FORKJØPSRETT Rettighetshaver: BOLIGSAMEIET SJØKANTEN ORG.NR: 988 283 924 Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2010/120069-3/200 16.02.2010 FORKJØPSRETT
Rettighetshaver: BOLIGSAMEIET
SJØKANTEN
ORG.NR: 988 283 924
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2022/551633-1/200 23.05.2022 21:00 PANTEDOKUMENT

Beløp:
Panthaver: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
Panthaver: SPAREBANK 1
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1962/300403-2/86 27.01.1962	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 424 BNR: 189
1984/4341-1/86 30.04.1984	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: FREDRIKSTAD ELVERK GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 424 BNR: 189
2002/17219-2/86 20.12.2002	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 424 BNR: 189
2004/11263-1/86 12.08.2004	ERKLÆRING/AVTALE Rett til anleggelse av "Glommasti", parkering, lekeplass og grøntareal. Kan ikke slettes uten samtykke fra Fredrikstad kommune. Rettighetshaver: Fredrikstad kommune. Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 424 BNR: 189
2005/4205-2/86 04.04.2005	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om båt/bryggeplass

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2009/784884-1/200 19.10.2009	BESTEMMELSE OM BÅTPLASS RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 424 BNR: 1 FNR: 228 Bruksrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/87581-1/200 04.02.2010	BESTEMMELSE OM BÅTPLASS RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 424 BNR: 1 FNR: 178 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/119996-1/200 16.02.2010	BESTEMMELSE OM BÅTPLASS Rettighetshaver: ROOS SABRINA THERESE F.NR: 060670 25650 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/119996-2/200 16.02.2010	BESTEMMELSE OM BÅTPLASS Rettighetshaver: ROOS HANS PIETER F.NR: 160463 49532 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/119996-3/200 16.02.2010	BESTEMMELSE OM PARKERING Rettighetshaver: ROOS SABRINA THERESE F.NR: 060670 25650

	Rettighetshaver har ikke rett til parkering GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/119996-4/200 16.02.2010	BESTEMMELSE OM PARKERING Rettighetshaver: ROOS HANS PIETER F.NR: 160463 49532 Rettighetshaver har ikke rett til parkering GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/120069-1/200 16.02.2010	BESTEMMELSE OM BÅTPLASS Rettighetshaver: MATHIESEN THOMAS F.NR: 290861 48917 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/120069-2/200 16.02.2010	BESTEMMELSE OM PARKERING Rettighetshaver: MATHIESEN THOMAS F.NR: 290861 48917 Rettighetshaver har ikke rett til parkering GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2002/16621-2/86 09.12.2002	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2005/4205-1/86 04.04.2005	SEKSJONERING

	Opprettet seksjoner: SNR: 31 Formål: Bolig Sameiebrøk: 112/4047 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1 - 39
2007/176399-1/200 05.02.2007	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL Endring av Formål/sameiebrøk: SNR: 31 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 112/4061
2020/1671396-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 424 BNR: 189 FNR: 0 SNR: 31
2024/861228-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 424 BNR: 189 FNR: 0 SNR: 31

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1983/8022-1/86 06.09.1983	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 424 BNR: 1 FNR: 210 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 424 BNR: 189

Returneres etter tinglysing til

Møller A/S
Pb 466
1601 Fredrikstad

TINGLYST
- 4 APR. 2005
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 4205

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenna SB

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0106	Fredrikstad	424	189		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsdato/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
986 471 081	Sjøkanten A/S	

Doknr: 4205 Tinglyst: 04.04.2005 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Bruk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Bruk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Bruk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Bruk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Bruk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	99	B	13	B	101	B	25	B	180	B	37	B	113	B	49			
2	B	102	B	14	B	67	B	26	B	176	B	38	B	113	B	50			
3	B	70	B	15	B	74	B	27	B	211	B	39	B	112	B	51			
4	B	83	B	16	B	113	B	28	B	112	B	40				52			
5	B	68	B	17	B	89	B	29	B	113	B	41				53			
6	B	110	B	18	B	134	B	30	B	113	B	42				54			
7	B	65	B	19	B	75	B	31	B	112	B	43				55			
8	B	172	B	20	B	70	B	32	B	112	B	44				56			
9	B	72	B	21	B	75	B	33	B	113	B	45				57			
10	B	72	B	22	B	136	B	34	B	113	B	46				58			
11	B	72	B	23	B	80	B	35	B	112	B	47				59			
12	B	58	B	24	B	73	B	36	B	112	B	48				60			

Sum teller: 4047 = nevner: 4047

4. Supplerende tekst [7]

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

Hver seksjon har rett til 1 - en båtplass i fellles bryggeanlegg på denne eiendom.

Nr 703634 Frå lager: Sam & Stenersen Protocon AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen ~~bare~~ omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 190).

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Eiendelsregistrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra eiendelsregistrert partner hvor samelivsbruken reduseres)
Fredrikstad, den 20/12-2004	Cato Jarnen	



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [4]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).

eller/

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [5]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

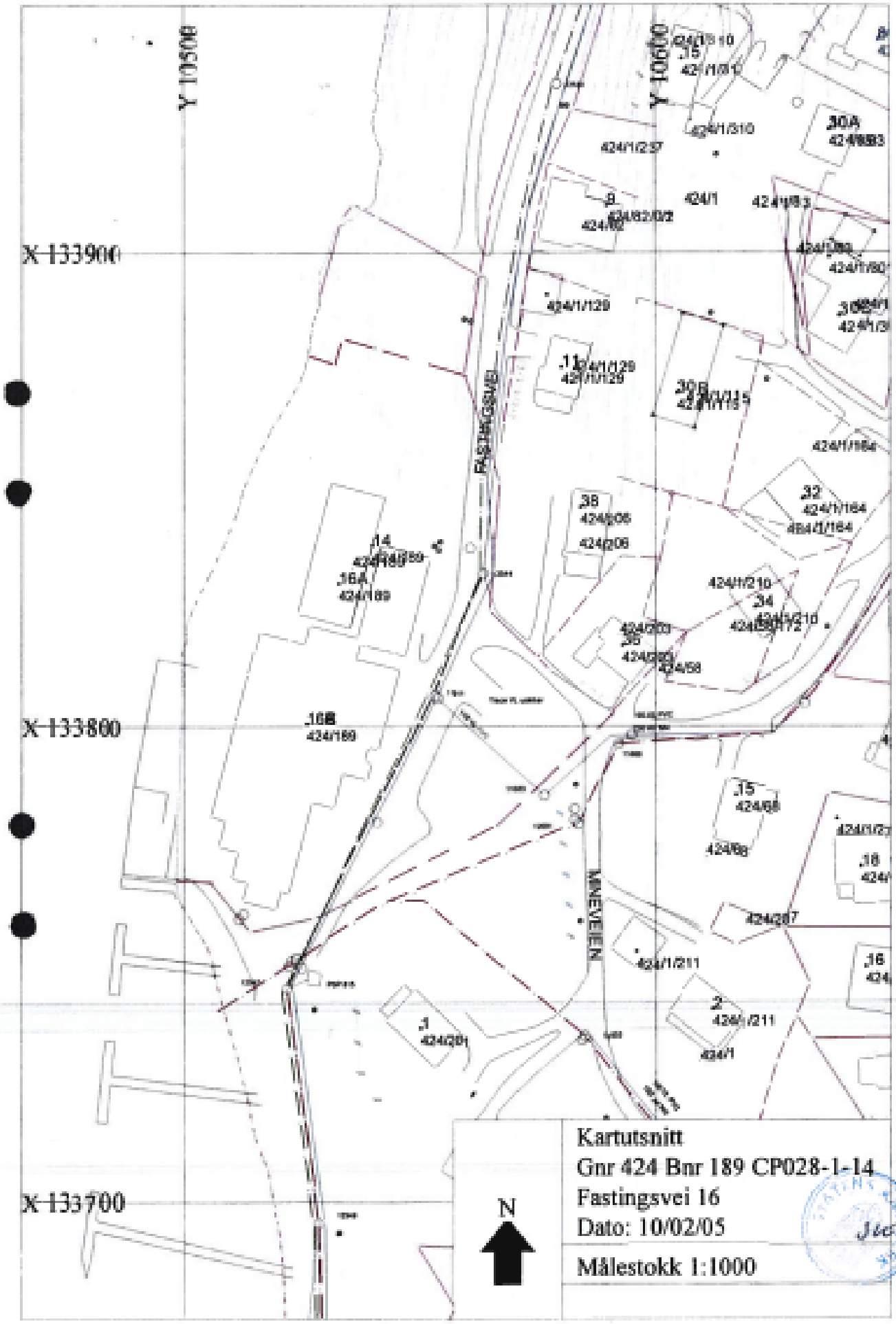
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
424	189			FREDRIKSTAD	kommune

Dato	Stempel og underskrift
01/04-2005	

Noter:

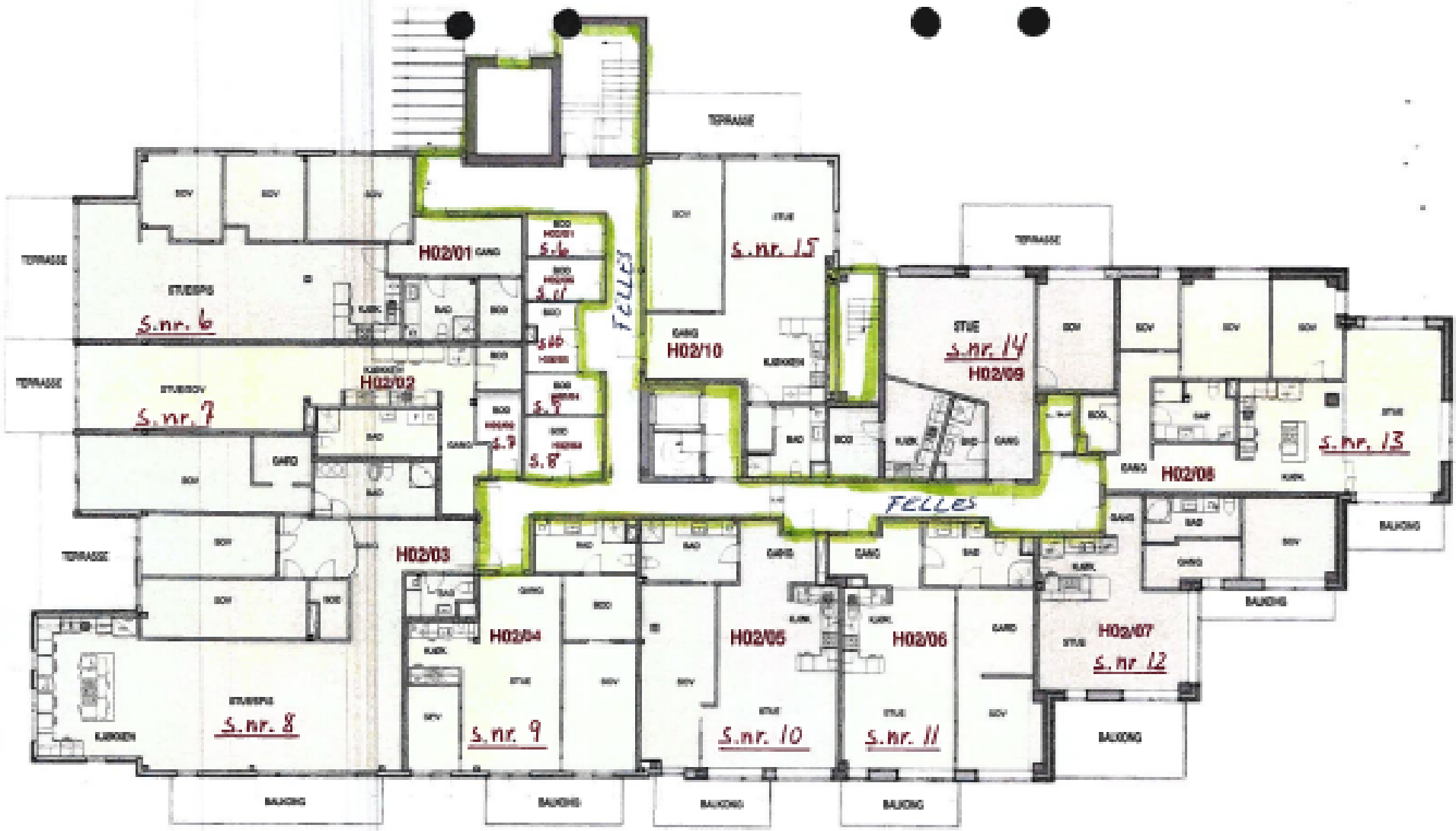
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

STATENS KARTVERK

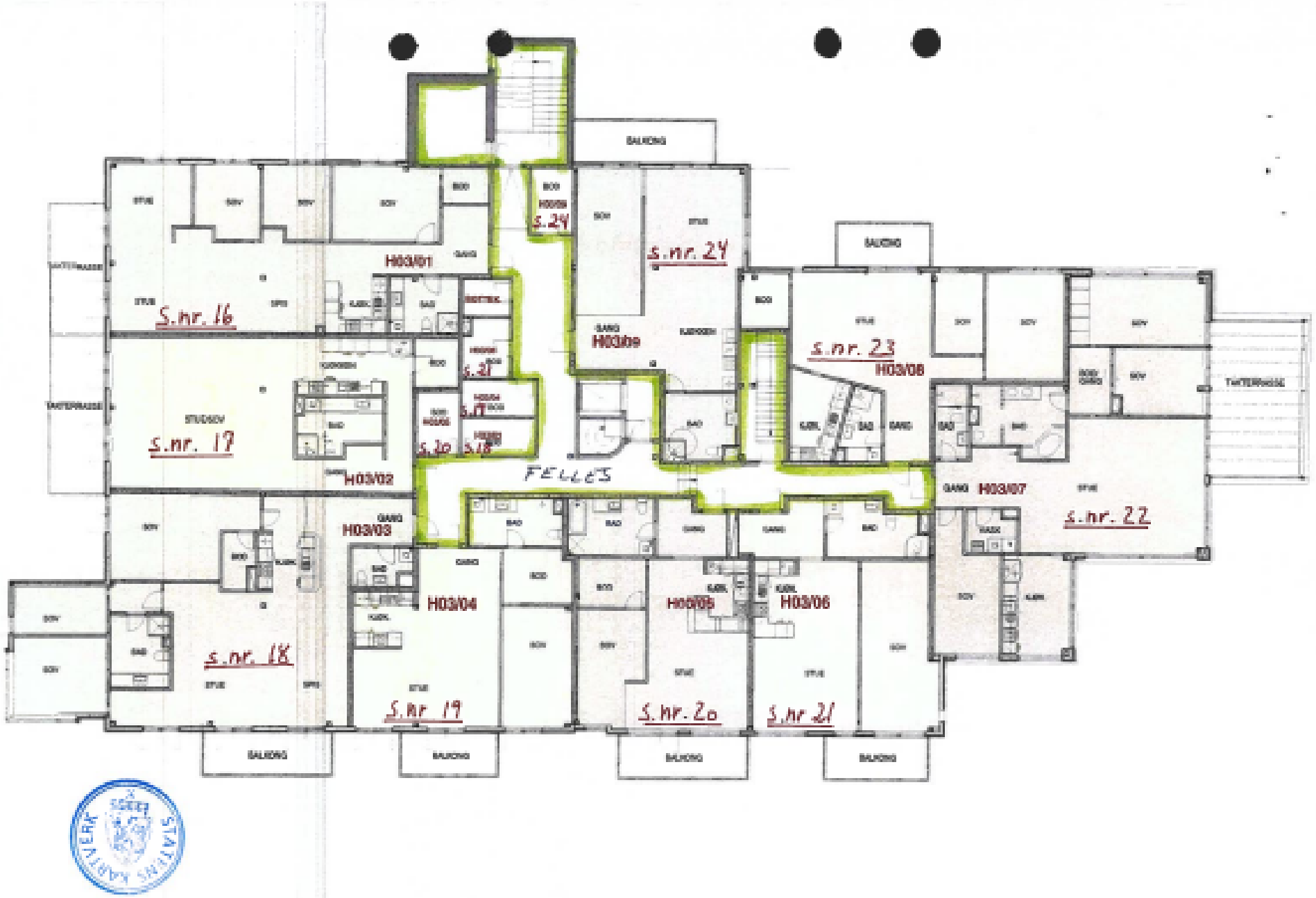

Y 105500
Y 106000
X 133900
X 133800
X 133700
FASTINGSVEI
MINEVEIEN
424/1/129
424/1/129
424/1/310
424/1/237
424/1
424/1/83
424/1/89
424/1/80
424/1/164
424/1/164
424/1/210
424/1/211
424/1/211
424/1
424/206
424/206
424/203
424/58
424/58
424/58
424/189
424/189
424/189
424/207
424/201
N
Kartutsnitt
Gnr 424 Bnr 189 CP028-1-14
Fastingsvei 16
Dato: 10/02/05
Målestokk 1:1000


FELLES
FELLES
H01/01
H01/02
H01/03
H01/04
H01/05
S.nr 1
S.nr. 2
S.nr 3
S.nr 4
S.nr 5
TERRASSE
TERRASSE
TERRASSE
TERRASSE

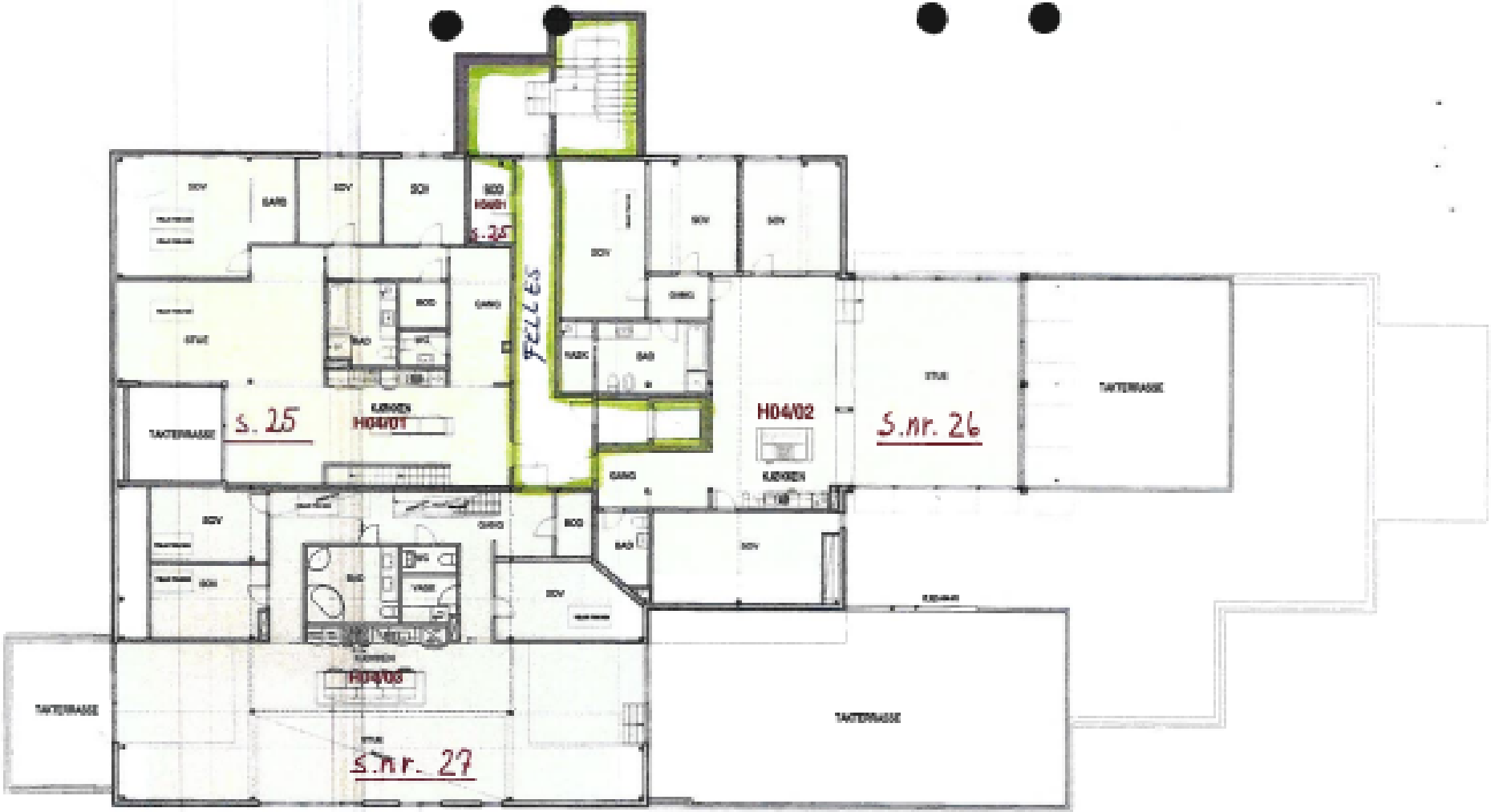
PLAN 1


H02/01
H02/02
H02/03
H02/04
H02/05
H02/06
H02/07
H02/08
H02/09
H02/10
S.nr. 6
S.nr. 7
S.nr. 8
S.nr. 9
S.nr. 10
S.nr. 11
S.nr. 12
S.nr. 13
S.nr. 14
S.nr. 15
FELLES
FELLES
TERRASSE
BALKONG

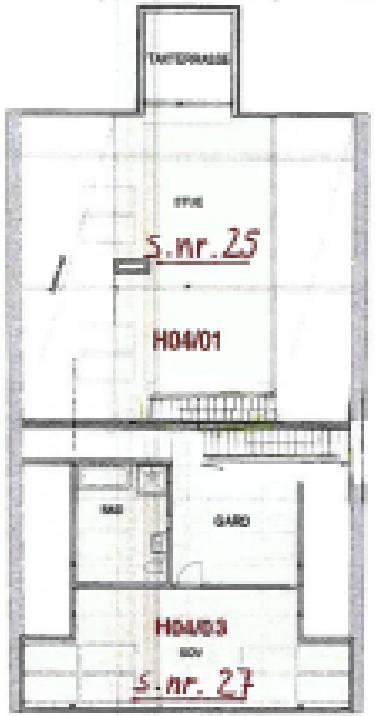
PLAN 2


BALKONG
H03/01
s.nr. 16
s.nr. 24
H03/09
s.nr. 23
H03/08
s.nr. 17
H03/02
FELLES
H03/07
s.nr. 22
H03/03
H03/04
H03/05
H03/06
s.nr. 18
s.nr. 19
s.nr. 20
s.nr. 21
TAKTERRASSE

PLAN 3


FELLES
H04/01
H04/02
H04/03
s. 25
s. 35
s.nr. 26
s.nr. 27
TAKTERRASSE
TAKTERRASSE
TAKTERRASSE

PLAN 4



PLAN 5



PLAN 1



PLAN 2


FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
s. 37
s. 38
s. 39
s. 27
s. 28
s. 29
s. 30
s. 31
s. 32
s. 33
s. 34
s. 35
s. 36
s. 13
s. 14
s. 15
s. 5
s. 4
s. 3
s. 2
s. 37
s. 38
s. 37
s. 27
s. 26
s. 25
s. 6
s. 7
s. 8
s. 9
s. 10
s. 11
s. 23
s. 24
s. 12
s. 22
s. 21
s. 20
s. 19
s. 18
s. 17
s. 16
s. 1

PARKERING

Returneres etter tinglysing til

Fredrikstad kommune
Geodata avdelingen
Postboks 1405
1602 Fredrikstad
Org nr: 97387 1714

TINGLYST
DAGBOKNR: 176399
- 5 FEB. 2007
STATENS KARTVERK

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0106	FREDRIKSTAD	424	189		1-39

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	- I HENHOLD TIL VEDLAGTE LISTE	1/1

Doknr: 176399 Tinglyst: 05.02.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	99	BG	13	B	101	BG	25	B	180	BG	37	B	113	B	49			
2	B	102	BG	14	B	67	BG	26	B	176	BG	38	B	113	B	50			
3	B	70	BG	15	B	74	BG	27	B	211	BG	39	B	112	B	51			
4	B	83	BG	16	B	113	BG	28	B	112	B	40				52			
5	B	68	BG	17	B	89	BG	29	B	113	B	41				53			
6	B	110	BG	18	B	134	BG	30	B	113	B	42				54			
7	B	65	BG	19	B	75	BG	31	B	112	B	43				55			
8	B	172	BG	20	B	70	BG	32	B	112	B	44				56			
9	B	72	BG	21	B	75	BG	33	B	113	B	45				57			
10	B	72	BG	22	B	136	BG	34	B	113	B	46				58			
11	B	72	BG	23	B	80	BG	35	B	112	B	47				59			
12	B	72	BG	24	B	73	BG	36	B	112	B	48				60			

Sum tellere: 4061 = nevner: 4061

4. Supplerende tekst [7]

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

Reseksjoneringen gjelder tilknytning av båtplass til hver seksjon.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad 22-08-06	Ulf Fredriksson styre.rep.	
Fredrikstad 230806	Finn Remkalt styremedlem	
Fredrikstad 24.08.06	Bjørn Rustad Styreformann.	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
	Se pkt 7 underskrifter.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

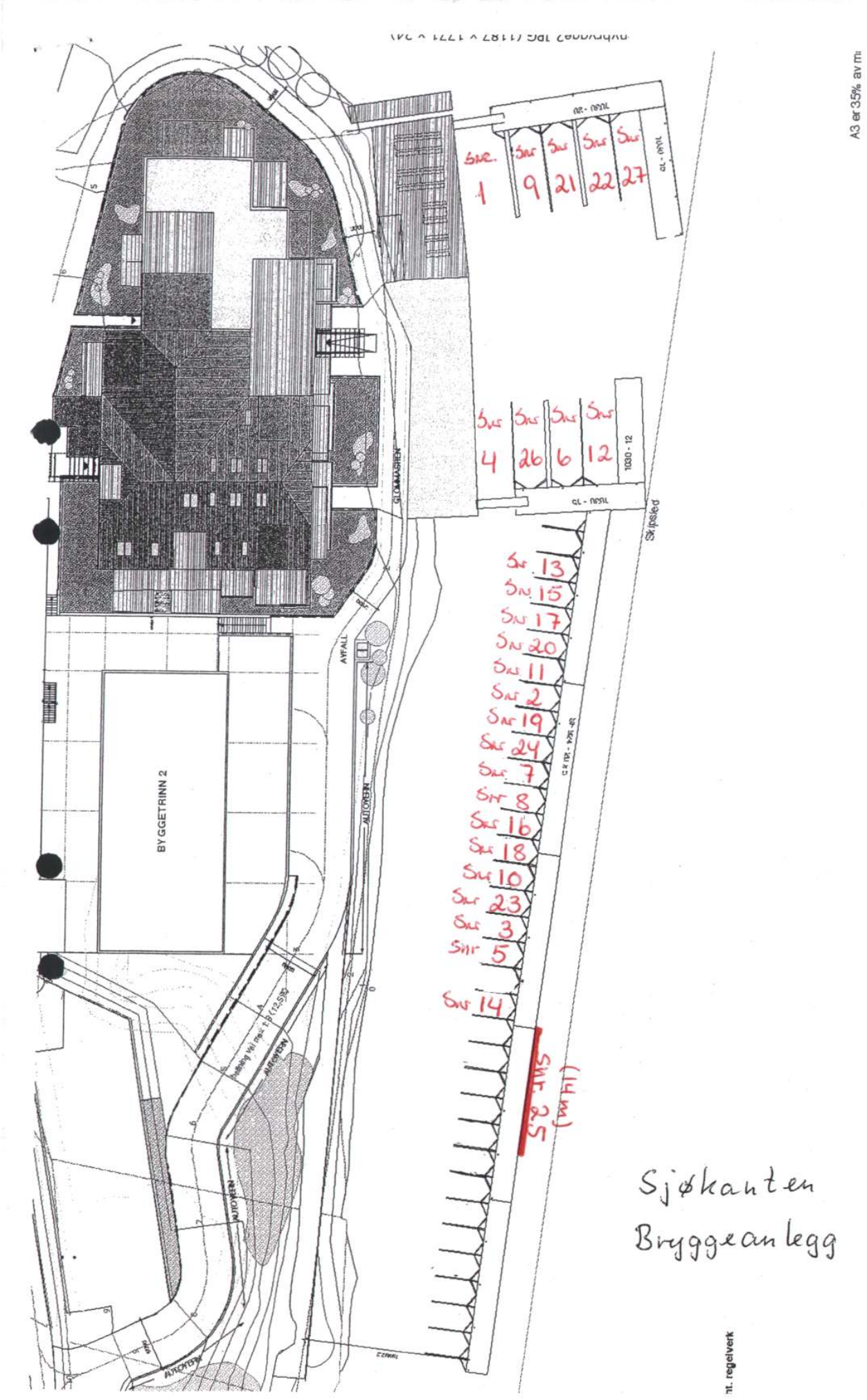
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
424	189		1-39	FREDRIKSTAD	kommune

Dato	Stempel og underskrift
18.10.06	Asb — Berg

Noter:

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


BYGGETRINN 2
AVFALL
AUTOBAN
GLOMMASTIEN
Skipsleia
Sjøkanten
Bryggeanlegg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/176399/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 16:33

EIERREGISTER FOR BOLIGSAMEIET SJØKANTEN PR. 15.01.2007

SEKSJON	NAVN	ADRESSE	P.NR. / ORG.NR.
1.	Fredriksen Ulf L. O.	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 121152
2.	Utterdahl Margarethog Gusty, Cielici T	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 300161 / 020878 / 140454
3.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 081
4.	Cielici Tommy	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 140454
5.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 081
6.	Nordby Sølvi	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 290566
7.	Satima AS	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	Org.nr. 970 954 767
8.	Aspelund Dag og Sissel	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 241053
9.	Wang Frode	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 220552
10.	Bekkevold Anne Katrine	Mostersvei 32, 1540 Vestby	P.nr. 220249
11.	Utterdahl Odd og Aslaug M	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 041135 / 250339
12.	Rustad Bjørn	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 120347
13.	Bjørklund Per	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 261159
14.	Truls Martin Ambjørnsen	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 251180
15.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 081
16.	Andersen Eva og Øystein	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 281053
17.	Alexander Bernard	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 170378
18.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 081
19.	Pettersen Knut og Reidun Irene L	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 200844 / 281151
20.	Sognlien Mona	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 180456
21.	Tafjord Stein	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 231047
22.	Reinholt Finn og Kari Ormstad	Slemdalsveien 63 A, 0373 Oslo	P.nr. 200449 / 190647
23.	Lise Staat	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 270559
24.	Vormdal Jarl Ture	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 100567
25.	Heidie og Knut Strømsnes	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 241264 / 030464
26.	Sikkeland Arne	Fastingsvei 16, 1678 Kråkerøy	P.nr. 270449
27.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org. Nr. 980734056
28.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 081
29.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 082
30.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 083
31.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 084
32.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 085
33.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 086
34.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 087
35.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 088
36.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 089
37.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 090
38.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 091
39.	Sjøkanten AS	Åsgårdvn. 16 A, 1671 Kråkerøy	Org.nr. 986 471 092

BRUKSRETT

Eiendommen gnr. 424, bnr. 1, festenr. 228 i Fredrikstad kommune gis med dette evigvarende bruksrett til båtplass, 20 meter longside som inntegnet på vedlagte kart, på eiendommen gnr. 424, bnr. 189 i Fredrikstad kommune. Rettighetshaver gis rett til å benytte båtplassen som bestemt i de til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser for bryggeanlegget samt utføre de forpliktelser som følger. Båtplassen kan ikke deles i mindre plasser.

Rettighetshaver har ikke rett til parkering på gnr. 424, bnr. 189 i Fredrikstad kommune.

Rettighetshaver kan fritt omsette denne rettighet sammen med gnr. 424, bnr. 1, festenr. 228 i Fredrikstad kommune. Omsetning av rettigheten separat fra eiendommen gnr. 424, bnr. 1, festenr. 228 i Fredrikstad kommune, kan kun skje med skriftlig samtykke fra styret i Sameiet Sjøkanten. Ved slik separat omsetning av båtplassen har de til enhver tid sameierne i Sameiet Sjøkanten og Panorama Boligsameie forkjøpsrett.

Denne rettighet kan kun bringes til opphør med skriftlig samtykke fra rettighetshaver.

Denne rettighet skal tinglyses på gnr. 424, bnr. 189 i Fredrikstad kommune.

Fredrikstad, 08.09.2009

Styret i Sameiet Sjøkanten,
hjemmelshaver til gnr. 424, bnr. 189 i Fredrikstad kommune

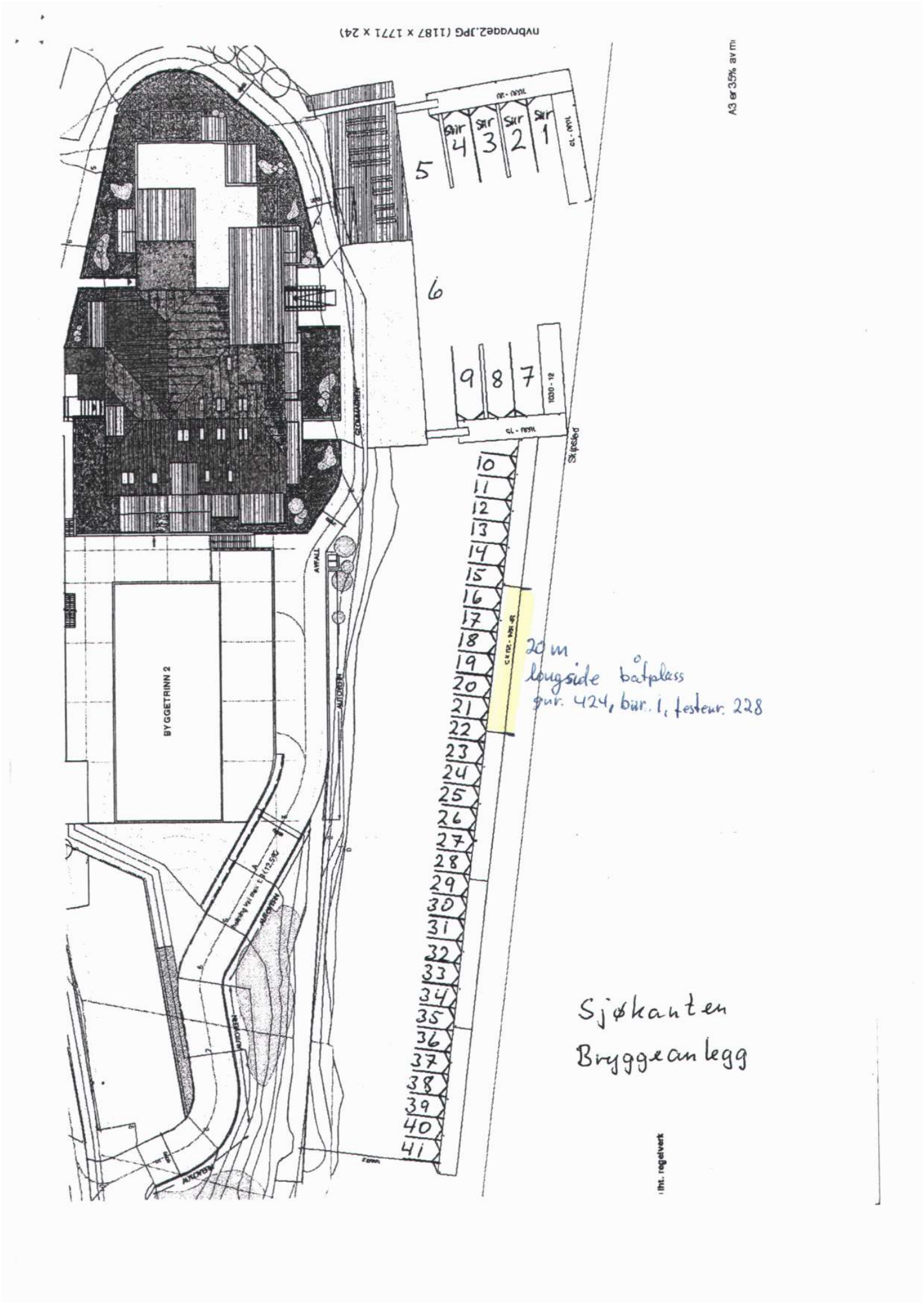
Bjørn Rustad

Ulf Fredriksson

Henning Rørlie

Finn Reinholdt

Doknr: 784884 Tinglyst: 19.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


nybrygge2.JPG (1187 x 1771 x 24)
A3 er 35% av m
Stør 4
Stør 3
Stør 2
Stør 1
5
6
9
8
7
1000 - 12
Skjæsted
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
20 m
langside båtplass
gnr. 424, bnr. 1, festenr. 228
BYGGETRINN 2
Sjøkanten
Bryggeanlegg
Iht. regelverk

Relevant iht. følgebrev-
relevant ikke oppgitt.
291 122 553
org.nr./fødselsnr

Dokn: 120099 Tinglyst: 16.02.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno SO

STATENS KARTVERK

BRUKSRETT

Thomas Mathiesen, fnr. [redacted] gis med dette evigvarende bruksrett til longside båtplass som inntegnet på vedtagte kart, på eiendommen gnr. 424, bnr. 189, snr. 1-39 i Fredrikstad kommune. Rettighetshaver gis rett til å benytte båtplassen som bestemt i de til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser for bryggeanlegget samt utføre de forpliktelser som følger.

Rettighetshaver har ikke rett til parkering på gnr. 424, bnr. 189, snr. 1-39 i Fredrikstad kommune.

Rettighetshaver kan fritt omsette denne rettighet. Ved omsetning av denne rettighet, har de til enhver tid sameierne i Boligsameiet Sjøkanten, org nr 988 283 924, forkjøpsrett.

Denne rettighet kan kun bringes til opphør med skriftlig samtykke fra rettighetshaver.

Denne rettighet skal tinglyses på gnr. 424, bnr. 189, snr. 1-39 i Fredrikstad kommune.

Fredrikstad, 27.10.2009

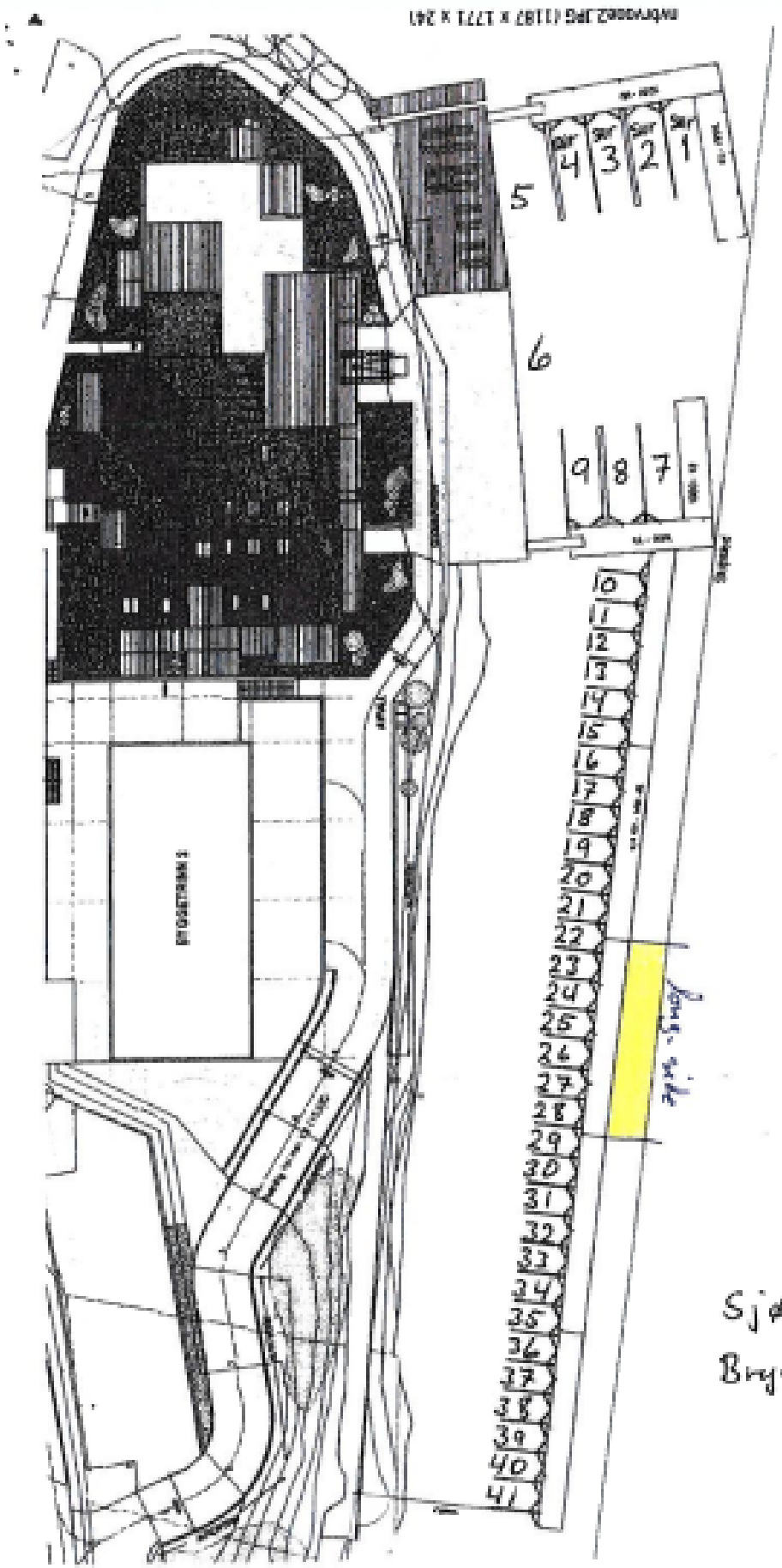
Styret i Sameiet Sjøkanten,
hjemmelshaver til gnr. 424, bnr. 189, snr. 1-39 i Fredrikstad kommune

Bjørn Rustad

Ulf Fredriksson

Henning Rørlie

Finn Reinholt



Sjøkanten
Bryggeanlegg

Doknr: 120069 Tinglyst: 16.02.2010
VEDLEGG

For byggetrinn II ble det ikke foreslått økning i fellesutgiftene i det man fortsetter den samme innbetaling som i annet halvår 2008.
Etter meningsutveksling ble styrets forslag til budsjett for byggetrinn I og II enstemmig vedtatt.

6. Valg av styre for 2009:
Styreleder Bjørn Rustad og styremedlem Ulf Fredriksson var på valg, det samme var varamedlem Arne Sikkeland. Valgkomiteen fremmet forslag om gjenvalg.

Til styret ble valgt:

Styreleder:	Bjørn Rustad	2 år
Styremedlem:	Ulf Fredriksson	2 år
"	Finn P. Reinholt	ikke på valg
"	Henning Røli	ikke på valg
Varamedlem:	Margareth Cielicki	2 år (ny)
Valgkomité:	Mona Sognlien	gjenvalg
"	Jens Smith-Syversen	gjenvalg

7. Regnskapsfører 2009:
Adv. Geir Kristoffersen opplyste at han har engasjert Steene Regnskap ved Roar Wilhelmsen som autorisert regnskapsfører, i anledning av at sameieregnskap skal føres/godkjennes av autorisert regnskapsfører.. Redegjørelsen ble tatt til etterretning.

8. Steiner på brygga:
Utplassering av steiner plassert på brygga ble diskutert. Sameiemøtet ga sin enstemmige tilslutning til at man finner en annen løsning for avstengning/utsmykking av brygga. Det ble vedtatt at utomhuskomiteen skal legge frem forslag til ny utforming, med ideer til styret innen 1. april. Boligsameierne oppfordres til å gi sine innspill til styret.

9. Revisjon av husordensregler:

Regler for dyrehold:
Sameiemøtet ga sin enstemmige tilslutning til at hunder og katter skal holdes i bånd.
Det skal være forbud mot mating av fugler på brygga.
Regler for bruk av grillplass:
Styret påpekte at det gjennom 2008 har vært tilfeller av uheldig bruk av grillplass.
Det ble innskjerpet at de som bruker grillplassen tar hensyn til de øvrige naboer og følger vanlig kutyme for opphold på fellesarealer.

11. Merking av P-plasser:
Bjørn Rustad ga informasjon om merking av P-plasser og at dette arbeidet ikke var utført av entreprenør.

Etter dette punkt 11 ble sameierne i byggetrinn II dimittert og sak 12 ble behandlet.

GK/260

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
989 122 552
org.nr./fødselsnr.

Dokn: 119986 Tinglyst: 16.02.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

BRUKSRETT

Sabrina Therese Roos, fnr. [redacted] as Pieter Roos, fnr. [redacted]
gis med dette sammen evigvarende bruksrett til båtplass nr. 27, som inntegnet på vedlagte kart, på eiendommen gnr. 424, bnr. 189, snr. 1-39 i Fredrikstad kommune. Rettighetshaver gis rett til å benytte båtplassen som bestemt i de til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser for bryggeanlegget samt utføre de forpliktelser som følger.

Rettighetshaver har ikke rett til parkering på gnr. 424, bnr. 189, snr. 1-39 i Fredrikstad kommune.

Rettighetshaver kan fritt omsette denne rettighet. Ved omsetning av rettigheten har de til enhver tid sameierne i Sjøkanten Boligsameie, org nr 988 283 924, forkjøpsrett.

Denne rettighet kan kun bringes til opphør med skriftlig samtykke fra rettighetshaver.

Denne rettighet skal tinglyses på gnr. 424, bnr. 189, snr. 1-39 i Fredrikstad kommune.

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno
STATENS KARTVERK

Fredrikstad, 10.12.2009

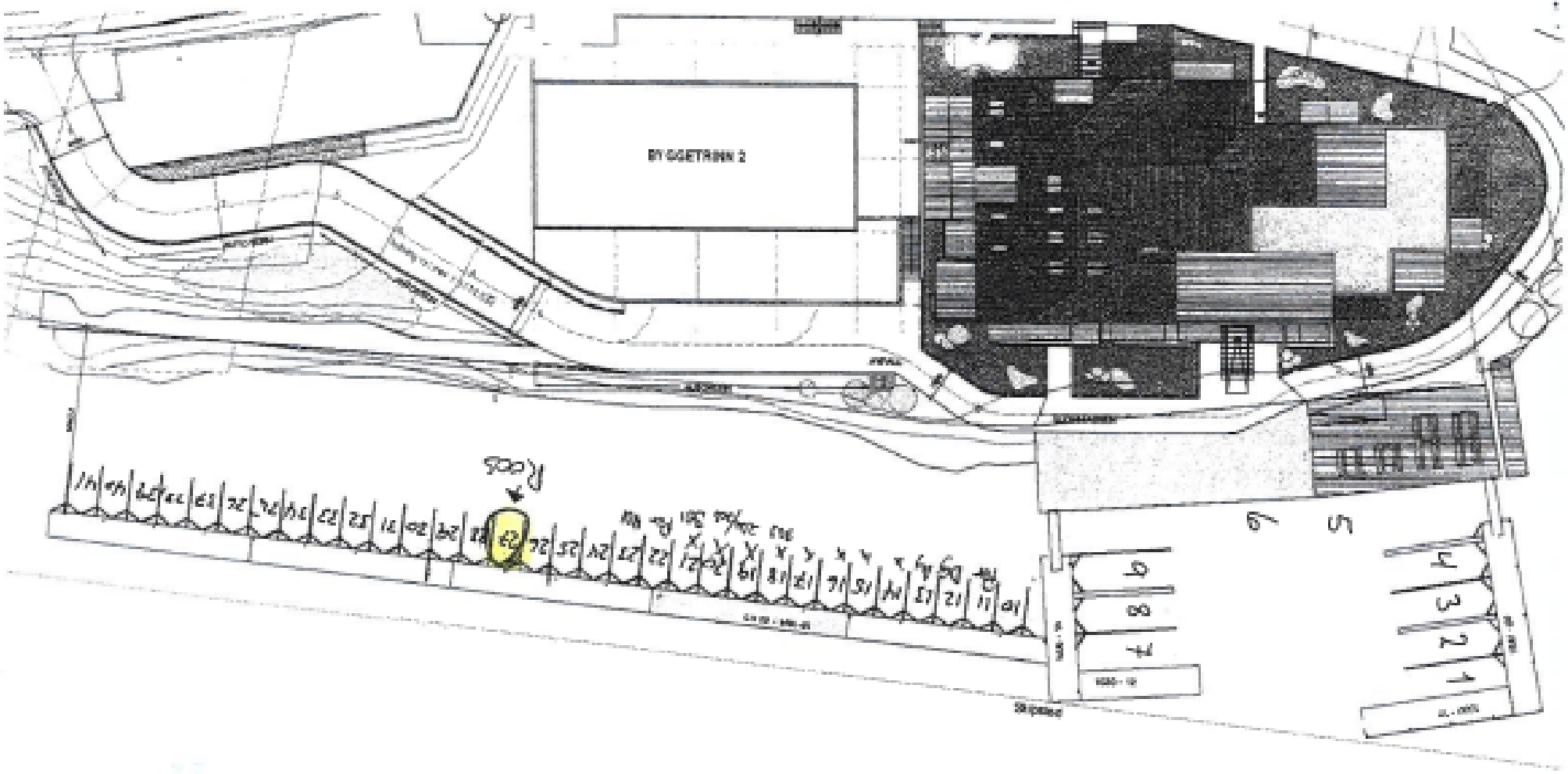
Styret i Sameiet Sjøkanten,
hjemmelshaver til gnr. 424, bnr. 189, snr. 1-39 i Fredrikstad kommune

Bjørn Rustad

Ulf Fredriksson

Henning Reelie

Finn Reinholt



m inc. regelvert

STATENS KARTVERK

A3 ar 35% av

Rekvirent

Advokatfirmaet Planke DA
Freskoveien 9, Postboks 345, 1601 Fredrikstad
Tlf. 69 36 70 10 Fax. 69 36 70 15
Org.nr. 889 122 552 mva

Doknr: 87581 Tinglyst: 04.02.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

BRUKSRETT

Eiendommen gnr. 424, bnr. 1 festenr. 178 i Fredrikstad kommune gis med dette evigvarende bruksrett til båtplass nr. 38, som inntegnet på vedlagte kart, på eiendommen gnr. 424, bnr. 189 i Fredrikstad kommune. Rettighetshaver gis rett til å benytte båtplassen som bestemt i de til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser for bryggeanlegget samt utføre de forpliktelser som følger.

Rettighetshaver har ikke rett til parkering på gnr. 424, bnr. 189 i Fredrikstad kommune.

Rettighetshaver kan fritt omsette denne rettighet sammen med gnr. 424, bnr. 1, festenr. 178 i Fredrikstad kommune. Ved omsetning av rettigheten separat fra eiendommen gnr. 424, bnr. 1, festenr. 178 i Fredrikstad kommune har de til enhver tid sameierne i Sameiet Sjøkanten og Panorama Boligsameie forkjøpsrett.

Denne rettighet kan kun bringes til opphør med skriftlig samtykke fra rettighetshaver.

Denne rettighet skal tinglyses på gnr. 424, bnr. 189 i Fredrikstad kommune., snr. 1-39.

Fredrikstad, 08.09.2009

Styret i Sameiet Sjøkanten,
hjemmelshaver til gnr. 424, bnr. 189 i Fredrikstad kommune, snr. 1-39.

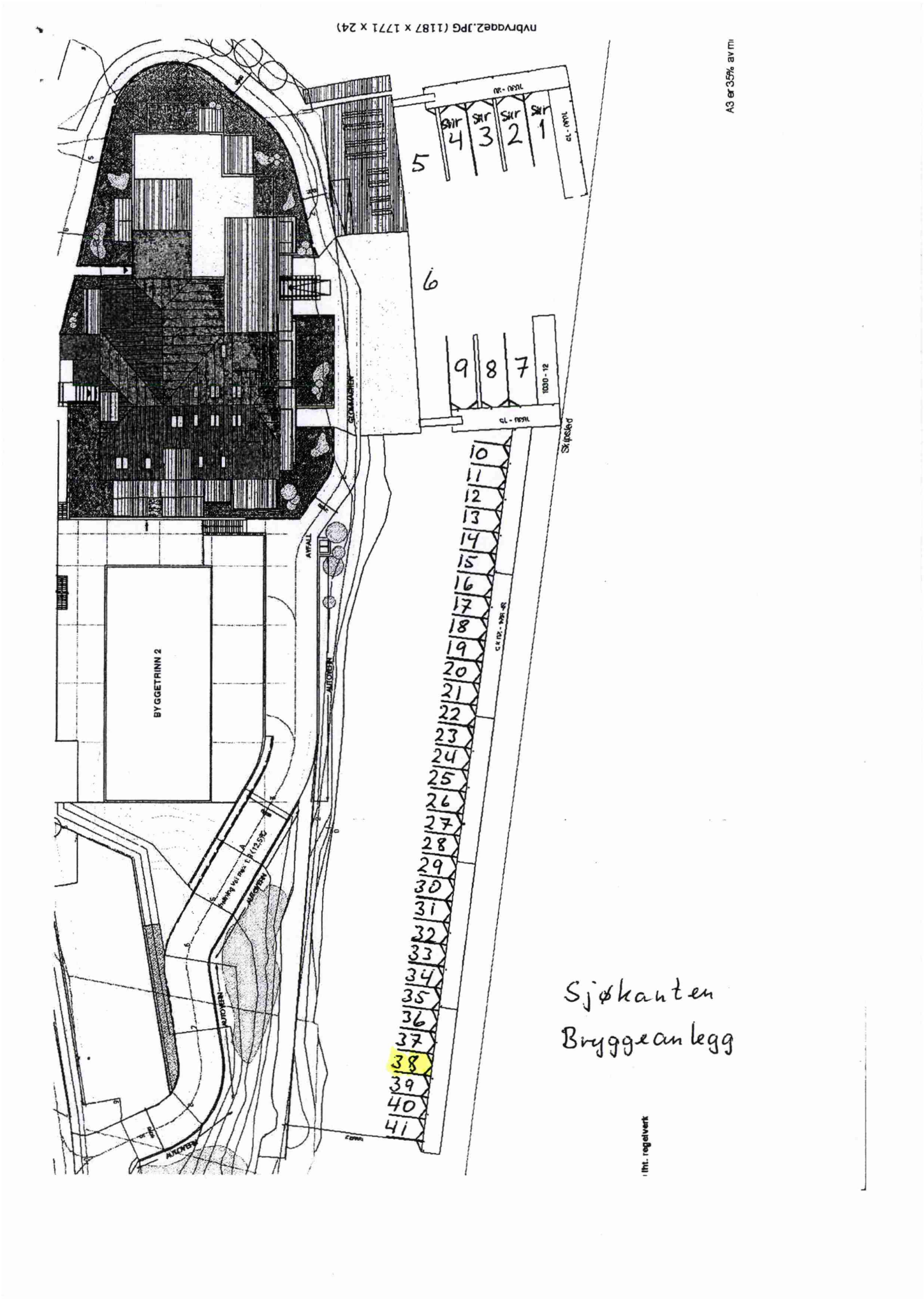
Bjørn Rustad

Ulf Fredriksson

Henning Rørlie

Finn Reinholt

Advokat
Geir Engebret Johansen
Freskoveien 9, Postboks 345, 1601 Fredrikstad
Tlf. 69 36 70 10 Fax. 69 36 70 15


nybrvqqe2.JPG (1187 x 1771 x 24)
A3 er 35% av m
Stør 4
Stør 3
Stør 2
Stør 1
5
6
9
8
7
1030 - 12
Skipsled
GLOMMAREN
AVFALL
AUKOREN
BYGGETRINN 2
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
Sjøkanten
Bryggeanlegg

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Kapittel V. Beslutningsmyndighet

§ 29. *Sameiermøtets myndighet*

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

§ 30. *Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet*

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 31. *Styrets beslutningsmyndighet*

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 32. *Mindretallsvern*

Sameiermøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Denne regel gjelder tilsvarende for bestemmelser inntatt i de opprinnelige vedtektene, jf. § 7 første ledd bokstav d.

Databasen sist oppdatert 2. feb 2010

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/300403/86
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 12:15

Høyh. R. 8/3 62.

Dagb. nr. 403
Onsøy Sorenskriverembede
27 JAN. 1962

St.m. kr. 4.200,-

Skjöte.

Hermetikfabrikken "Thor" A/S skjöter og overdrar herved til A/S Oslofjordens Fryseri följende eiendommer:

Gnr. 24 bnr. 68, Kreyborg,
" 24 " 187, Kreyborg II,
" 24 " 188, Kreyborg III, og
" 24 " 198, Fryseritomten,

alle beliggende i Kråkerøy herred og med påstående bygninger og anlegg av enhver art samt maskiner, utstyr og endelig en tilhörende fiskesköyte.

Kjöpesummen kr. 600.000,- sekshundretusen - er avgjort på omforenet måte.

Kjöpesummen fremkommer slik:

Tomt	kr.	8.000,-
Fabrikkbygning, kai, diverse bygninger	"	400.000,-
Disponentbolig	"	12.000,-
Maskiner (löse)	"	140.000,-
Inventar og utstyr	"	15.000,-
Transportsköyte Vega B 7356	"	25.000,-
	kr.	600.000,-

Selgeren forbeholder seg rett til fri benyttelse av bygge og kaianlegg og videre rett til fri trafikk over de frasolgte eiendommer. Retten til benyttelse av brygge- og kaianlegg fra sjöen er begrenset til den tid familien Nilsen Moe innehar aksjemajoriteten i det selgende selskap.

Videre er avtalt at kjöperen - A/S Oslofjordens Fryseri - skal ha forkjöpsrett til offentlig takst på selgerens gjenværende eiendom. Hermetikktomten II gnr. 24 brnr. 189 med bygninger, maskiner, anlegg og alle tilhörende rettigheter. Av hensyn til gebyrberegningen settes verdien av den gjenværende eiendom til kr. 300.000,-.

Fredrikstad, den 30. desember 1961

Hermetikkfabrikken Thor A/s
H. Nilsen Moe

Jeg bekrefter at H. Nilsen Moe egenhendig og i mitt nærvær har undertegnet dette skjöte og at han er over 21 år.

Fredrikstad, den 30. desember 1961

Statautorisert revisor
Sigurd N. Rasmussen
Fredrikstad

KRÅKERØY KOMMUNE
Bygningsvesenet

DAGBOKFØRT
06 SEP 83 08022
FREDRIKSTAD
BYRETT

Rett kopi bekreftes
Symøva Brenno SD

N A B O E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. ~~24~~, bnr. ~~58~~, tomt nr. ~~210~~ i Kråkerøy kommune, gir herved nabo ~~Fjordfisk S/L~~ eier av gnr. ~~24~~, bnr. ~~109~~, tomt nr. ____ tillatelse til å oppføre ~~Tilbygg~~ i en avstand av ~~3,5~~ meter fra felles eiendomsgrense.

Eventuell bebyggelse på min eiendom vil bli plassert så langt fra ~~Fjordfisk S/L,~~ hus som bestemt i bygningslovens § 70.

Denne erklæring blir å tinglyse, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Kråkerøy bygningsråd.

~~Kråkerøy~~, den 2 / 9 19 83

Arne Berg
underskrift

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Kråkerøy bygningsvesen, Kråkerøy.

D. a. kr. 870,-

TINGLYST TS
20 DES. 2002
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 17219

SKJØTE

Innsender (returadresse)

Fredrikstad kommune
Eiendomsavdelingen
1602 Fredrikstad

1. Eiendommen(e)

Kommnr.	Kommunens navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	Fastingsvei 16	424	419			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	Nei X Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei X Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr.5 eller avtale	Nei Ja	Bortfesteren har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei Ja

Beskaffenhet	1. Bebygd	2. Ubebygd X

Anvendelse av grunn:

Bolig-Eiendom B	Fritids-eiendom F	Forretning/kontor V	Industri I X	Landbruk L	Off. vei K	Annet A

Type bolig:

Frittliggende enebolig FB	Tomanns-bolig TB	Rekkehus/kjede RK	Blokk-leielighet BL	Annet A

2. Kjøpesum:

Kr. 35.000,- kronertrettifemtusen 0/100

Utlyst til salg på det frie marked: Ja Nei X

Omsetningstype:

1 Fritt salg X	2 Gave (helt eller delvis)	3 Ekspro-priasjon	4 Tvangs-auksjon	6 Skifte-oppgjør	B Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag

Kr.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
00940[redacted]	Fredrikstad kommune	1/1

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
00946[redacted]	Skagerakfisk S/L	1/1

6. Særskilte avtaler:

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøper må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk, el- og teleledninger til andre tomter, det økonomiske mellomværende forutsettes ordnet ved overenskomst mellom partene.

Det er kjøpers plikt og ansvar etter lov eller eget behov å bekoste gjerde mot kommunens tilstøtende grunn.

Gnr 424 bnr 419 er tilleggstomt til gnr 424 bnr 189 og skal bare avhendes sammen med denne.

Doknr: 17219 Tinglyst: 20.12.2002 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kjøpers/Erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon
Jeg/Vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): "ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte."

Sted , dato
Fredrikstad.....2002

Kjøpers/Erververs underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e ?
Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes ektefelle(r) eller registrert(e) patner(e) bruker som felles bolig?
Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Fredrikstad 19.12.2002

Utsteders underskrift
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØ, EIENDOM

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Svein Øibo
Eiendomssjef

Som ektefelle/registret partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registret partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/Vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Andre avtaler (tinglyses ikke)

Tinglysning / Påtegninger

DAGBOKFØRT
30.04.84 04341
FREDRIKSTAD BYRETT

Overenskomst

mellom

FREDRIKSTAD ELVERK

og

FJORDFISK S/L

nedenfor kalt elverket og grunneier.

1. Elverket og rettsetterfølger gis stedsevarende rett til oppføring og drift av Endemast med motstøtte 18 kV ved Fastingsvei/ Mineveien.

over g.nr. 24 br.nr. 189-198 i Kråkerøy

Det gis også stedsevarende rett til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av anlegget. Videre rett til fornyelse eller hel ombygging, så sant dette arbeide ikke medfører utvidelse av arealet eller andre erstatningsbetingede endringer i det tekniske anlegg.

Overenskomsten omfatter:

Mastefester for avslutning 18 kV linje. Trase for høyspenningskabler og lavspennings- kabler på Thors eiendom.

Anleggets utførelse går frem av tegn. nr./profil nr. ..... og påvist trace.

2. Som vederlag betaler elverket ~~Kr~~ Vederlagsfritt en gang for alle.

3. Der hvor ledningen går gjennom skog, har elverket rett til å holde ryddiggjort et belte på normalt ..... m, ... m til hver side av midtlinjen. I skråterreng kan ryddebeltet forskyves på tvers av linjen.

4. Elverket har rett til også utenfor det ryddede belte å hugge enkelte trær som ansees farlige for ledningen.

5. Grunneieren skal ha adgang til å nyttiggjøre seg de trær som senere vokser i beltet. Hvis ikke beltet ved eierens hogst holdes så ryddiggjort som nødvendig for ledningens drift, har elverket rett til selv å foreta hogsten.

6. Grunneieren kan dyrke og nyttiggjøre seg all den grunn som ledningen går over, med den innskrenkning som følger av offentlige bestemmelser og elverkets rett til reparasjon, ettersyn m. v. Dette innebærer blant annet at elverket har rett

til en horisontal avstand av ..... meter til hver side av ytterste ledning å forby:
At det oppføres hus eller andre faste eller provisoriske innretninger.
At det nyttes større maskiner, kraner, taubaner o.l.
At terrenget på noen måte forandres uten elverkets samtykke.

7. Elverket skal ha rett til overalt å komme til, også langs etter ledningen for ettersyn og vedlikehold, og i den anledning benytte de veier og stier som fører over eiendommen for transport av materiell. Det forutsettes at vedlikeholdsarbeidet på dyrket mark fortrinnsvis foretas i tiden etter innhøstingen.

8. Erstatning for skader og ulemper, nevnt under pkt. 4 og 7, fastsettes etter overenskomst. Kommer en ikke til enighet, blir erstatningen fastsatt ved voldgiftsskjønn. Voldgiftsskjønnet består av tre medlemmer med byfogden/sorenskriveren eller en person han utpeker som formann, og denne bør være jurist. De to andre medlemmene er en representant for festeren og en for elverket.

9. Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for all skade som ved foretagende fra hans side påføres ledningen, således ved sprengningsarbeider, felling av trær etc. Grunneieren er dog fri for det ansvar dersom han før slike arbeider settes igang gir elverket 14 dagers varsel, og han retter seg etter de bestemmelser og sikkerhetsforanstaltninger elverket finner nødvendig. Disse foranstaltninger skal ikke føre til økte utgifter for grunneieren.

10. Hvis en av partene ønsker kontrakten tinglyst, bæres alle omkostninger med dette av elverket.

11. Denne overenskomst er utferdiget i tre eksemplarer, ett til hver av partene og ett for eventuell tinglysing.

Onstad den 31/3 1984

Sigurd Helgesen
Grunneier

Ole Onstad

FREDRIKSTAD ELVERK
Fredrikstad, den 22./3. 1984

Elverket
Knut M. Iversen

Hj. dok: Firmaattest

TINGLYST
12 AUG. 2004
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 11263

ERKLÆRING OM AREALDISPONERING FOR GNR. 424, BNR. 189, 198, 361,419 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

For gnr. 424, bnr. 189, 198, 361 og 419 i Fredrikstad kommune, tillates med dette bruk av eiendommens arealer til offentlig formål, parkering, lek og grøntareal. Arealdisponeringen er inntegnet på vedlagte kart som er en del av dette dokument.

Glommasti
Det er avsatt areal, merket gult på vedlagte kart, til anleggelse av "Glommasti". Glommastien skal anlegges i overensstemmelse med inntegningen på kartet. Glommastien er til benyttelse for allmennheten. Det kan ikke foretas tiltak på Glommastien som virker privatiserende eller vanskeliggjøre allmennhetens tilgang og benyttelse av denne. Det er inngått egen avtale om drift og vedlikehold av Glommastien med Teknisk Drift - Fredrikstad kommune.

Parkering
Det er avsatt to områder, inntegnet med blått på vedlagte kart, til parkering av motorkjøretøy. Disse områdene kan kun benyttes til parkering av motorkjøretøy for brukerne av eiendommen. Videre er det avsatt to områder, merket rødt på vedlagte kart, til sykkelparkering for brukerne av eiendommen. Områdene kan ikke endres eller omdisponeres til annen bruk av nåværende eller fremtidige eiere av eiendommen uten etter samtykke fra planmyndigheten i Fredrikstad kommune.

Lekeplass
Det er avsatt tre områder til lekeplasser. Disse er inntegnet med mørkegrønt på vedlagte kart. Lekeplassene kan ikke endres eller omdisponeres til annen bruk av nåværende eller fremtidige eiere av eiendommen uten etter samtykke fra planmyndigheten i Fredrikstad kommune.

Grøntareal
Det er avsatt områder til grøntareal. Områdene er inntegnet med lysegrønt på vedlagte kart, og skal være tilgjengelige for allmennheten. Områdene kan beplantes.

Generelt
Det er ikke tillatt å vinterlagre båter på land på eiendommen.

Arealdisponeringen som fremgår av denne erklæring, med tilhørende kart datert den 05.03.04, kan ikke endres eller omdisponeres til annen bruk av nåværende eller fremtidige eiere av eiendommen uten etter samtykke fra planmyndigheten i Fredrikstad kommune.

Denne arealdisponering med kart, skal tinglyses på eiendommen gnr. 424, bnr. 189, 198, 361 og 419 i Fredrikstad kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra Planmyndigheten i Fredrikstad kommune.

Fredrikstad 5. mars 2004

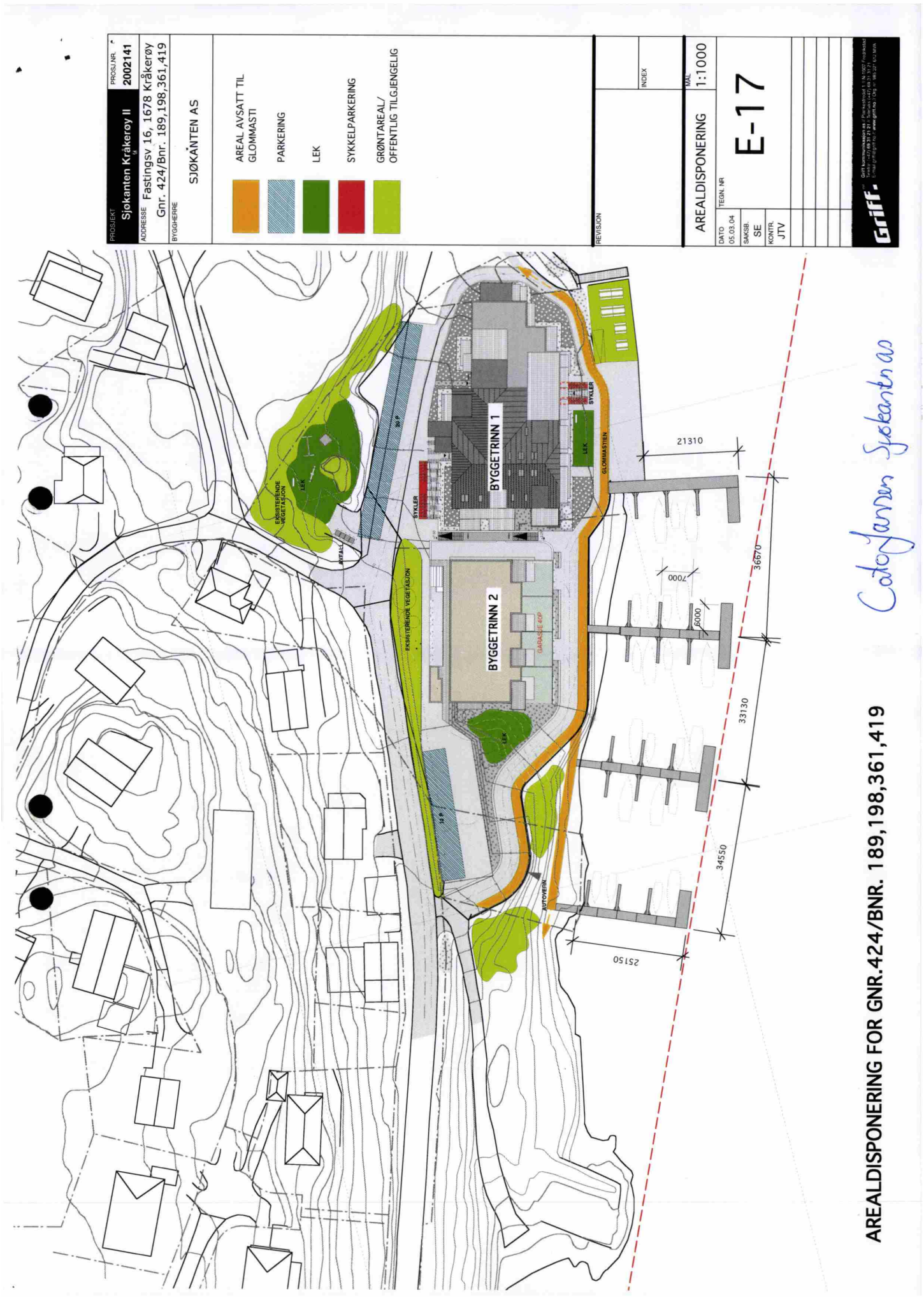
Sjøkanten AS
hjemmelshaver

Cato Jansen

Doknr: 11263 Tinglyst: 12.08.2004 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vitner

Advokat
Geir Engebret Johansen
Freskoveien 9, Postboks 345, 1601 Fredrikstad
Tlf. 69 36 70 10 Fax 69 36 70 15


PROSJEKT
Sjokanten Kråkerøy II
PROSJ.NR.
2002141
ADRESSE
Fastingsv 16, 1678 Kråkerøy
Gnr. 424/Bnr. 189,198,361,419
BYGGHERRE
SJØKANTEN AS
AREAL AVSATT TIL GLOMMASTI
PARKERING
LEK
SYKKELPARKERING
GRØNTAREAL/ OFFENTLIG TILGJENGELIG
REVISJON
INDEX
AREALDISPONERING
MÅL 1:1000
DATO 05.03.04
TEGN. NR.
E-17
SAKSB. SE
KONTR. JTV
BYGGETRINN 1
BYGGETRINN 2
EKSISTERENDE VEGETASJON
SYKLER
GLOMMASTIEN
LEK
GARASJE 40P
UTKJØRING
21310
7000
6000
36670
33130
34550
25150
AREALDISPONERING FOR GNR.424/BNR. 189,198,361,419
Sjokanten as

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 424	**Bnr:** 189	**Fnr:** 0	Snr: 31
Adresse:	Fastingsvei 14		
Areal:	ca. 7278.4 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 320 - Flomfare, H320 Storm 1001 - Bebyggelse og anlegg 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) 6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 21 Fjellveien - Ilebakken - Vesterelvenm/ endr. av 08.03.88 og 09.11.88	**Formål/Hensynssone:** 999 - Unyansert formål	**Godkjent/vedtatt:** mars 2, 1961
Reguleringsbestemmelser: Regbest21_150.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Nipas Byggentreprenør AS
Att. Ørnulf Aamot
Postboks 32
1661 Rolvsøy

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2004/36-65-8811/2010-HANS	424/189	26.01.2010

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
139/10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt *
(jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Fastingsvei 14, Kråkerøy
Gnr. 424 Bnr. 189, 198, 361 og 419

Arbeidets art: Boligblokk

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Lasse Henriksen
bygnings- og reguleringssjef

Thomas Hansen
overingeniør

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 54 Bankkonto:

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Griff Kommunikasjon AS

Plankestredet 1
1607 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2004/36-35-107076/2005-PEBH	424/189	07.12.2005

Ferdigattest – Bryggeanlegg, Fastingsvei 16 - Kråkerøy

Ferdigattest SCANNET
Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
2179/05

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert den 04.08.05, (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Fastingsvei 16
Gnr. 424 **Bnr. 189** **Fnr.**

Arbeidets art: Nybygg - bryggeanlegg

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelse datert den 06.12.05. (Lys brygge må ettermonteres i samsvar med Borg Havn IKS sin avgjørelse).

Med hilsen

Per-Bjørn Homstvedt
overingeniør

Gjenpart: Pontona Båthavner AS, Pb. 33, 1620 Gressvik

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto: 5122 05 77000

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Griff Arkitektur as
Att. Jarl Ture Vormdal
Plankestredet 1
1607 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2004/36-18087/2005-PEBH -27-	424/189	24.02.2005

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget

Delegertsaksnr.
351/05

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 18.02.05, (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Fastingsvei 14 (Del av byggtrinn 2)
Gnr. 424 Bnr. 189

Arbeidets art: Parkeringsanlegg (Fundament for byggetrinn 2 – Sjøkanten)

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Per-Bjørn Homstvedt
overingeniør

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto: 5122 05 77000

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/189/0/0

Eierrepresentant: Boligsameiet Sjøkanten c/o Solibo AS

Regningsmottaker: Boligsameiet Sjøkanten c/o Solibo AS

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	HERMETIKKTOMTEN II	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	189	Oppgitt areal	7769,6 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	7278,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 4)

Adresse	Fastingsvei 16A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1678 KRÅKERØY	Grunnkrets	Huth	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Fastingsvei 16B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1678 KRÅKERØY	Grunnkrets	Huth	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Fastingsvei 16C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1678 KRÅKERØY	Grunnkrets	Huth	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Fastingsvei 14	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1678 KRÅKERØY	Grunnkrets	Huth	Valgkrets	Kråkerøy

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	3,00 660 L	kr 11 913,00	01.04.2026	1/1	0	kr 44 674,00
1130	RENOVASJON - 660 L	2,00 660 L	kr 11 913,00	01.04.2026	1/1	0	kr 29 783,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	39,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 48 483,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	39,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 110 510,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	3 830,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 167 767,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	3 871,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 55 868,00

kr 457 085,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
22411461	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2025	2025	2470	47345
16076166	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2025	2025	1371	24929
24010994	100	0	Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2025	2025	41	1063

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/189/0/31

Eierrepresentant: Hansson Eva Ulvestad

Regningsmottaker: Hansson Eva Ulvestad

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	189	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	31				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23731762	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Annet som ikke er næring		104

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HANSSON EVA ULVESTAD	FASTINGSVEI 14	1678 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	3 050 200,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 9 760,00
							kr 9 760,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,14.01.2026

Til informasjon!

Eiendom: 424/189/0/31 Fastingsvei 14

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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 / 189 / 0 / 31

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 14. januar 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 424 **Bruksnr.:** 189 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 31
Adresse: Fastingsvei 14, 1678 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fastingsvei 14, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/189/0/31

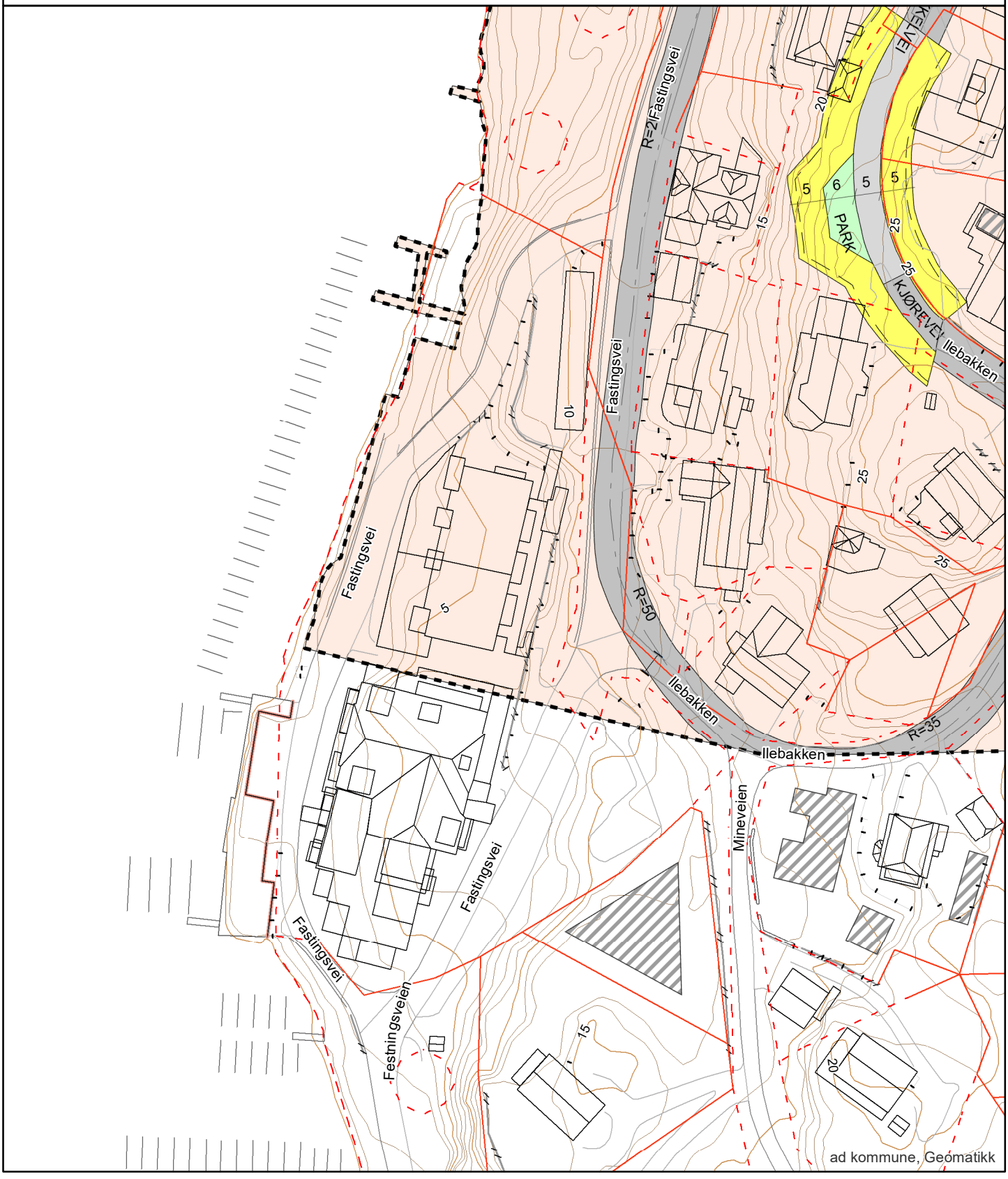
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-13

N

Planident: 21
Ikrafttredelsesdato: 2.3.1961
Plannavn: Fjellveien - Ilebakken - Vesterelvenm/ endr. av 08.03.88 og 09.11.88

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: Fastingsvei 14, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/189/0/31

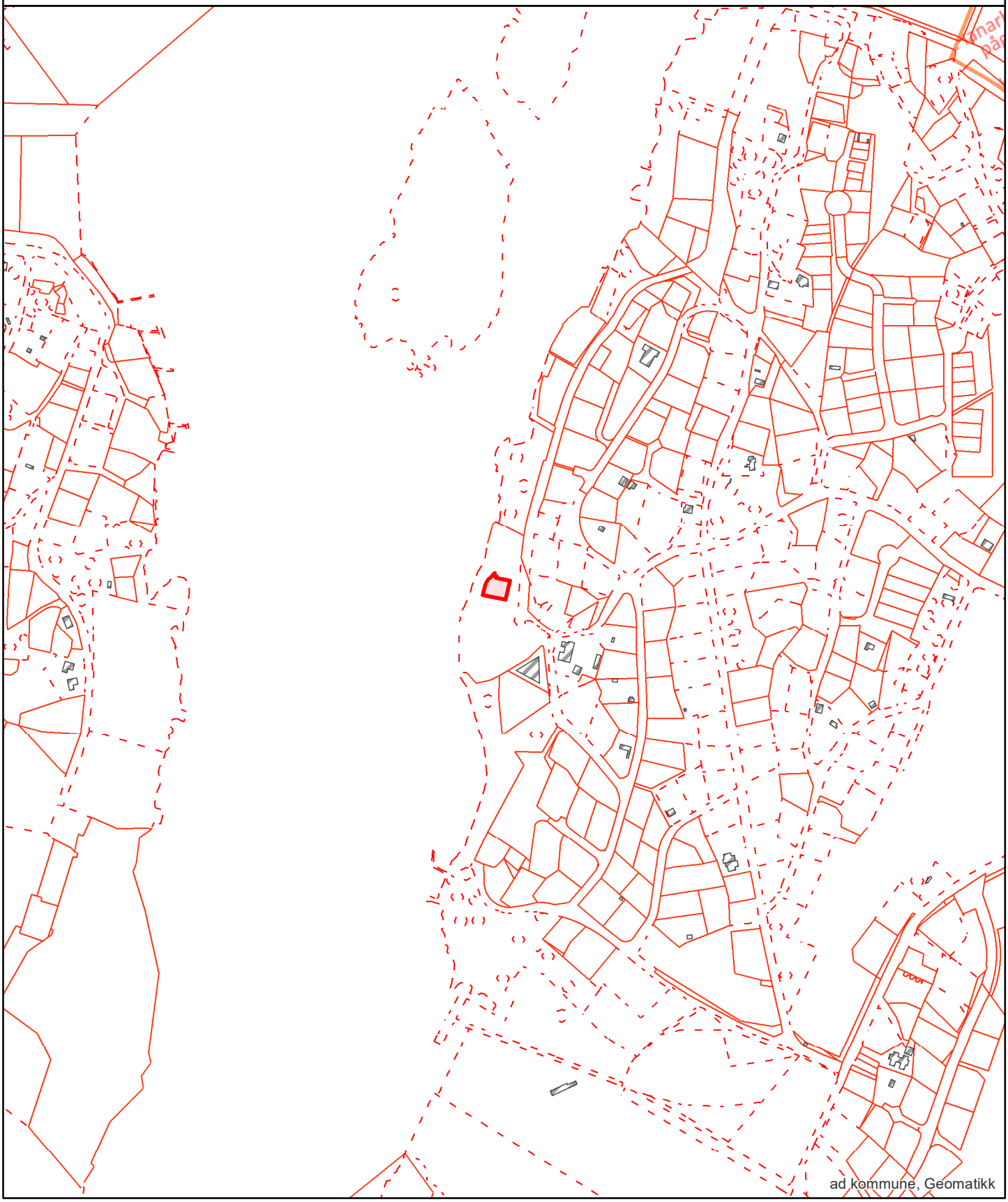
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-01-13

N

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

Planident:
Plannavn:

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Oversiktskart

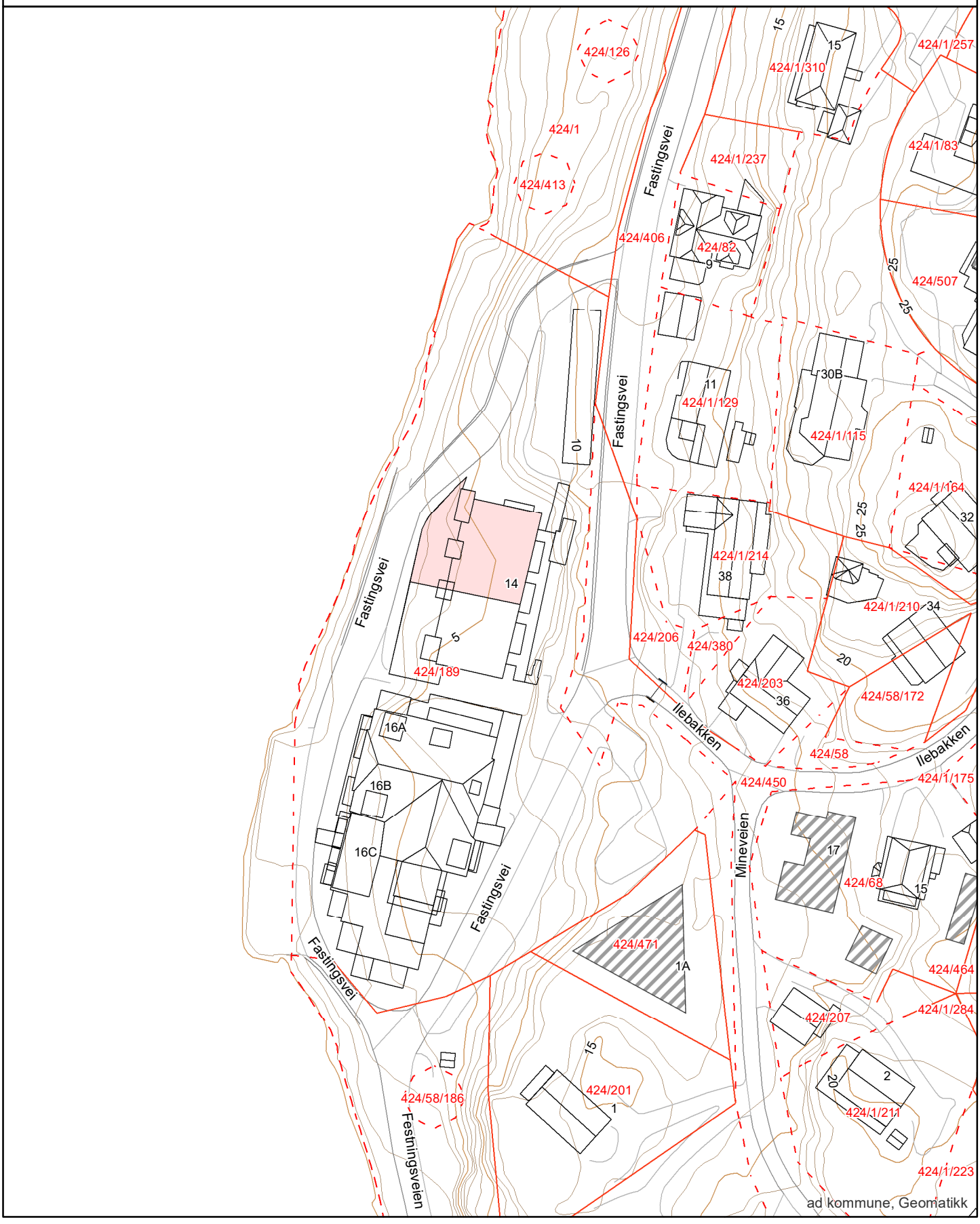
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fastingsvei 14, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/189/0/31

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-13

N

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fastingsvei 14, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/189/0/31

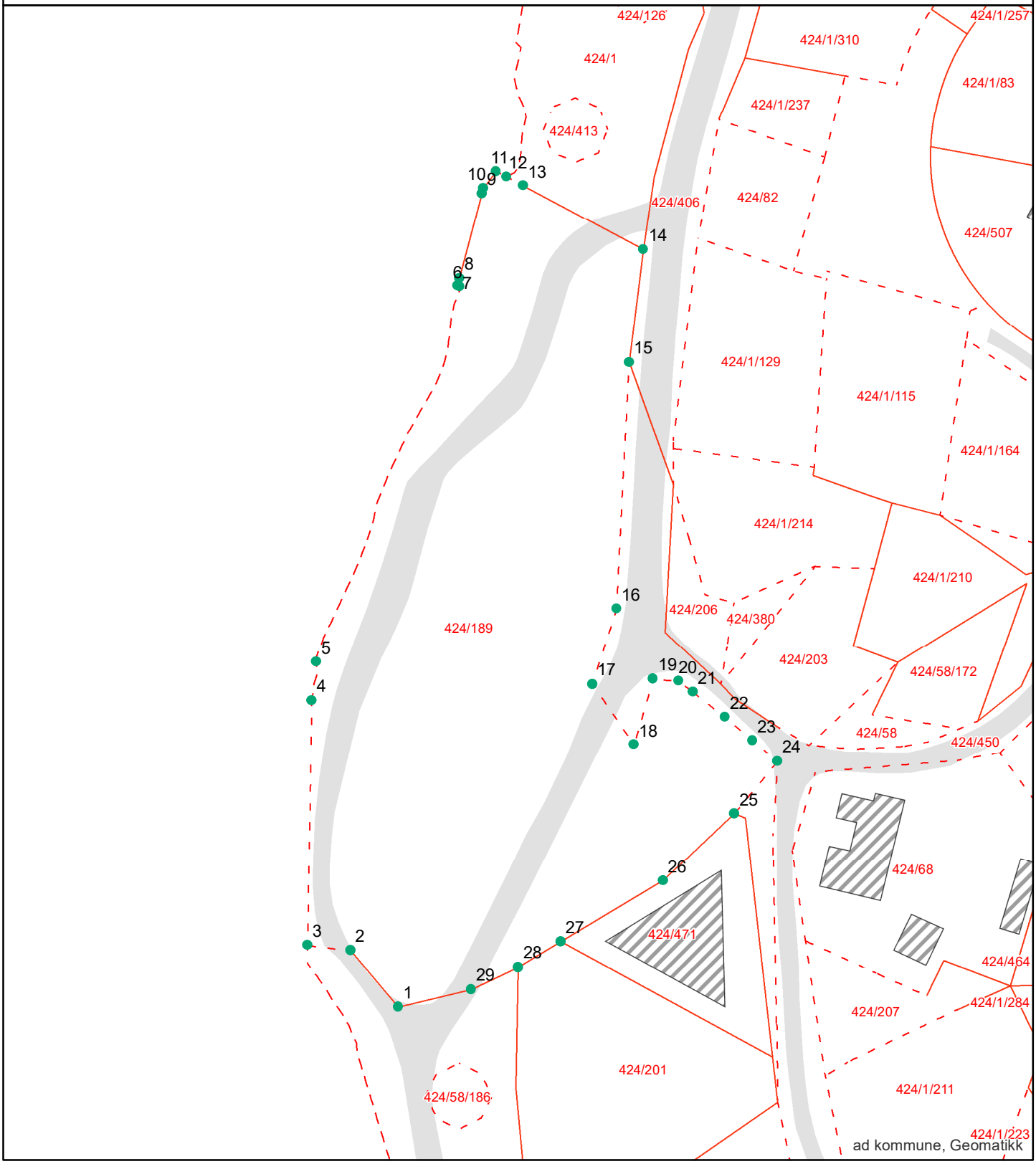
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-13

N

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.1.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
7278.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.1.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564058.40148	608636.833407	Ikke spesifisert	13.66	Ukjent		Terrengmålt	14	0
2	6564068.8145	608628.00611	Ikke spesifisert	7.95	Ukjent		Direkte innlagt på skjerm	13	0
3	6564069.7184	608620.117063	Ikke spesifisert	45.22	Geometrisk hjelpepunkt		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
4	6564114.91041	608620.816392	Ikke spesifisert	7.28	Geometrisk hjelpepunkt		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
5	6564122.0439	608621.6881	Ikke spesifisert	74.69	Geometrisk hjelpepunkt		Aerotriangulert	23	0
6	6564191.21226	608648.212665	Ikke spesifisert	0.51	Geometrisk hjelpepunkt		Aerotriangulert	23	0
7	6564191.4216	608647.752222	Ikke spesifisert	1.44	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
8	6564192.80855	608648.108779	Ikke spesifisert	16.12	Ukjent		Totalstasjon	14	0
9	6564208.37514	608652.243763	Ikke spesifisert	0.99	Ukjent		Totalstasjon	14	0
10	6564209.33143	608652.498682	Ikke spesifisert	3.95	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
11	6564212.4951	608654.862563	Ikke spesifisert	2.22	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
12	6564211.45769	608656.822739	Ikke spesifisert	3.42	Geometrisk hjelpepunkt		Aerotriangulert	23	0
13	6564209.87391	608659.845782	Fjell	25.16	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
14	6564198.12164	608682.080725	Jord	21	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
15	6564177.3003	608679.433427	Jord	45.6	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
16	6564131.78359	608677.137689	Ikke spesifisert	14.55	Geometrisk hjelpepunkt		Direkte innlagt på skjerm	500	0
17	6564117.95189	608672.65549	Ikke spesifisert	13.58	Geometrisk hjelpepunkt		Direkte innlagt på skjerm	500	0
18	6564106.74154	608680.320387	Ikke spesifisert	12.66	Geometrisk hjelpepunkt		Direkte innlagt på skjerm	500	0
19	6564118.89351	608683.870326	Ikke spesifisert	4.69	Geometrisk hjelpepunkt		Direkte innlagt på skjerm	500	0
20	6564118.51211	608688.541067	Ikke spesifisert	3.33	Geometrisk hjelpepunkt		Direkte innlagt på skjerm	500	0
21	6564116.46077	608691.16474	Ikke spesifisert	7.59	Geometrisk hjelpepunkt		Direkte innlagt på skjerm	500	0
22	6564111.79116	608697.135606	Ikke spesifisert	6.64	Geometrisk hjelpepunkt		Direkte innlagt på skjerm	500	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.1.2026

23	6564107.49045	608702.190077	Ikke spesifisert	5.93	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	500	0
24	6564103.72937	608706.774375	Ikke spesifisert	12.52	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	9999	0
25	6564094.04345	608698.857335	Jord	18.09	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6564081.6745	608685.672969	Jord	21.99	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6564070.39799	608666.800354	Jord	9.14	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6564065.71692	608658.963622	Ikke spesifisert	9.58	Ukjent	Totalstasjon	14	0
29	6564061.62458	608650.311086	Ikke spesifisert	13.87	Ukjent	Terrengmålt	14	0

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fastingsvei 14, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/189/0/31

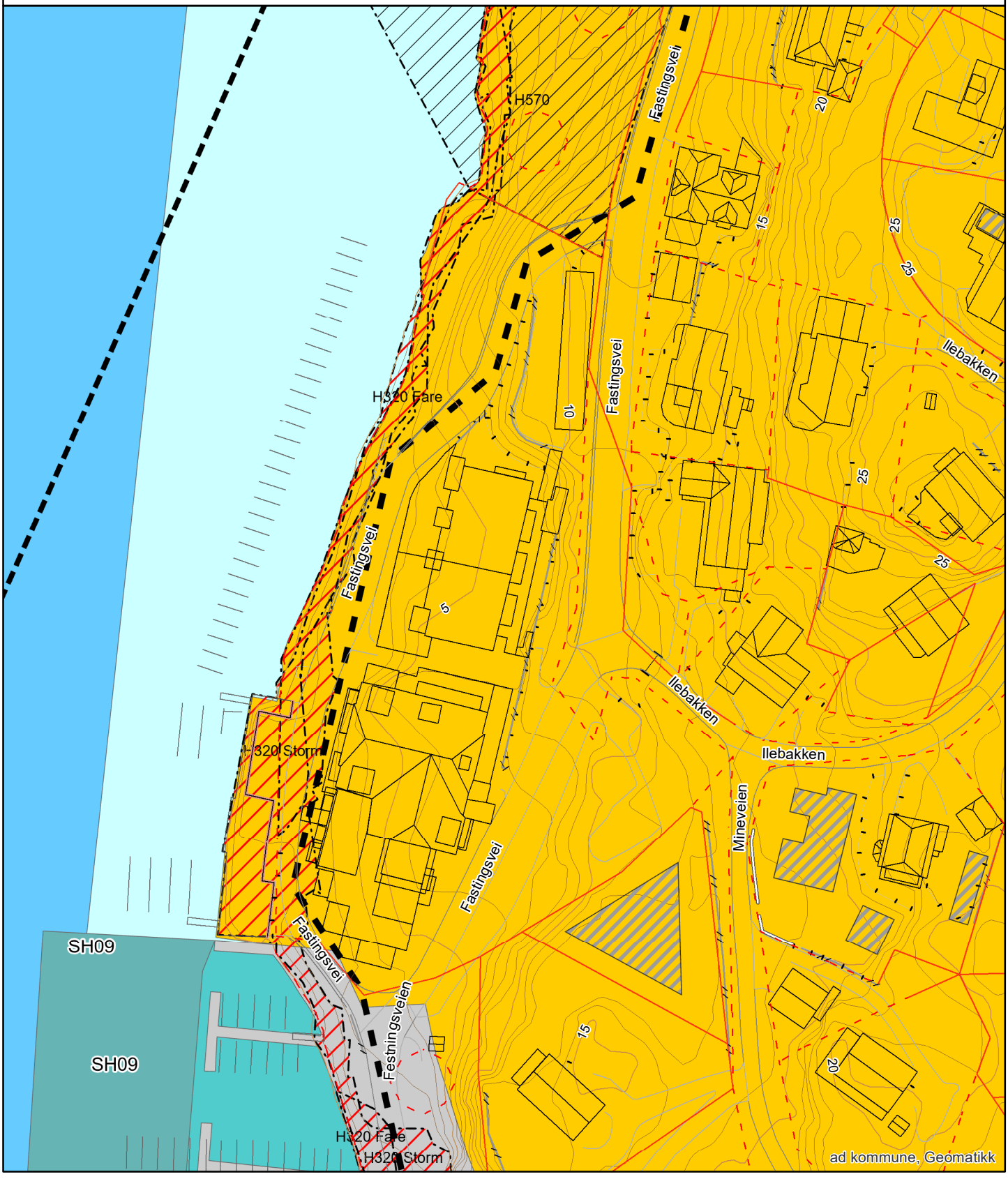
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-13

N

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

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

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



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-424/189/0/31

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	31.03.2005	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
EVA ULVESTAD HANSSON		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	21.03.2013	21.03.2013	Jnr 36/11	
RS - Reseksjonering	21.02.2013	21.02.2013	Jnr 11/36	
SE - Seksjonering	31.03.2005			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23731762	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 23731762: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 361.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	1 018.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	2 379.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	22.06.2004	14.09.2004
IG - Igangsettingstillatelse	13.12.2006	14.09.2004
MB - Midlertidig brukstillatelse	12.11.2007	21.11.2007
FA - Ferdigattest	26.01.2010	28.01.2010

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	104.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	464.0	0.0	464.0	0.0
H01	4	464.0	0.0	464.0	0.0
U01	0	0.0	1 018.0	1 018.0	0.0
H03	4	433.0	0.0	433.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fastingsvei	14		1678 KRÅKERØY

Grunnkart

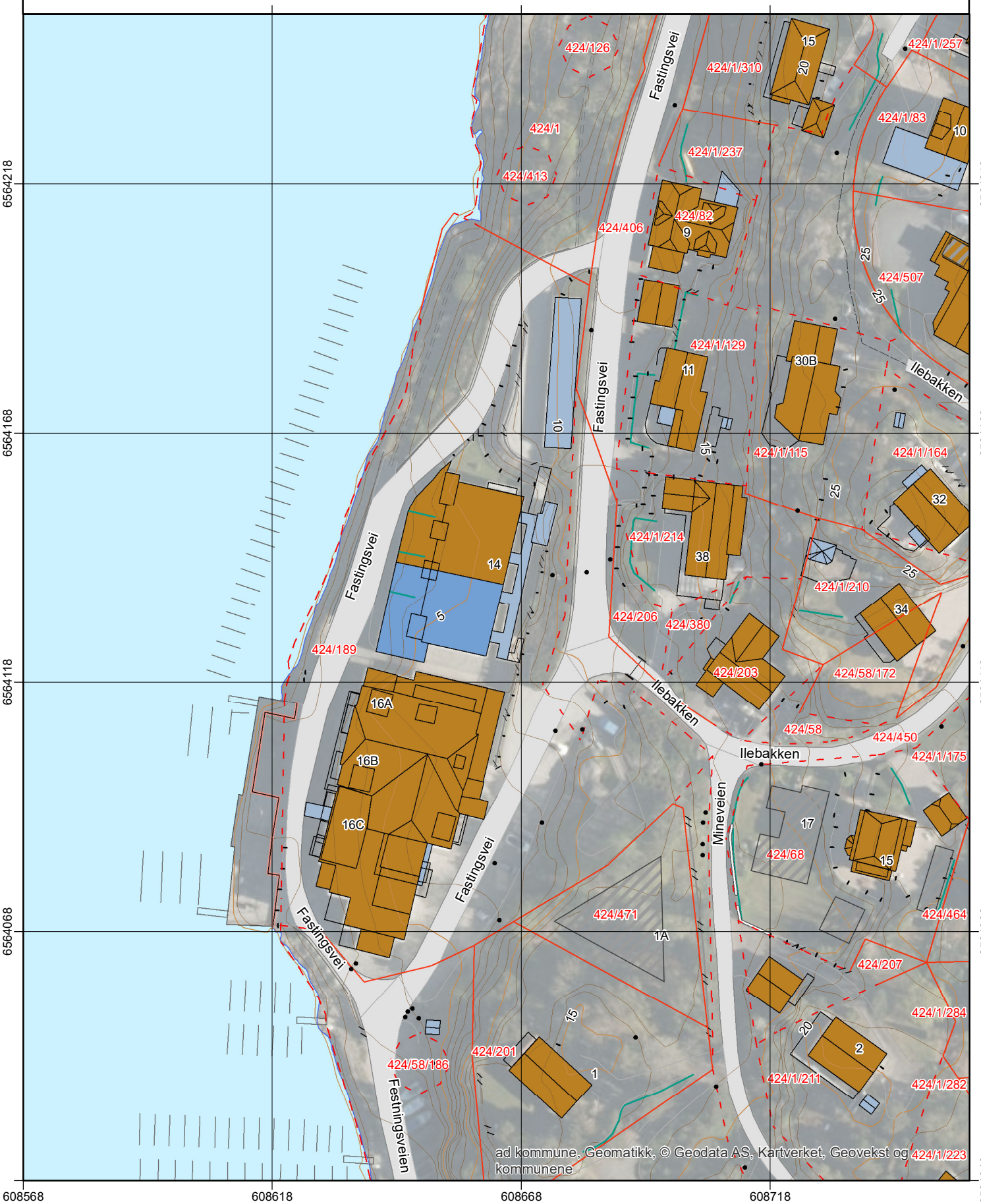
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fastingsvei 14, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/189/0/31

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-13

N

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



Grunnkart

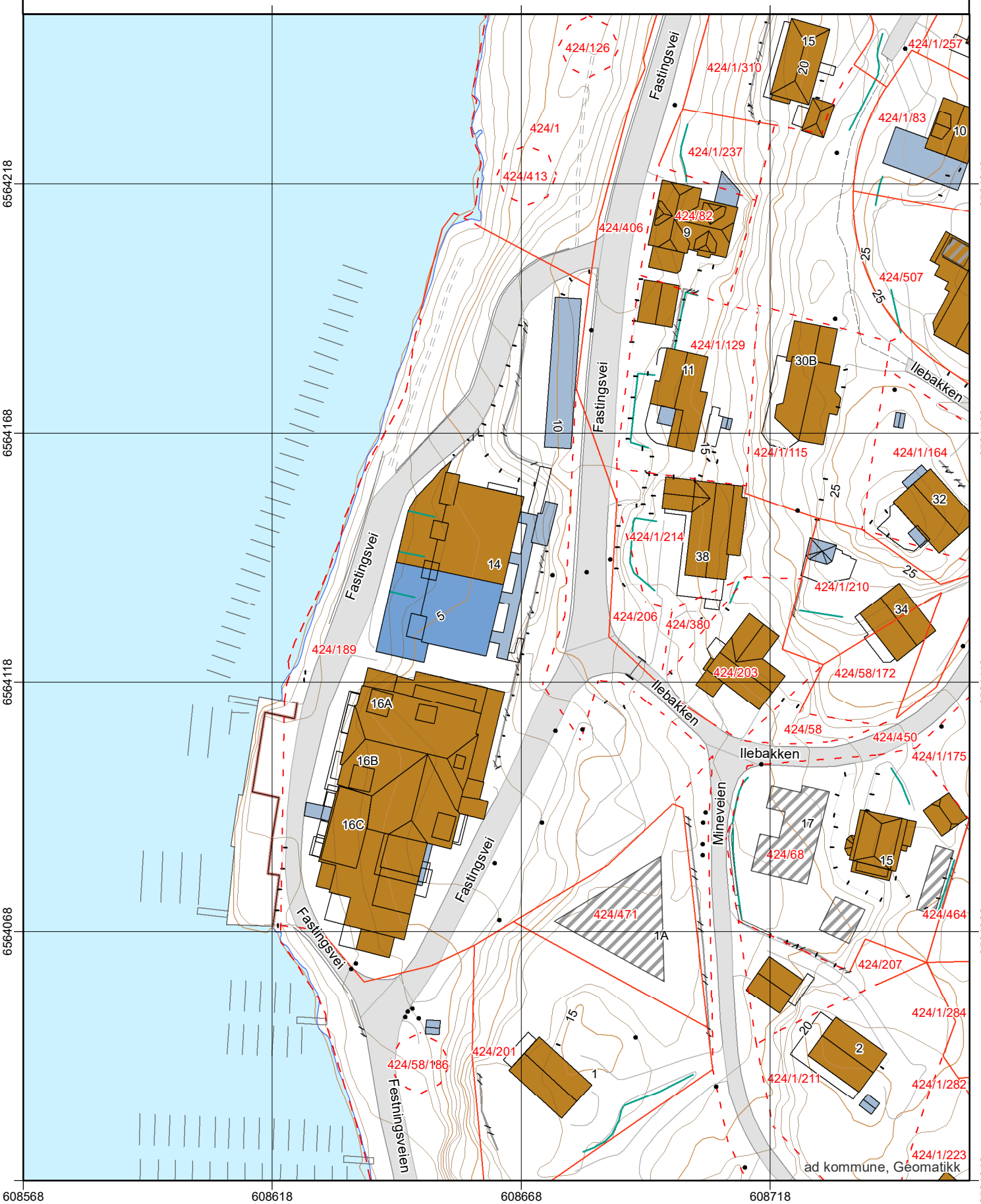
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fastingsvei 14, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/189/0/31

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-13

N

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

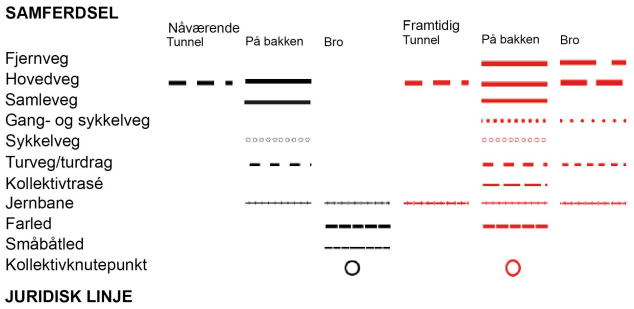
d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL



JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
Boligbebyggelse	1110			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113					
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121			FFE7AE	255-231-174	0-9-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-blokk	1123					
Kolonihage	1124					
Sentrumsformål	1130		Sentrumsformål	CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150		Forretninger	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1161		Barnehage			
Undervisning	1162		Undervisning			
Institusjon	1163		Institusjon			
Kirke/annen religionsutøvelse	1164		Religionsutøvelse			
Forsamlingslokale	1165		Forsamlingslokale			
Administrasjon	1166		Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169					
Fritids- og turistformål	1170		Fritid/Turistformål	9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Ubebygd tomt	1171		Ubebygd tomt			
Fornøyelsespark	1172		Fornøyelsespark			
Campingplass	1173		Campingplass			
Leirplass	1174		Leirplass			
Råstoffutvinning	1200		Råstoffutvinning	CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd/masseuttak			
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1320		Hotell			
Bevertning	1330		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Lager	1350		Lager			
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	1360		Bensinstasjon/vegserviceanlegg			
Annen næring	1390		Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skianlegg	1410		Skianlegg			
Skiløype/trasé	1420		Skiløype			
Idrettsstadion	1430		Idrettsstadion	669900	102-153-0	20-0-80-40
Nærmiljøanlegg	1440		Nærmiljøanlegg	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1450		Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	669900	102-153-0	40-0-80-40
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1490			99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500			FF9933	255-153-51	0-40-80-0
Godsterminal	1501		Godsterminal			
Godslager	1502		Godslager			
Energianlegg	1510		Energianlegg			
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg			
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg			
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg			
Vannforsyningsanlegg	1541		Vannforsyningsanlegg			
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg			
Renovasjonsanlegg	1550		Renovasjonsanlegg			
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560					
Telekommunikasjonsanlegg	1570		Telekommunikasjonsanl.			
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1590		Øvrige anlegg			
Uteoppholdsareal	1600		Uteopphold	66CC99	102-204-153	40-0-20-20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Gårdsplass	1620		Gårdsplass			
Parseilhage	1630		Parseilhage			
Annet uteoppholdsareal	1690		Annet uteopphold			
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC6699	204-102-153	0-60-20-20
Krematorium	1710					
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1730					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Bolig/forretning	1801	B/F		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bolig/forretning/kontor	1802	B/F/K		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Bolig/tjenesteyting	1803	B/T		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Bolig/kontor	1804	B/K		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/kontor	1810	F/K		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/kontor/industri	1811	F/K/I		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/industri	1812	F/I		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Forretning/kontor/tjenesteyting	1813	F/K/T		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Forretning/tjenesteyting	1814	F/T		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Næring/kontor	1820	N/K		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Næring/kontor/industri	1821	N/K/I		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næring/industri	1822	N/I		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næring/kontor/tjenesteyting	1823	N/K/T		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Næring/tjenesteyting	1824	N/T		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kontor/industri	1830	K/I		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Kontor/tjenesteyting	1831	K/T		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900			FFCC00	255-204-0	0-0-40-0
				FFFF99	255-255-153	0-20-100-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)					
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjøreveg	2011		Kjøreveg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	F0DDDB	240-221-219	0-7-8-6
Gang-/sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg/-felt	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020		Bane	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for jernbane	2021		Jernbane			
Trasé for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trasé for taubane	2023		Taubane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Leskur/plattformtak	2026		Leskur/plattformtak			
Tekniske bygg/konstruksjoner	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		Lufthavn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taxebane	2031					
Lufthavn - terminalbygg	2032		Lufthavnterminal			
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	2033		Lufthavnadm.bygg			
Landingsplass for helikopter	2034					
Havn	2040		Havn	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041		Kai			
Havneterminaler	2042		Havneterminal			
Havnelager	2043		Havnelager			
Hovednett for sykkel	2050		Hovednett for sykkel	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		Kollektivnett	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivknutepunkt	2070		Kollektivknutepunkt			
Kollektivanlegg	2071		Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073		Kollektivholdeplass			
Persdisk- /innfartsparkering	2074					
Parkeringsplasser	2080			B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27
Rasteplass	2081		Rasteplass			
Parkeringsplasser	2082					
Parkeringshus/ -anlegg	2083		Parkeringshus			
Trasé for teknisk infrastruktur	2100			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110		Energinett			
Fjernvarmenett	2120		Fjernvarmenett			
Vann- og avløpsnett	2140		Vann-/avløpsledning			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallssug	2150		Avfallssug			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturtraséer	2180					
Kombinerte tekniske infrastrukturtraséer	2190					
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasse	2800			CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål	2900			CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
				FFCC99	255-204-153	0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badeplass/ -område	3041		Badeplass			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3060		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3800			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900			66CC66	102-204-102	40-0-40-20
				99FF99	153-255-153	40-0-40-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefeltrelatert virksomhetsområde	4020		Skytefeltvirksomhetsområde			
Forlegninger/leir	4030		Forlegning			
Kombinerte militærformål	4800			CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900			CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
				FFFF99	204-255-153	20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100					
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Setervirksomhet	5113		Setervirksomhet	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gartneri	5114		Gartneri			
Pelsdyranlegg	5115		Pelsdyr			
Naturformål	5120		Naturformål	99FF66	153-255-102	40-0-60-0
Friluftsformål	5130		Friluftsformål			
Reindriftsformål	5140		Reindrift			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for B/F/N	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Naturvern	5300		Naturvern	00CC66	0-204-102	80-0-4-20
Jordvern	5400		Jordvern			
Særlige landskapshensyn	5500		Særlige landskapshensyn			
Vern av kulturminner og kulturmiljø	5600		Vern kulturminner/-kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900			CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100		Ferdsel	66CCFF	51-204-255	60-20-0-0
Farled	6200		Farled			
Skipsled	6210		Skipsled			
Havneområde i sjø	6220		Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6230		Småbåthavn			
Bøyehavn	6240		Bøyehavn			
Fiske	6300			6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310		Fiskebruk	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kaste- og låssettingsplasser	6320		Kaste- og låssettingsplasser	6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppvekstområde for yngel	6330		Oppvekstområde yngel			
Akvakultur	6400		Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420					
Drikkevann	6500		Drikkevann	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		Naturområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610					
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsområde	6700		Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	6730		Småbåtanlegg	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Uthus/naustbadehus	6750			33FF66	51-255-102	80-0-60-0
Idrett/vannsport	6760		Idrett/Vannsport	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Badeområde	6770		Badeområde	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
				66FFFF	102-255-255	60-0-0-0

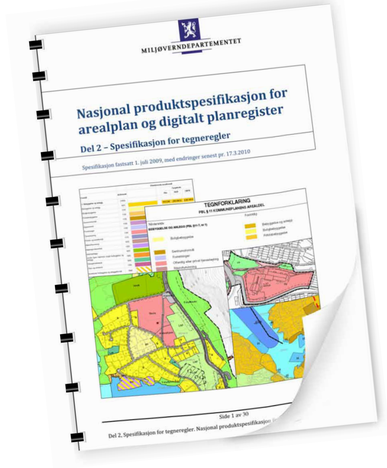
1) Bredde på stripene i signaturene: 2,5
2) Brredde på stripene i signaturene: 3

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpFareSone	(300)	H340_2	FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpSikringSone	(100)		
RpStaySone	(200)	H200_1	000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.
RpInfrastrukturSone	(400)		Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpGjennomføringSone	(800)		
RpAngittHensynSone	(500)	H570_2	000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpBåndleggingSone	(700)	H720_2	000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpDetaljeringSone	(900)	(Plan1d)	000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttype/Egenskap	Strek lengde	Avstand strek	Mellom striper	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpBestemmelseOmråde	2	2,0	5,0		Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Skravur fjernes så snart anleggsperioden er over. Flaten avgrenses med RpBestemmelseGrense

Linjesymbol	SOSI-kode	Beskrivelse symboler: Tykkelse (mm)	Stipling: Lengde (mm)	Stipling: Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpGrense		1,0	5,0	2,0		RGB 0-0-0	
RpFormålGrense		0,35				RGB 0-0-0	
RpSikringGrense, **RpStayGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,**		0,6	4,0	1,5		RGB 0-0-0	
RpDetaljeringGrense,		0,5	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Område gitt bestemmelser avgrenses med en linje. Ingen flatesignatur. Tidligere avgrensningslinje for formyelsesområder.
RpRegulertHøyde		0,25	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Gesimshøyde 15 m.

Linjesymbol	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	Lengde (mm)	Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpJuridiskLinje/ **_RPJURLINJE**							
Regulert tomtegrense	1203	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal oppheves	1204	0,20	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	2,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	1215	0,20	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men suppleres med linjer i bygningens diagonaler.
Regulert senterlinje	1221	0,18	8,0	2,0		RGB 0-0-0	
Frisiktlinje	1222	0,18	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Nytt navn.
Regulert kant kjørebane	1223	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert kjørefelt	1224	0,35	2,5	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1225	0,35	1,5	1,0		RGB 0-0-0	
Regulert fotgjengerfelt	1226	0,35	1,0	0,5		RGB 0-0-0	
Regulert støyskjerm	1227	0,35	5,0			RGB 0-0-0	
Regulert støttemur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tvernstreken viser murens fallretning.
Sikringsgjerde	1235	0,35				RGB 0-0-0	
Bru	1252	0,5	5,0	1,0		RGB 0-0-0	Brukar markeres med RPJURPUNKT 1251 og tegnes med målestokksriktig størrelse og plassering, på land og/eller i sjøen. Bruas maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Tunnel	1254	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnelinnslag markeres med RPJURPUNKT 1251. Tunnellens maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Måle og avstandslinje	1259	0,2				RGB 0-0-0	9,26 m
Strandlinje sjø	1260	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Strandlinje vassdrag	1261	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Midtlinje vassdrag	1262	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert senterlinje (1221)
Markagrense *(gjelder kun liv om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))*	1263	1,0	5,0	2,0		RGB 0-153-0	

Linjesymbol	SOSI-kode	Symbol	Farge	Merknader
RpJuridiskPunkt/ **_RPJURPUNKT**				Tillatt geometri: .SYMBOL for å ta vare på symbolets retning.
Vegstengning/fysisk kjøresperre	1231		RGB 0-0-0	
Stenging av avkjørsel	1241		RGB 0-0-0	
Avkjørsel	1242		RGB 0-0-0	
Brukar	1251		RGB 0-0-0	
PUNKTSYMBOL	1253		RGB 0-0-0	
Punktfeste	1270		RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Eksisterende tre som skal bevares	1271		RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt tre
Regulert nytt tre	1272		RGB 0-0-0	
Regulert mønerretning	1273		RGB 0-0-0	

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

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

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

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstrminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåhavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

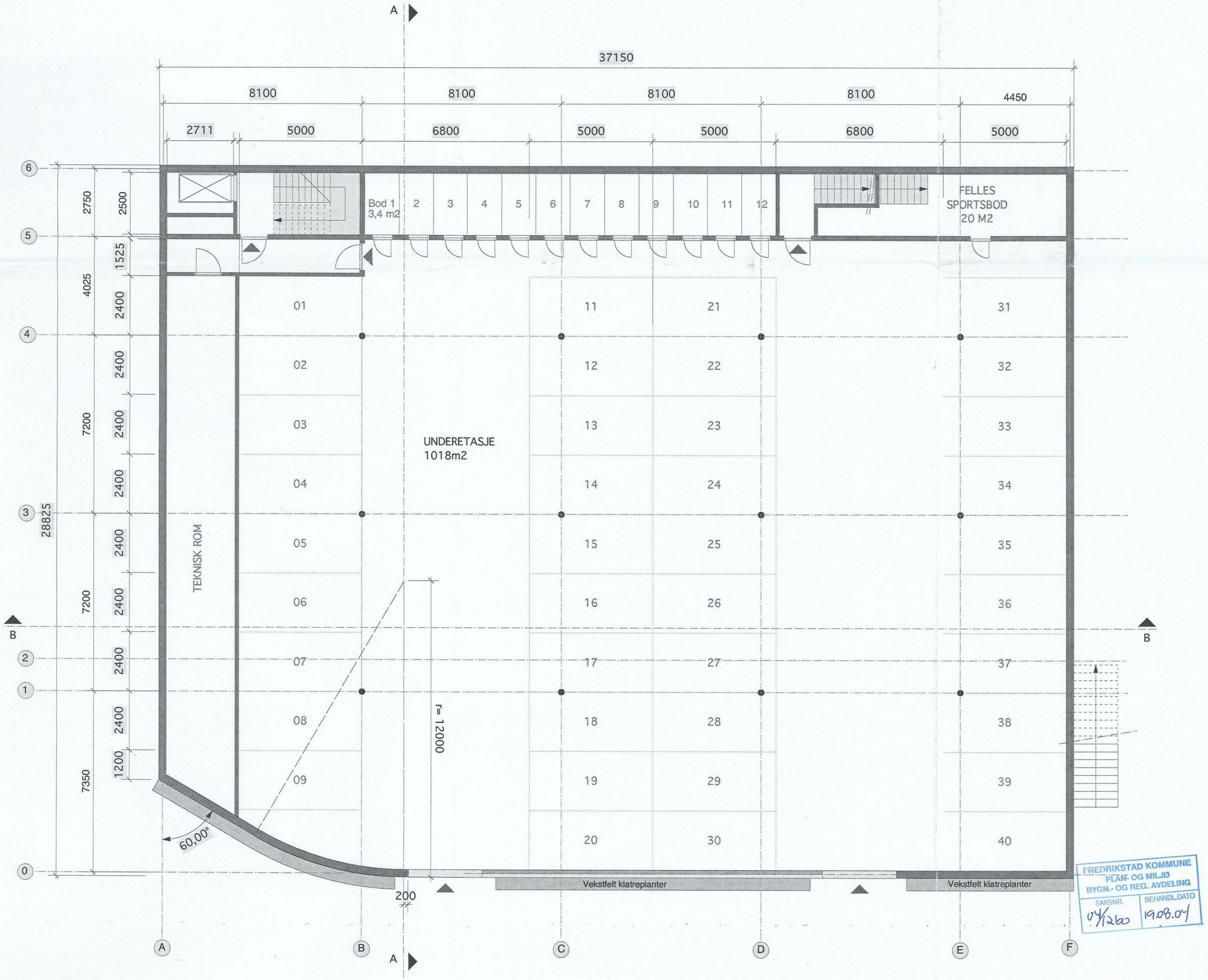
- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



Mottatt av Plan og miljøetaten
17. AUG. 2004

PROSJEKT	PROSJ.NR.
Sjøkanten 2	2004074

ADRESSE: Fastingsv 16
Kråkerøy

BYGGHERRE: Sjøkanten AS

AREALER
BTA: Tot. BTA underetg.= 1056m2
BRA: Tot. BRA underetg.= 1018m2
BTA: Tot. BTA 1. /2./3. etg.= 1443m2
BRA: Tot. BRA 1. etg.= 464m2
BRA: Tot. BRA 2. etg.= 464m2
BRA: Tot. BRA 3. etg.= 433m2
(BRA inkl. areal overdekket balk. ihht. forskr.)
BTA: overbygget parkering 12P=180m2

Tot. BRA fase 2 = 2559m2
Tot. BTA fase 2 = 2679m2
BYA fase II = 1236m2

Krav til antall P-plasser fase I = 48stk.
Krav til antall P-plasser fase II:
12 leil.> 80m2 = 24 plasser
Tot. 72 P-plasser

40 P-plasser i underetg.
12 P-plasser nord for fase II
20 P-plasser øst for fase I

SØKNAD OM IGANGSETTELSE

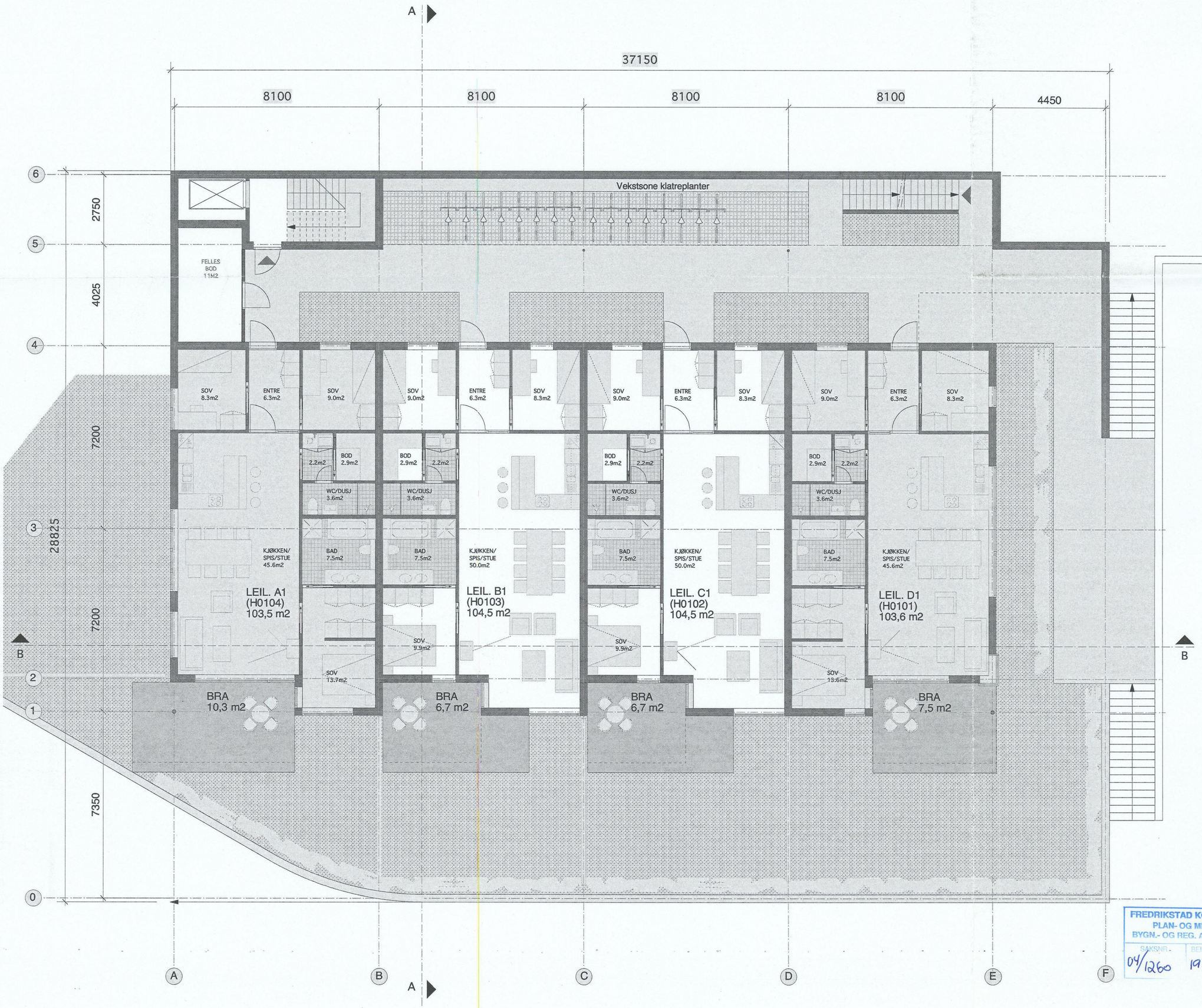
REVISJON	INDEX

PLAN U-ETG. — MÅL 1:100

DATO	TEGN. NR
13.08.04	E-01
SAKSB. JTV	
KONTR. SIG	
BYGG	
LANDSKAP	
BRANN	
VVS	
ELEKTRO	

Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
Telefon (+47) 69 31 21 21 // Telefax (+47) 69 31 31 21
E-mail griff@griff.no // www.griff.no // Org. nr. 985 321 612 MVA

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/1260
BEHANDL.DATO 19.08.04



Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

17. AUG. 2004

PROSJEKT	PROSJ.NR.
Sjøkanten 2	**2004074**

ADRESSE: Fastingsv 16
Kråkerøy

BYGGHERRE: Sjøkanten AS

AREALER
BTA: Tot. BTA underetg.= 1056m2
BRA: Tot. BRA underetg.= 1018m2
BTA: Tot. BTA 1. /2./3. etg.= 1443m2
BRA: Tot. BRA 1. etg.= 464m2
BRA: Tot. BRA 2. etg.= 464m2
BRA: Tot. BRA 3. etg.= 433m2
(BRA inkl. areal overdekket balk. ihht. forskr.)
BTA: overbygget parkering 12P=180m2

Tot. BRA fase 2 = 2559m2
Tot. BTA fase 2 = 2679m2
BYA fase II = 1236m2

Krav til antall P-plasser fase I = 48stk.
Krav til antall P-plasser fase II:
12 leil.> 80m2 = 24 plasser
Tot. 72 P-plasser

39 P-plasser i underetg.
12 P-plasser nord for fase II
21 P-plasser øst for fase I

SØKNAD OM IGANGSETTELSE

REVISJON	INDEX

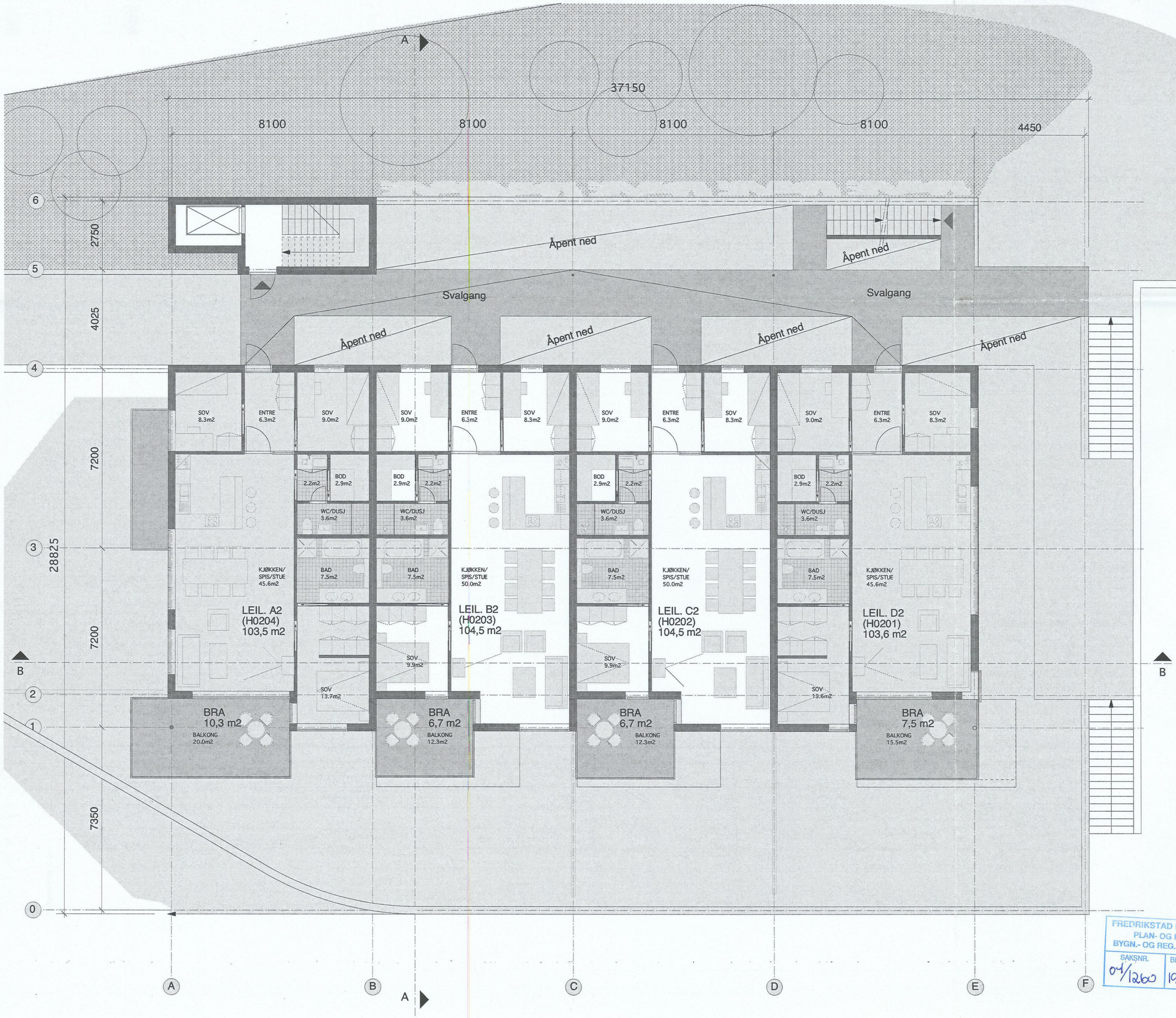
PLAN 1-ETG. — MÅL 1:100

DATO 13.08.04	TEGN. NR E-02
SAKSB. JTV	
KONTR. SIG	
BYGG	
LANDSKAP	
BRANN	
VVS	
ELEKTRO	

Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
Telefon (+47) 69 31 21 21 // Telefax (+47) 69 31 31 21
E-mail griff@griff.no // www.griff.no // Org. nr. 993 321 612 MVA

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
04/1260	19.08.04



Mottatt av Plan- og miljøetaten

17. AUG. 2004

PROSJEKT	PROSJ.NR.
Sjøkanten 2	**2004074**

ADRESSE: Fastingsv 16
Kråkerøy

BYGGHERRE: Sjøkanten AS

AREALER
BTA: Tot. BTA underetg.= 1056m2
BRA: Tot. BRA underetg.= 1018m2
BTA: Tot. BTA 1. /2./3. etg.= 1443m2
BRA: Tot. BRA 1. etg.= 464m2
BRA: Tot. BRA 2. etg.= 464m2
BRA: Tot. BRA 3. etg.= 433m2
(BRA inkl. areal overdekket balk. ihht. forskr.)
BTA: overbygget parkering 12P=180m2

Tot. BRA fase 2 = 2559m2
Tot. BTA fase 2 = 2679m2
BYA fase II = 1236m2

Krav til antall P-plasser fase I = 48stk.
Krav til antall P-plasser fase II:
12 leil.> 80m2 = 24 plasser
Tot. 72 P-plasser

39 P-plasser i underetg.
12 P-plasser nord for fase II
21 P-plasser øst for fase I

SØKNAD OM IGANGSETTELSE

REVISJON	INDEX

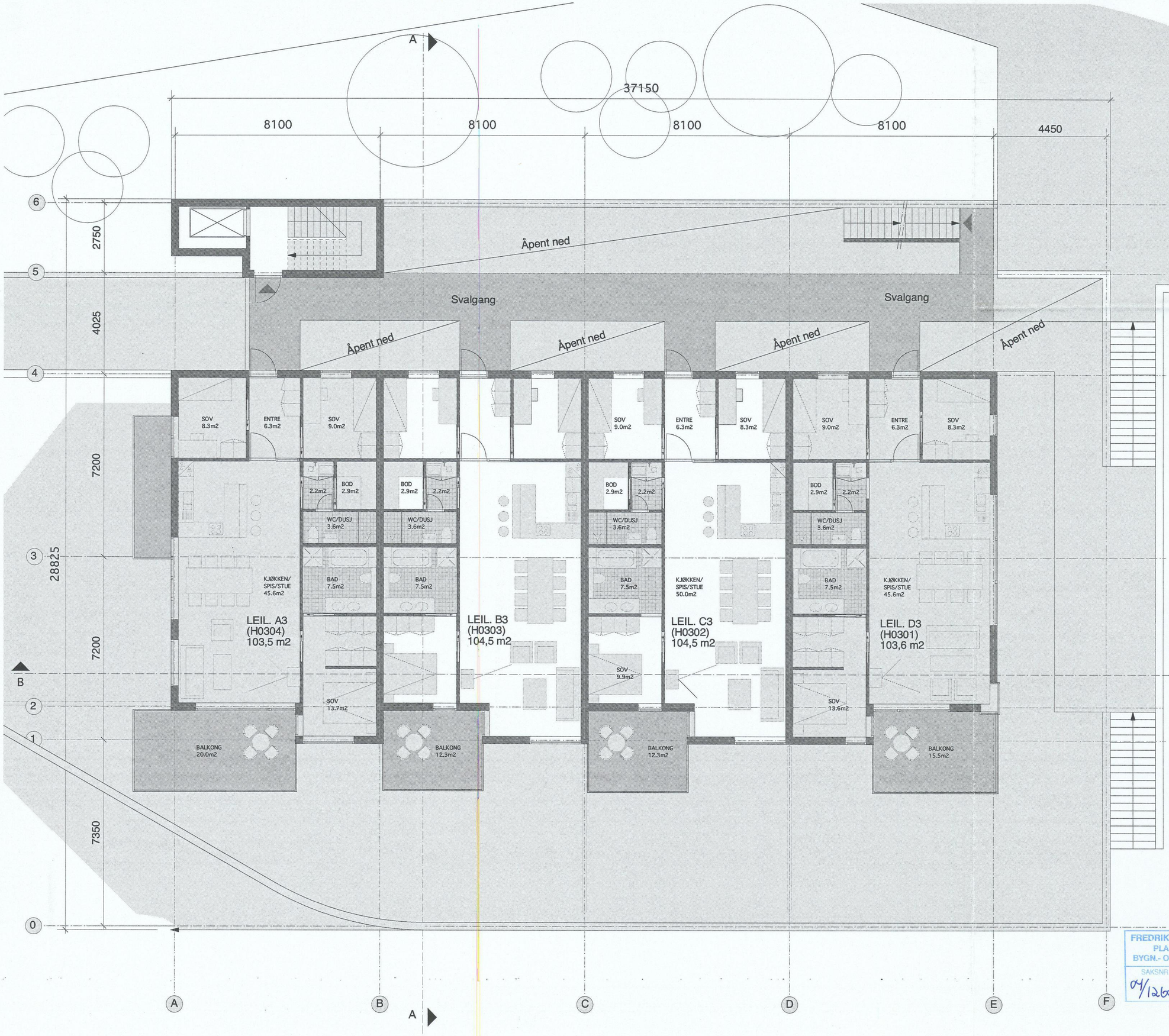
PLAN 2-ETG. — MÅL 1:100

DATO	TEGN. NR
13.08.04	E-03
SAKSB: JTV	
KONTR: SIG	
BYGG	
LANDSKAP	
BRANN	
VVS	
ELEKTRO	

Griff kommunikasjon as // Plankontoret 1 // N-1607 Fredrikstad
Telefon (+47) 69 31 21 21 // Telefax (+47) 69 31 31 51
E-mail griff@griff.no // www.griff.no // Org. nr. 985 321 612 MVA

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
04/1260	19.08.04



Mottatt av Plan- og miljøetaten

17. AUG. 2004

PROSJEKT	PROSJ.NR.
Sjøkanten 2	**2004074**

ADRESSE: Fastingsv 16
Kråkerøy

BYGGHERRE: Sjøkanten AS

AREALER
BTA: Tot. BTA underetg.= 1056m2
BRA: Tot. BRA underetg.= 1018m2
BTA: Tot. BTA 1. /2./3. etg.= 1443m2
BRA: Tot. BRA 1. etg.= 464m2
BRA: Tot. BRA 2. etg.= 464m2
BRA: Tot. BRA 3. etg.= 433m2
(BRA inkl. areal overdekket balk. ihht. forskr.)
BTA: overbygget parkering 12P=180m2

Tot. BRA fase 2 = 2559m2
Tot. BTA fase 2 = 2679m2
BYA fase II = 1236m2

Krav til antall P-plasser fase I = 48stk.
Krav til antall P-plasser fase II:
12 leil.> 80m2 = 24 plasser
Tot. 72 P-plasser

39 P-plasser i underetg.
12 P-plasser nord for fase II
21 P-plasser øst for fase I

SØKNAD OM IGANGSETTELSE

REVISJON	INDEX

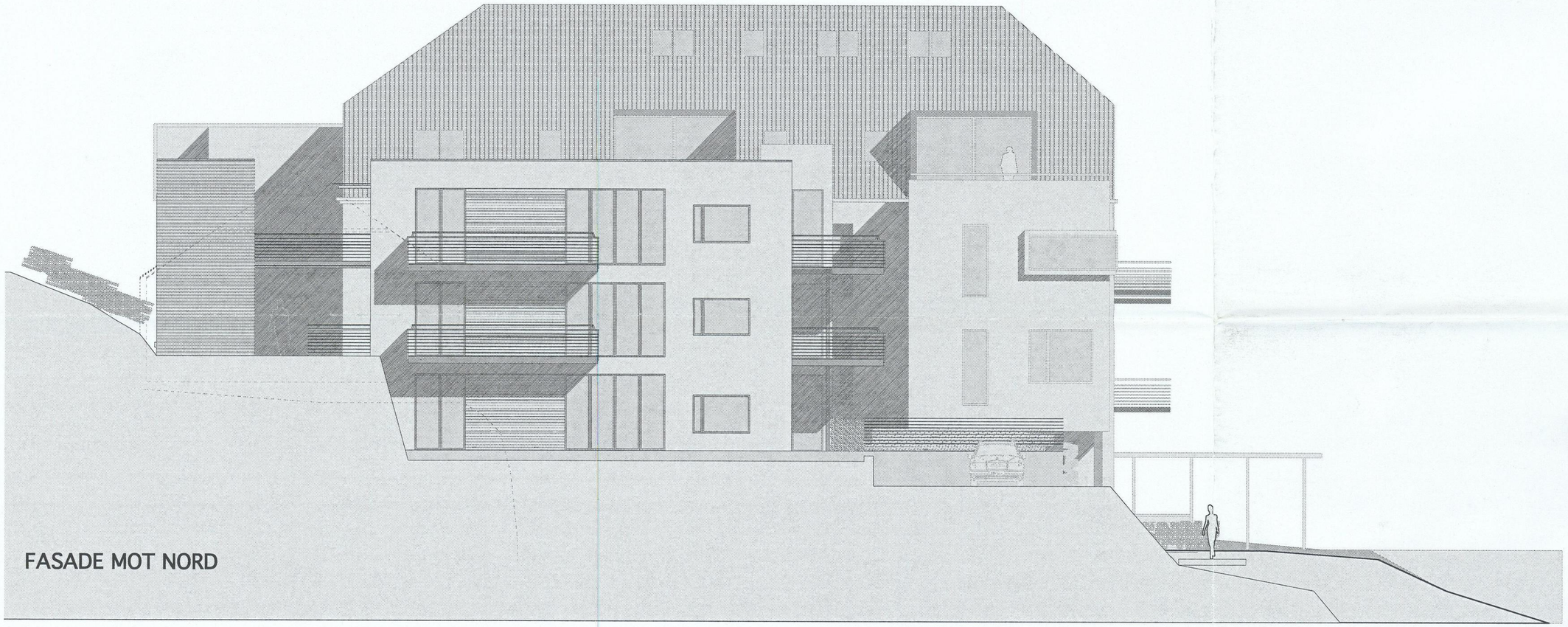
PLAN 3-ETG. — MÅL 1:100

DATO 13.08.04	TEGN. NR E-04
SAKSB. JTV	
KONTR. SIG	
BYGG	
LANDSKAP	
BRANN	
VVS	
ELEKTRO	

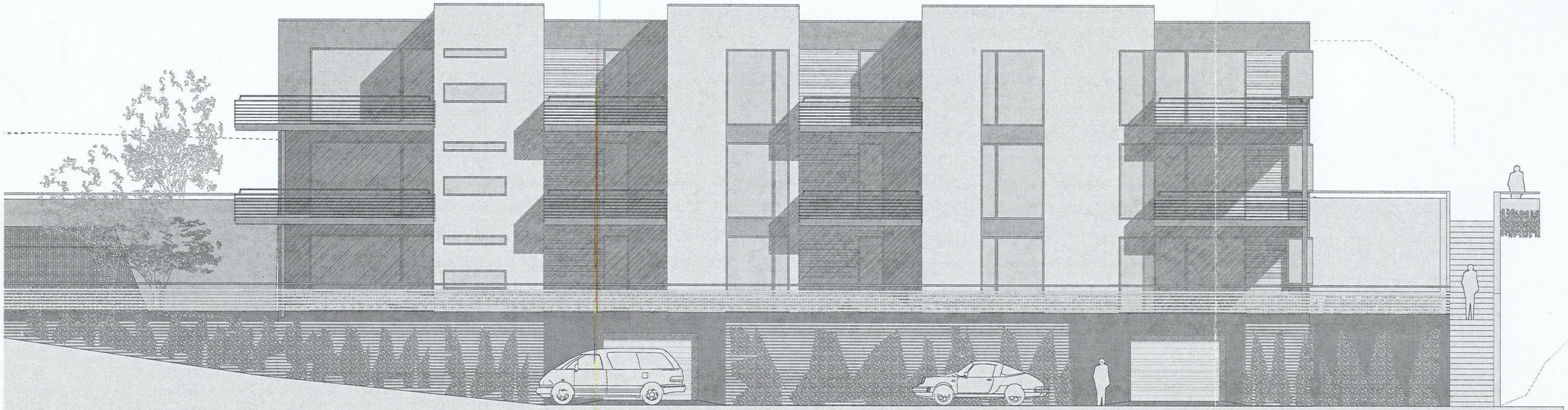
Griff kommunikasjon as // Planiastredet 1 // N-1607 Fredrikstad
Telefon (+47) 69 31 31 21 // Telefax (+47) 69 31 31 31
E-mail griff@griff.no // www.griff.no // Org. nr. 985 321 612 MVA

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
04/1260	19.08.04



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Mottatt av Plan- og miljøetaten

17. AUG. 2004

PROSJEKT	PROSJ.NR.
Sjøkanten 2	2004074
ADRESSE: Fastingsv 16 Kråkerøy	
BYGGHERRE: Sjøkanten AS	

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
04/1260	19.08.04

SØKNAD OM IGANGSETTELSE

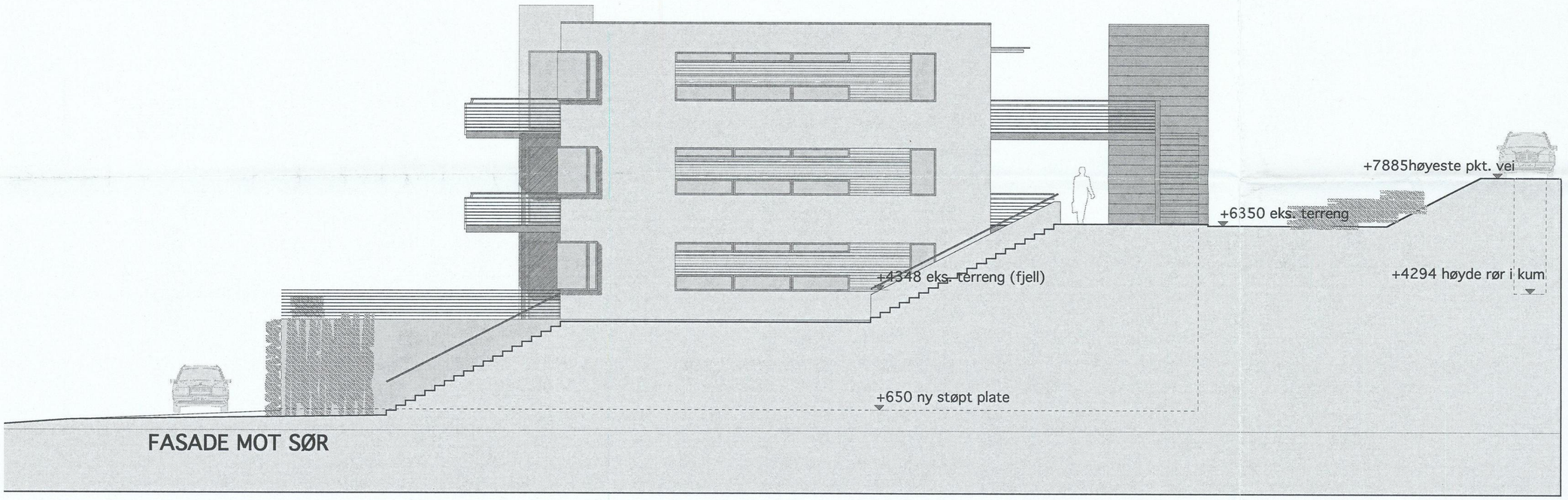
REVISJON	INDEX

FASADE 2

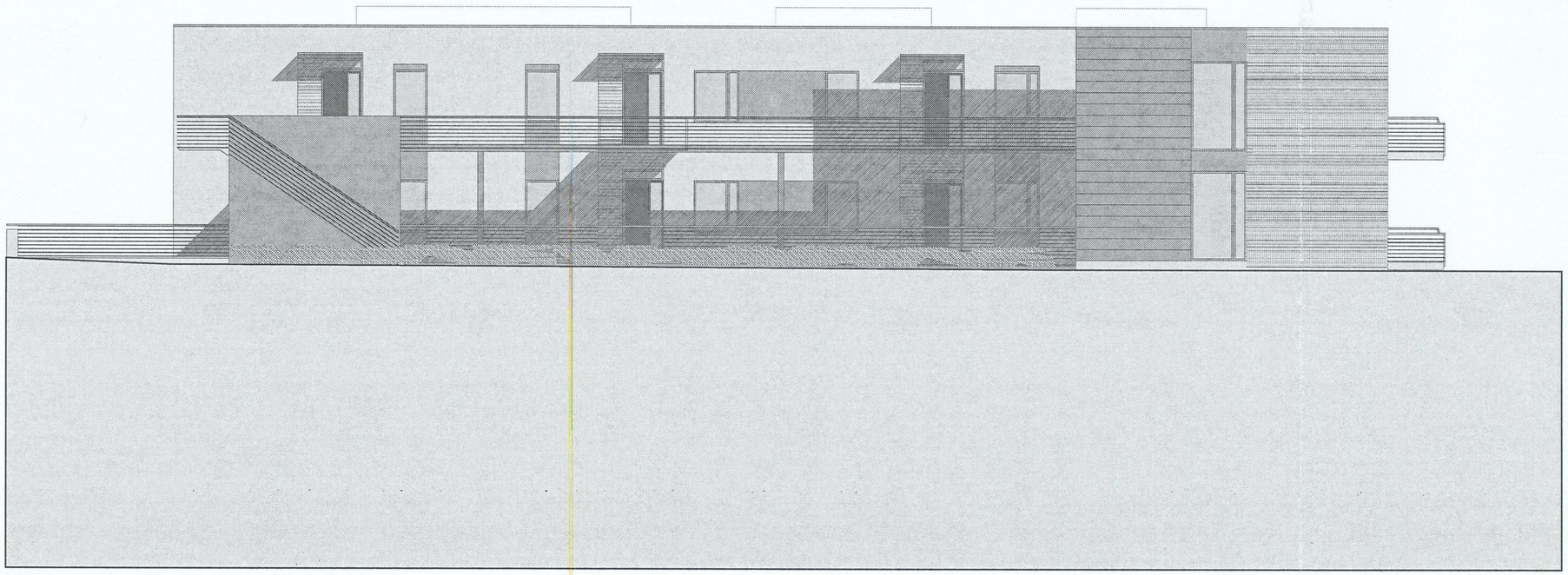
MÅL 1:100

DATO 13.08.04	TEGN. NR E-05
SAKSB. JTV	
KONTR. SIG	
BYGG	
LANDSKAP	
BRANN	
VVS	
ELEKTRO	

Griff. Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
Telefon (+47) 69 31 21 21 // Telefax (+47) 69 31 31 21
E-mail griff@griff.no // www.griff.no // Org.nr. 985 321 612 MVA



FASADE MOT SØR



Mottatt av Plan- og miljøetaten

17. AUG. 2004

PROSJEKT	PROSJ.NR.
Sjøkanten 2	2004074
ADRESSE: Fastingsv 16, Kråkerøy	
BYGGHERRE: Sjøkanten AS	

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
04/1260	19.08.04

SØKNAD OM IGANGSETTELSE

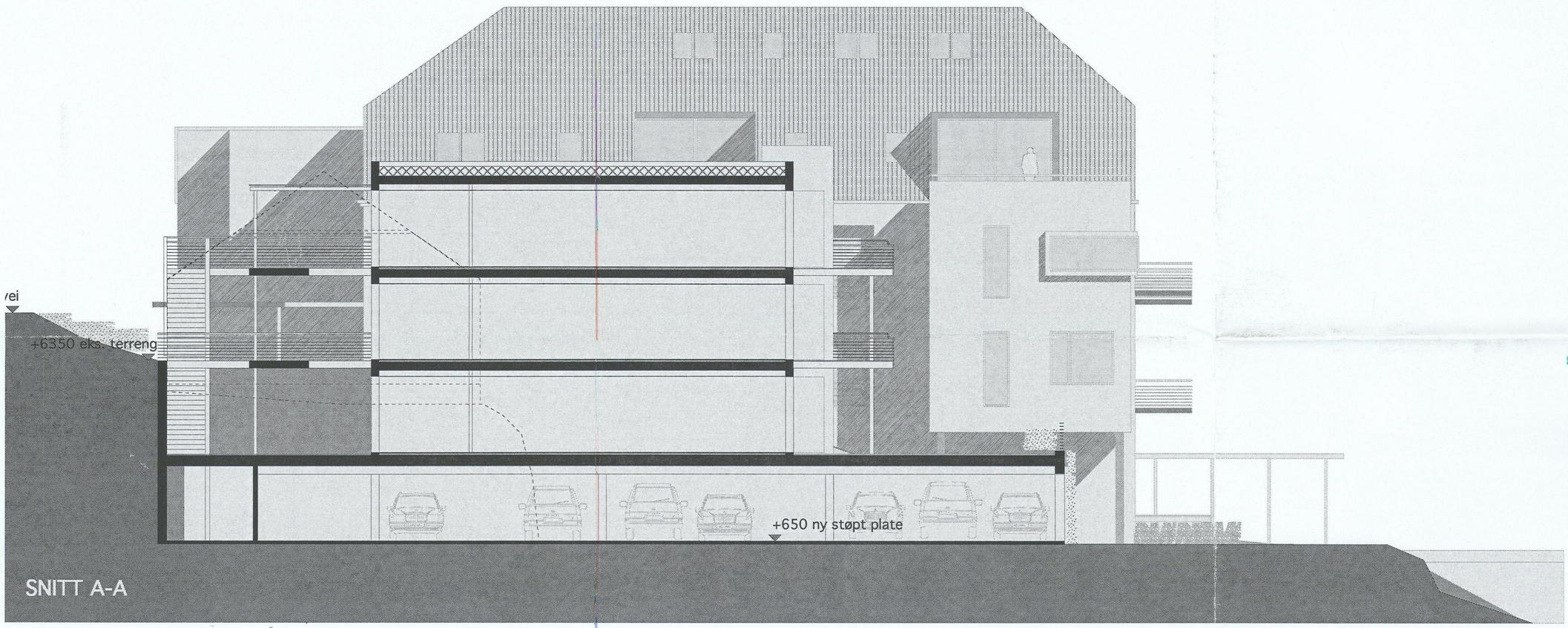
REVISJON	INDEX

FASADE 1

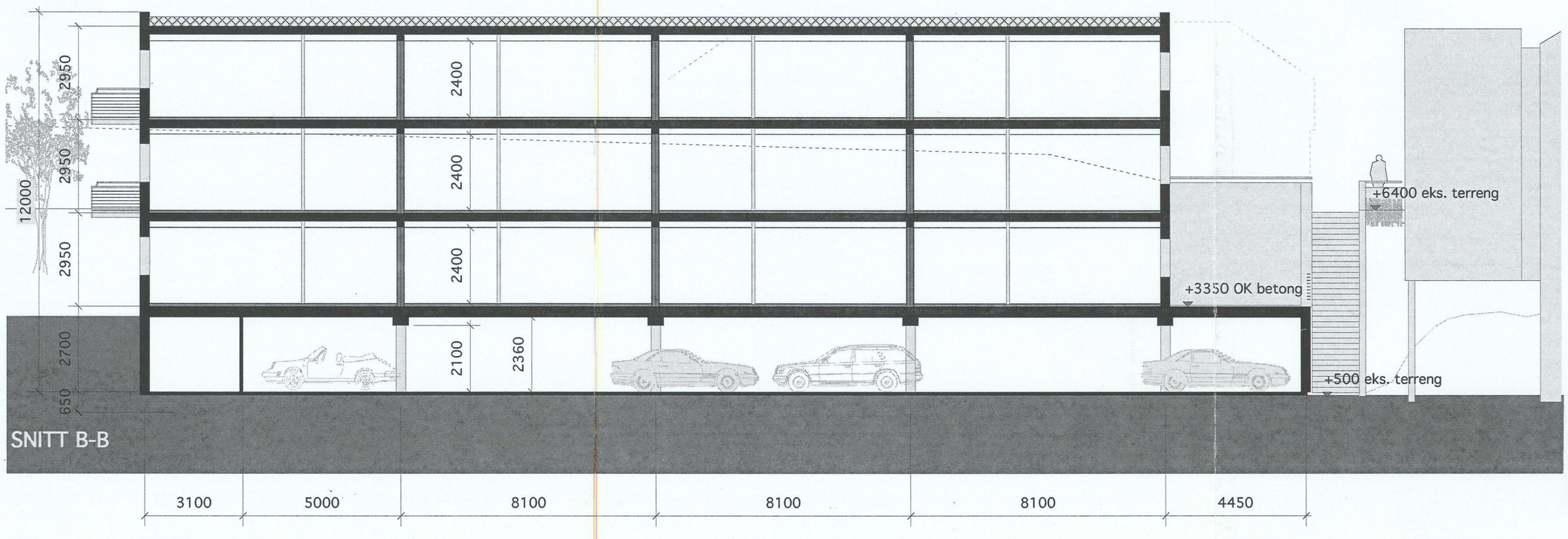
MÅL 1:100

DATO 13.08.04	TEGN. NR E-06
SAKSB. JTV	
KONTR. SIG	
BYGG	
LANDSKAP	
BRANN	
VVS	
ELEKTRO	

Griff kommunikasjon as // Plankestredet 1 // N-1607 Fredrikstad
Telefon (+47) 69 31 21 21 // Telefax (+47) 69 31 31 21
E-mail griff@griff.no // www.griff.no // Org. nr. 965 321 612 MVA



SNITT A-A



SNITT B-B

Mottatt av Plan- og miljøetaten

17. AUG. 2004

PROSJEKT	PROSJ.NR.
Sjøkanten 2	2004074
ADRESSE: Fastingsv 16, Kråkerøy	
BYGGHERRE: Sjøkanten AS	

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
04/1260	19.08.04

SØKNAD OM IGANGSETTELSE

REVISJON	INDEX

SNITT A-A, B-B	MÅL 1:100

DATO	TEGN. NR
13.08.04	E-07
SAKSB. JTV	
KONTR. SIG	
BYGG	
LANDSKAP	
BRANN	
VVS	
ELEKTRO	

Griff kommunikasjon as // Plankeskredet 1 // N-1607 Fredrikstad
Telefon (+47) 69 31 31 21 // Telefax (+47) 69 31 31 29
E-mail griff@griff.no // www.griff.no // Org. nr. 985 321 612 MVA

Stavlund AS
E-post: morten.stene@stavlund.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Boligsameiet Sjøkanten**

Megleropplysninger 14.01.2026
Vi viser til forespørsel av 13.01.26

Boligselskap:	Boligsameiet Sjøkanten
Organisasjonsnr:	988 283 924
Gnr./bnr:	424 / 189
Eier(e):	Eva Ulvestad Hansson
Seksjons-/andelsnr:	31
Adresse:	Fastingsvei 14, 1678 Kråkerøy
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/sjokanten
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/sjokanten/contact

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Protector Forsikring ASA, avtalenr. 3236607
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Seksjonen disponerer garasjeplass nummerert G31, og båtplass B32. Se vedtekter.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.493,- pr. md.
Kabel-TV/Internett (Altibox)	kr 499,- pr. md.
Avsetning fremtidig vedlikehold	kr 500,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.492,- pr. md.

Felleskostnader inkluderer:
Kommunale avgifter (eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte), bygningsforsikring, varmt-vann og gulvvarme, avsetning til vedlikeholdsfond, grunnpakke kabel-tvv/Internett fra Altibox, vaktmestertjenester, forretningsførsel og øvrig drift av sameiet.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:
Ikke mottatt dette fra tidligere forr.fører.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Husordensregler for eierseksjonersameier i Sameiet Sjøkanten - Fastingsvei 14 -16

- Alle plikter å besørge at alle ytterdører, her under garasjedører og dører til felles bruk holdes låst.
- Ytterdør til leilighet må ha navneskilt som identifiserer beboer(e) med tanke på eventuelle nødsituasjoner som brann, sykdom og annen hjelp.
    - Navneskilt skal ha lik utforming og bestilles av vaktmester som også ordner montering.
    - I B1 ønskes en standardisert merking av dørene. Man skal ikke henge opp egne design, lapper og merker. Dette gjelder spesielt utleieleiligheter og det er eiers ansvar å påse at døren er merket korrekt.
- Opphold og lek i felles oppganger er ikke tillatt.
- De innvendige og utvendige fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler.
    - Sykler, vogner, leker, gåstoler etc. skal ikke plasseres i oppganger eller ved adkomstveier, heis m.m. slik at de sperrer for normal ferdsel og nødsituasjoner mtp brann / sykdom.
        - Oppsamling av møbler og brannfarlig materiale er ikke tillatt.
        - Dette gjelder også i felles garasjeanlegg og carporter.
- Hver enkelt familie skal påse at de respektive eiendeler (grill og div.) ryddes inn etter bruk.
- Dyrehold er tillatt, men styret skal varsles. Hunder og katter holdes i bånd. (Respekter båndtvang i sameiet). Det er forbud mot å mate fugler på brygga.
- Risting av tepper og lignende fra vinduer og balkonger er ikke tillatt, dog er lufting av tøy fra vindu tillatt.
- Av hensyn til lukt må all søppel pakkes godt inn før det kastes.

- Parkering av biler på fellesarealer/vår eiendom skal følge reglene for parkering i sameiet. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.
- Seksjonseierne har felles ansvar for å holde fellesarealer rene og ryddige. Styret kan, om nødvendig, pålegge den enkelte seksjonseier forbedringstiltak i forbindelse med rydding, renhold og vedlikehold av markiser og balkong/terasser.
- Hver seksjonseier bør ta tilbørlig hensyn til sine naboer. Ved avholdelse av større fester og lignende bør seksjonseieren varsle de nærmeste naboene i god tid og henge opp informasjon på tavlene i sameiet.

  Det skal være stille i sameiet:

  - Mellom 22.00 - 07.00 på hverdager
  - Mellom 23.00 - 09.00 på lørdag/søndag
  - I disse tidsrommene skal det ikke spilles høy musikk eller utføres andre høylytte aktiviteter,

  Oppussingsarbeider bes begrenses til:

  - Mellom 08.00 - 18.00 på hverdager. Mellom 10.00 - 16.00 på lørdager
  - Søndag og helgedager skal det være stille og ikke utføres oppussingsarbeider.

- Seksjonseiere med parkeringsplass / garasje anmodes om ikke å oppbevare møbler og annet brannfarlig materiale i disse. Eventuell søl av drivstoff og lignende brannfarlige midler må fjernes omgående. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplass / garasje /carport for å utføre bilreparasjoner.
- Lading av el-sykler eller sparkesykler er ikke tillatt uten tilsyn. Ved eventuell brann som følge av lading vil eier kunne stilles økonomisk ansvarlig for kostnader som er påført sameiet av denne grunn.

Havnereglement Sjøkanten

1. Den enkelte båteier/bruker skal til enhver tid bidra til at det er ryddig og ordentlig på havneområdet. Båtutstyr, joller og andre løse gjenstander skal ikke henlegges på bryggene
2. Max tillat båtlengde er 32 fot i «kulpen» og 22 fot i småbåthavn. (I kulpen er det kombinert vekt og lengde begrensning. Fordi havna er svært værutsatt settes begrensingen på vekt til maks 5 tonn og 32 fot ordinært hvis det ikke er båttype RIB. En RIB eller annen lett farkost på maks 38 fot som veier mindre enn 5 tonn kan derfor kunne ligge der selv om lengden overstiger 32 fot. Dette skal alltid avklares med havnekomiteen på forhånd)
3. Flaggliner og liner til seil skal være strammet og i havna er det samme krav til stillhet som i sameiet (ro kl. 23.00 - kl. 07.00)
4. Båtene skal fortøyes med sjokkdemping på alle fortøyninger og båtene skal ha fendere. Dempere skal være lydløse.
5. Båtene som ligger i havnen, skal være sjødyktige. Båteier plikter å holde båten lenset.
6. Det skal kun benyttes styrefart i havnen, Max 3 knop. Båtfører må på forhånd gjøre seg kjent med de til enhver tid eksisterende strømforhold.
7. Seilbåter skal fortrinnsvis benytte motor ut og inn av havnen.
8. Ingen båt må legges på andre enn den anviste plass. Gjesteplasser anvises til egen fast gjestebrygge.
9. Motorer skal være støydempet, slik at de ikke avgir sjenerende støy. Unødvendig bruk av motor eller strømaggregat i havnen skal unngås.
10. Utslipp av olje må ikke forekomme. Sjøvannstoaletter, septiktanker eller bærbare toaletter må ikke tømmes i havnen.
11. Hunder skal føres i bånd på bryggene. Hundeeier plikter umiddelbart å fjerne evt. ekskrementer.
12. Overstadig beruselse eller annen form for utilbørlig opptreden som er til sjenanse for andre i havnen, må ikke forekomme.
13. Båtplasser skal kun benyttes til fritidsbåter. Det er ikke tillatt med noen fonn for kommersiell virksomhet i havnen uten spesielt samtykke fra havnekomiteen.
14. Enhver skade på brygger eller andre båter i havnen skal straks meddeles havnekomiteen.
15. Det skal ikke utføres vedlikehold eller reparasjoner i havnen som kan være til sjenanse for andre båteiere.
16. Båteier plikter å bruke brannfarlige produkter med varsomhet.
17. Det er ingen form for vinteropplag på havneområdet. Båteiere kan bruke havnen vinterstid gitt at det ikke gir ulemper eller risiko for sameiet eller båtforeningen.
18. Tilknytning til strømforsyning iht. vedlagt fortøyningsinstruks

Mislighold av havnereglementet er omtalt i vedtektene.

Kråkerøy, mars 2025

Havnekomiteen

Vedlegg til Havnereglement Sjøkanten

FORTØYNINGSINSTRUKS SOM GJELDER TILKNYTNING TIL STRØMFORSYNING.

Generelt:

1.Hvis du ikke har skilletrafo etc. om bord for å skille det elektriske systemet om bord i din båt fra landsystemet, kan korrosjon ødelegge din båt eller båter i nærheten.

2.Forsyningsspenningen på denne marina er normalt 230V 50Hz enfaset og trefase IT – system, (vanlig system i Norge) forsynt over stikkontakter.

3.Man skal ta forholdsregler for å hindre at den bevegelige tilførselsledningen faller i vannet ved frakopling.

4.Bare en fleksibel tilknytning skal forbindes til en stikkontakt.

5.Den fleksible tilknytningsledningen skal være i en lengde, uten skjøter.

6.Fuktighet, støv eller salt i inntaket på båten kan utgjøre en fare. Undersøk inntaket, og gjør det rent og tørk det, hvis nødvendig, før det forbindes til marinaens stikkontakt.

Husordensregler for eierseksjonersameier i Sameiet Sjøkanten - Fastingsvei 14 -16

- Alle plikter å besørge at alle ytterdører, her under garasjedører og dører til felles bruk holdes låst.
- Ytterdør til leilighet må ha navneskilt som identifiserer beboer(e) med tanke på eventuelle nødsituasjoner som brann, sykdom og annen hjelp.
    - Navneskilt skal ha lik utforming og bestilles av vaktmester som også ordner montering.
    - I B1 ønskes en standardisert merking av dørene. Man skal ikke henge opp egne design, lapper og merker. Dette gjelder spesielt utleieleiligheter og det er eiers ansvar å påse at døren er merket korrekt.
- Opphold og lek i felles oppganger er ikke tillatt.
- De innvendige og utvendige fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler.
    - Sykler, vogner, leker, gåstoler etc. skal ikke plasseres i oppganger eller ved adkomstveier, heis m.m. slik at de sperrer for normal ferdsel og nødsituasjoner mtp brann / sykdom.
        - Oppsamling av møbler og brannfarlig materiale er ikke tillatt.
        - Dette gjelder også i felles garasjeanlegg og carporter.
- Hver enkelt familie skal påse at de respektive eiendeler (grill og div.) ryddes inn etter bruk.
- Dyrehold er tillatt, men styret skal varsles. Hunder og katter holdes i bånd. (Respekter båndtvang i sameiet). Det er forbud mot å mate fugler på brygga.
- Risting av tepper og lignende fra vinduer og balkonger er ikke tillatt, dog er lufting av tøy fra vindu tillatt.
- Av hensyn til lukt må all søppel pakkes godt inn før det kastes.

- Parkering av biler på fellesarealer/vår eiendom skal følge reglene for parkering i sameiet. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

- Seksjonseierne har felles ansvar for å holde fellesarealer rene og ryddige. Styret kan, om nødvendig, pålegge den enkelte seksjonseier forbedringstiltak i forbindelse med rydding, renhold og vedlikehold av markiser og balkong/terasser.

- Hver seksjonseier bør ta tilbørlig hensyn til sine naboer. Ved avholdelse av større fester og lignende bør seksjonseieren varsle de nærmeste naboene i god tid og henge opp informasjon på tavlene i sameiet.

  Det skal være stille i sameiet:

  - Mellom 22.00 - 07.00 på hverdager
  - Mellom 23.00 - 09.00 på lørdag/søndag
  - I disse tidsrommene skal det ikke spilles høy musikk eller utføres andre høylytte aktiviteter,

  Oppussingsarbeider bes begrenses til:

  - Mellom 08.00 - 18.00 på hverdager. Mellom 10.00 - 16.00 på lørdager
  - Søndag og helgedager skal det være stille og ikke utføres oppussingsarbeider.

- Seksjonseiere med parkeringsplass / garasje anmodes om ikke å oppbevare møbler og annet brannfarlig materiale i disse. Eventuell søl av drivstoff og lignende brannfarlige midler må fjernes omgående. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplass / garasje /carport for å utføre bilreparasjoner.

- Lading av el-sykler eller sparkesykler er ikke tillatt uten tilsyn. Ved eventuell brann som følge av lading vil eier kunne stilles økonomisk ansvarlig for kostnader som er påført sameiet av denne grunn.

Plan nr. 21

Sted. :Fjellv. - Vesterelva

For følgende plan er det ikke utarbeidet reguleringsbestemmelser.

Fredrikstad kommune, 12.01.2000

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SJØKANTEN

vedtatt på konstituerende sameiemøte med senere endringer senest 29. april 2013.

1. Formål.

Disse vedtekter har til formål å i vareta sameiernes felles interesser og administrasjon av den utseksjonerte eiendommen Fastingsvei 16 og 14, gnr. 424, bnr.189 seksjon 1-39 i Fredrikstad.

2. Seksjonene.

Eiendommene er utseksjonert i 39 – trettini – eierseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Til den enkelte eierseksjon hører eksklusiv bruksrett til bolig, samt eksklusiv bruksrett til nærmere definert område i eiendommen, samt for øvrig bruksrett sammen med de øvrige seksjonseierne til fellesarealer og tomt.

3. Omsettelighet.

Eierseksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller på annen måte rettslig disponeres så lenge dette ikke er i strid med alminnelig gjeldende lovgivning på området, eller med disse vedtekter.

Boligsameiets styre ved styrets leder pliktes varslet ved salg av eierseksjon.

4. Sameiermøte.

Boligsameiets øverste organ er *sameiemøte*.

a) Det skal avholdes ordinært sameiemøte hvert år innen utgangen av april.
Styret innkaller til ordinært sameiemøte med minst 21dagers varsel.
På det ordinære sameiemøte skal følgende faste poster behandles:
Styrets årsmelding.
Fastsettelse av resultatregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
Driftsbudsjett.
Valg av styre.
Valg av to representanter til valgkomitè som velges for 2 år av gangen.

b) I tillegg til det ordinære sameiemøte skal *ekstraordinært sameiemøte* avholdes i de tilfeller hvor styret finner det påskrevet, eller når eiere av til sammen 1/5-delav seksjonene krever slikt møte avholdt. Begrunnet krav må fremsettes skriftlig ovenfor styret, som deretter besørger samtlige seksjonseiere innkalt til ekstraordinært sameiemøte med 21 dagers varsel.

c) Seksjonseierne har 1-en-stemme for hver seksjon de eier.

d) For at et vedtak skal fremstå som gyldig forutsettes enstemmighet for vedtak som gjelder salg eller bortleie av hele eller deler av eiendommens fellesareal, jfr. Eierseksjonsloven § 21 i.f., samt for vedtak som gjelder endring i den enkelte seksjons formål.

Det forutsettes *2/3-del stemmeflertall* for vedtak som gjelder for nyanskaffelser og /eller utbedringer som etter forholdene i boligsameiet og/eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig. Den samme stemmeovervekt forutsettes for vedtak som gjelder endring av disse vedtekter, for vedtak som gjelder endring av husreglene, for vedtak som er nevnt i eierseksjonsloven §12,4. ledd, samt for alle låneopptak i boligsameiets navn.

Alle andre vedtak fremgår som gyldig ved *alminnelig flertall av de angitte stemmer*.

5. Styret.

Boligsameiets ledes av et styre bestående av 4 medlemmer + 1 varamedlem. Styret velges av årsmøte, og blant seksjonseierne. Varamedlemmet trer inn ved styremedlems fravær.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2-to-år med mulighet for gjenvalg.

Styreleder har prokura.

Styret har ansvar for å holde gården forsikret til en hver tid. Innbo- og løsøreforsikring er imidlertid den enkelte seksjonseiers ansvar.

6. Boligsameiets plikter.

Boligsameiet plikter å sørge for forsvarlig vedlikehold av den utvendige bygningsmasse, samt de innvendige fellesarealer.

Videre forplikter boligsameiet seg til å gjennomføre alt vedlikehold og alle påkostninger, endringer og lignende som er gyldig vedtatt av *sameiemøtet*, ved offentlige pålegg eller lovgivning for øvrig.

7. Seksjonseiernes forpliktelser.

De enkelte eierseksjonene må ikke benyttes på en slik måte at brukerne er til unødvendig eller urimelig ulempe og/eller sjenanse for de øvrige seksjonseiere og deres familier.

Eventuelle fysiske inngrep i den enkelte eierseksjons yttervegger, fasadeendringer, herunder utskifting av vindusrammer, vindusglass, montering av markiser, omgjøring av balkonger eller lignende forutsettes styrets og/eller sameiemøtet forutgående skriftlige tillatelse. Eiendommens stil skal hensyntas ved alle slike arbeider.

Videre plikter den enkelte seksjonseier å påse at alle fellesarealer brukes på en slik måte at øvrige brukere ikke unødig eller urimelig forhindres i sin egen lovlige bruk av

fellesarealene. Bruken av disse fellesarealer må ikke ved støy, lukt eller på annen måte være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseierne.

Disse bestemmelser gjelder for alle beboere i boligsameiet, og det er den enkelte seksjonseiers plikt å påse at beboerne i ens egen eierseksjon er kjent med, og følger disse regler.

Den enkelte seksjonseier sørger selv for forsvarlig vedlikehold av sin eierseksjon, samt det arealet han har eksklusiv bruksrett til.

Det påhviler seksjonseierne som et felles ansvar å holde alt fellesareal rent, ryddig, og for øvrig i en slik stand som fremstår som alminnelig og ordentlig.

8. Ansvar for fellesutgiftene.

De enkelte seksjonseiere er innbyrdes fullt ut ansvarlig for korrekt og tidsriktig innbetaling av alle gyldig vedtatte fellesutgifter. Ved for sen innbetaling plikter seksjonseieren å betale morarenter i henhold til morarenteloven, p.t. 8,75 % p.a. av det til en hver til skyldige beløp.

Vis a vis utenforstående tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig i henhold til de enkelte sameierbrøker, jfr. Eierseksjonslovens § 14.

9. Fordeling av fellesutgiftene.

Med fellesutgifter menes alle utgifter påført eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 13.

Fellesutgiftene skal fordeles i henhold til eierbrøk, **med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnader etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.**

Eventuelle utgifter påført boligsameiet som følge av en seksjonseiers uaktsomme eller forsettlige bruk i strid med disse vedtekter eller eierseksjonsloven for øvrig, kan kreves betalt av de angjeldende seksjonseiere.
Eventuelle endringer i prinsippene for utgiftsdekning må være vedtatt av sameiemøtet før ikrafttredelse, og med stemmeovervekt som for vedtektsendring, jfr. Pkt. 4 d, 2. ledd.

10. Betaling av fellesutgifter.

Styret skal sørge for forskuddsvis innkrevning av forholdsmessig andel av fellesutgiftene hos de enkelte seksjonseierne i henhold til budsjett fastsatt av sameiemøtet.
Forskuddbeløpet skal også dekke avsetning av fremtidig vedlikehold så lenge det er vedtatt av sameiemøtet.
De årlige innbetalinger finner sted a konto, og justering/avregning finner sted påfølgende år når resultatregnskap vedtatt av sameiemøtet foreligger. Styret bestemmer periodisering av innbetalingene.

For så vidt gjelder forsinket betaling, viser til pkt. 8, jfr. Bestemmelse om morarenter.

11. Foretningsførsel.
Boligsameiet skal ha en foretningsfører. Foretningsføreren velges av styret.

12. Boligsameiets panterett.

Boligsameiet har panterett i de enkelte seksjoner for krav mot den enkelte eiers gjeld til boligsameiet, begrenset oppad til 1 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. Eierseksjonslovens § 25.

13. Tvisteløsning.

Uoverensstemmelser mellom sameierne i forbindelse med sameierforholdet skal søkes løst i minnelige former, eventuelt ved megling.

Dersom enighet ikke oppnås vedtas Fredrikstad Tingrett som verneting. For øvrig gjelder tvistemålslovens regler.

14. Eierseksjonsloven.

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer Eierseksjonsloven av 23.05.1997 nr. 31 til anvendelse.

Disse vedtekter er vedtatt på sameiemøte av 7. februar 2005.
Endret på sameiemøte 28. april 2008.
Endret på sameiemøtet 29. april 2013.

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIER

1

Alle plikter å besørge at alle ytterdører, herunder garasjedør og dører til felles bruk, holdes låst.

2.

Opphold og lek i felles oppganger er ikke tillatt.

3.

Sykler, vogner, leker etc. skal ikke plasseres i oppganger eller ved adkomstveier, heis m.m., slik at de sperrer for normal ferdsel.

4.

Hver enkelt familie bør påse at respektive's eiendeler (grill og lignende) ryddes inn etter bruk.

5.

Dyrehold er tillatt, men styret skal varsles.

6.

Risting av tepper og lignende er ikke tillatt fra vinduer eller balkong, dog er lufting av tøy fra vindu tillatt.

7.

Av hensyn til evt. lukt må all søppel pakkes godt inn før det kastes.

8.

Parkering av biler på fellesarealene skal skje etter nærmere avtale mellom seksjonseierne.

9.

Seksjonseierne har et felles ansvar for å holde fellesarealer rent og ryddig. Styret, kan om nødvendig, pålegge den enkelte dugnad i forbindelse med rydding, rengjøring og vedlikehold. Den enkelte kan evt. gjøre bruk av stedfortreder.

10.

Hver seksjonseier bør ta tilbørlig hensyn til nabo angående selskapeligheter. Ved avholdelse av større fester og lignende bør seksjonseieren varsle de nærmeste naboer i god tid.

VEDTEKTER FOR

SJØKANTEN BÅTFORENING

Vedtatt på Sjøkanten Båtforenings årsmøte, 24. april 2008

1. **Navn**
   SJØKANTEN BÅTFORENING

2. **Formål**
   Båtforeningen skal påse at alle som eier leilighet i Sameiet Sjøkanten skal kunne bli tilbudt båtplass i havnen slik de har krav på ifølge tinglyst rett til båtplass.
   Det skal sørges for at alle har en tryggest mulig båtplass.
   Det må tilstrebes at båtplassen er mest mulig egnet for båten og omvendt.
   Havna må til enhver tid være forsvarlig med tanke på båten og de som ferdes på bryggene.
   Havnereglementet skal følges.

3. **Medlemskap**
   Alle som kjøper båtplass, blir automatisk medlem av båtforeningen

4. **Endringer av vedtekter**
   Endring av vedtekter krever 2/3 stemmer på årsmøte. Det aksepteres kun stemmegivning ved personlig frammøte. På årsmøtet gis det kun stemmerett til solgte båtplasser.
   Innkalling til årsmøte skal skje min. 14 dager i forveien.

5. **Båtplass**
   Kjøp av båtplass skal registreres av styret. Det samme gjelder bytte av båtplass. Båtplassene skal være seksjonert til eierens leilighet.
   Regler for eventuelt utleie av båtplasser bestemmes på årsmøte.

6. **Organisering**
   Båtforeningen fungerer som en selvstendig enhet med et eget valgt styre. Styremøter holdes etter behov og årsmøte holdes en gang pr. år. Styret kaller inn til årsmøte.
   Styret består av formann, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Begge byggetrinn skal være representert i styret. Formann velges for 1 år, styre- og varamedlem velges for 2 år.
   Valgkomiteen velges på årsmøte for et år. Begge byggetrinn skal være representert.

7. **Regnskap**
   Styret skal føre eget regnskap for båtforeningen. Det skal revideres av valgt revisor.
   Revisor velges på årsmøte for et år.

8. **Fellesutgifter**
   Ethvert medlem forplikter seg til å dekke andel av fellesutgifter. Fellesutgifter fordeles likt pr. medlem. Det kan dog beregnes et tillegg for bruk av strøm i henhold til forbruk.
   Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av penger i henhold til vedtatt budsjett fastsatt av styret. Ved forsinket betaling betales morarente.

9. **Ansvar for skader**
   Alle skader som påføres havneanlegget eller andre båter, skal dekkes av den som påfører skaden. Her gjelder også objektivt ansvar. Alle båter skal minst ha ansvarsforsikring.

10. **Ekskludering**
    Brudd på vedtektene behandles i henhold til Sameiet Sjøkantens bestemmelser og vedtekter.

Innkalling til ordinært årsmøte 18.03.2025 for Boligsameiet Sjøkanten.

Møtested: Rød Båtforenings lokaler, Festningsveien 14, 1678 Kråkerøy
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsmelding
Sak 3: Resultatregnskapet for 2024
Sak 4: Driftsbudsjett 2025
Sak 5: Personvalg for styre og valgkomitee for 2025
Sak 6: Styrehonorar
Sak 7: Oppdaterte vedtekter
Sak 8: Oppdaterte husordensregler
Sak 9: Oppdatert Havnereglemang
Sak 10: Inkommet forslag: Vedlikeholdsfond B1

Sak 1: Konstituering

Konstituering av årsmøtet: Valg av en møteleder, referent og hvem som skal signere protokollen. Godkjenning av innkallingen.

Alternativ 1 Styrets innstilling
"Styreleder ønsker at Johnny Hermans velges til møteleder. Solbjørg er referent. En eier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene".

Sak 2: Styrets årsmelding

I 2024, så hadde styret 5 styremøter. (14/3, 6/5, 25/6, 10/9). I 2025 er det avholdt et styremøte den 21/1. Alle møtene har vært fysiske på et kontor.

I perioden er det blant annet innført Automatisk døråpner ved hovedinngangen nede ved sjøen på B1.

Oppgradert brannvarslingssystem i B1.

Gjennomført test brannvarsling to ganger i løpet av året.

Presentasjoner og avklaringer vedrørende portelefonen i B1.

Arbeid med ny kontrakt med Viken Fiber.

Bytte av armatur B1 i gangene er påstartet.

Fakturaintervall for elbil lading endret, samt endret fra kvartal til månedlig for våre fellesutgifter.

Følgende sitter i styret: Trond Nilsen, Kåre Pettersen, Solbjørg Narud og Johnny Hermans.

Styrets forslag Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning og godkjennes".

Sak 3: Resultatregnskapet for 2024

B1:
Inntekter: 1.284.836,- (mot budsjett 1.284.836,-)
Utgifter: 1.204.627,- (mot budsjett 1.162.525,-)
Resultat: 4.304,- (mot budsjett 122.311,-)
Kommentar: Investering i oppgradert brannvarslingsanlegg er hovedårsaken til at resultatet er mindre enn forventet.

B2:
Inntekter: 704.032,- (mot budsjett 704.032,-)
Utgifter: 697.206,- (mot budsjett 638.114,-)
Resultat: -27.276,- (mot budsjett 65.918,-)
Kommentar: Underskudd skriver seg i hovedsak fra reparasjon og vedlikehold av veranda.

Brygga:
Inntekter: 148.000,- (mot budsjett 148.000,-)
Utgifter: 41.536,- (mot budsjett 37.386,-)
Resultat: 106.464,- (mot budsjett 110.614,-)
Kommentar: Gårdsservice gjennomføre vask og rengjøring av bryggeannlegget i 2024. Det var det ikke tatt høyde for i budsjettet.

Egenkapital 31.12.24: kr 774.331,-
Egenkapital 31.12.23: kr 690.840,-
Årets resultat: kr. 83.491,-

Styrets forslag Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Driftsbudsjett 2025

B1:
Budsjetterte Inntekter: 1.381.200,- (inneholder økning av fellesutgifter fra 1/7-25)
Budsjetterte Utgifter: 1.299.407,-

Budsjettert Resultat: 4.806,-

B2:
Budsjetterte Inntekter: 739.217,-
Budsjetterte Utgifter: 596.160,-

Budsjettert Resultat: 108.487,-

Brygga:
Budsjetterte Inntekter: 148.000,-
Budsjetterte Utgifter: 68.000,- (Er høyere enn tidligere pga planlagt bytte av el.kabel og vask av brygga)

Budsjettert Resultat: 80.000,-

Styrets forslag Styrets innstilling
Styret utkast til driftsbudsjett for 2025 ble gjennomgått av møteleder. Det fremlagte forslag

godkjennes.

Sak 5: Personvalg for styre og valgkomitee for 2025

Følgende er for valg i 2025.

Kandidater til **Styreleder (1 år gjenstår)**:
Kandidater til **Styremedlem (1 år gjenstår)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- JOHNNY HERMANS

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- KÅRE PETTERSEN

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- TONJE HELEN AASVANGEN

Kandidater til **Valgkomite (1 år gjenstår)**:

Sak 6: Styrehonorar

Styrehonorar ligger på 50.700,-, og har vært på det beløpet siden 2022.
Konsumprisindeks for siste 12 mnd er 2.3%
Forslag nytt styrehonorar er derfor 52.000,-.

Styrehonorar Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 52.000,-

Sak 7: Oppdaterte vedtekter

Med bakgrunn av endret Sameie-lov i 2017 og senere oppdatering i 2021 så er vi anbefalt av forretningsfører å oppdatere Sameiets vedtekter.
Dette er en omfattende jobb og styret vil sammen med forretningsfører innkalle til ekstraordinært årsmøte på et senere tidspunkt.

Alternativ 1 Styrets innstilling
Styret anbefaler å ta opp denne saken senere.

Sak 8: Oppdaterte husordensregler

Styret ønsker å innføre nye husordensregler fordi de eksisterende er utdaterte og ikke lenger tilpasset dagens behov. Det nye forslaget er mer moderne og omfattende, noe som vil skape

bedre trivsel og forutsigbarhet for både eiere og beboere.

Alternativ 1 Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det nye forslaget godkjennes.

Sak 9: Oppdatert Havnereglemang

Vi ønsker ikke for store båter i kulpen. Det er diskutert en begrensing på fot, men det er ikke helt rettferdig da det er mer vekt på båten som kan være ødeleggende for vår brygge. Det er endringer på pkt 2.

Alternativ 1 Styrets innstilling
Styret anbefaler godkjennelse av nytt havnereglemang med endringer.

Sak 10: Inkommet forslag: Vedlikeholdsfond B1

Det startes oppbygging av vedlikeholdsfond i B1 med en sum tilsvarende kr 100 000 per kalenderår. Beløpet justeres årlig i henhold i forandring i konsumprisindeksen. Kostnaden fordeles mellom sameierne i henhold til sameierbrøken og legges til felleskostnadsbeløpet per måned fra og med mai 2026.

Alternativ 1
Det startes oppbygging av vedlikeholdsfond i B1 med en sum tilsvarende kr 100 000 per kalenderår. Beløpet justeres årlig i henhold i forandring i konsumprisindeksen. Kostnaden fordeles mellom sameierne i henhold til sameierbrøken og legges til felleskostnadsbeløpet per måned fra og med mai 2026.

Mot Styrets innstilling
Styret har lagt fram et budsjett for 2025 med en generell økning av fellesutgiftene i B1. Dersom budsjettet er godkjent av Årsmøte, mener vi at det kan være utfordrende å vedta dette forslaget. Men Styret stiller seg bak forslagsstiller dersom Årsmøte ønsker å bygge egenkapital for framtidig vedlikehold.

Boligsameiet Sjøkanten

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter		2 136 868	2 809 511
Driftskostnader			
Lønn og sos utgifter	3	110 007	39 117
Annen driftskostnad		1 943 370	2 363 490
Sum driftskostnader		2 053 377	2 402 607
DRIFTSRESULTAT		**83 491**	**406 904**
Renteinntekter		0	435
Andre finanskostnader		0	2 529
Sum finansposter		0	2 094
ÅRSRESULTAT		**83 491**	**404 810**

Boligsameiet Sjøkanten

BALANSE PR. 31 DESEMBER 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer	2	293 493	624 325
Bankinnskudd		784 154	834 731
Sum omløpsmidler		1 077 647	1 459 056
SUM EIENDELER		**1 077 647**	**1 459 056**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital	4	774 331	690 840
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsfond mv		18 920	18 920
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 240	218 063
Skyldig offentlige avgifter		2 679	27 749
Annen kortsiktig gjeld		225 477	503 484
Sum kortsiktig gjeld		284 396	749 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 077 647**	**1 459 056**

Fredrikstad 3. mars 2025

Knut Trond Nilsen
Styreleder

Johny Hermans
Styremedlem

Solbjørg Marie Martinsen Narud
Styremedlem

Kåre MartinPettersen
Styremedlem

Boligsameiet Sjøkanten

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024

Note 1

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

Note 2

Andre fordringer er vurdert til pålydende.

Note 3

Lønn	45 720
Stryrehonorar	50 700
Arbeidsgiveravgift	13 587
Sum	110 007

Selskapet har ingen fast ansatte. Utbetalingen består av honorar til styret og lønn til vaktmester.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 22.813

Note 4

Egenkapital 31.12.23	690 840
Årets resultat	83 491
Egenkapital 31.12.24	774 331

Gopperud Consulting AS

Sluppenveien 27, 1860 Trøgstad
Foretaksregisteret: NO 825 263 632 MVA
Mobil: +47 48162031 – E-post: r.ksa@online.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Boligsameiet Sjøkanten

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Trøgstad. 7. mars 2025

Gopperud Consulting AS

Rolf Kristian Skramrud Arnesen

Statsautorisert revisor

SAMEIET SJØKANTEN I

Resultatregnskap 2024

	Resultat 2024	Budsjett 2024
3600 FELLESUTGIFTER	1 284 836,00	1 284 836,00
3610 EKSTRA INNBETALINGER		
Sum driftsinntekter	**1 284 836,00**	**1 284 836,00**
5000 LØNN	27 600,00	62 600,00
5020 PÅLØPTE FERIEPENGER	3 947,00	3 920,00
5330 GODTGJ. TIL STYRE	34 983,00	
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	8 818,00	8 826,00
5401 AGA PÅLØPT FERIEPENGER	557,00	553,00
Sum Lønnskostnader	**75 905,00**	**75 899,00**
Driftskostnader		
6310 VANN OG KLOAKK	252 344,00	190 000,00
6320 RENOVASJON	48 280,00	48 276,00
6335 KABEL-TV	93 690,00	102 000,00
6340 STRØM FELLESAREALER	200 665,00	220 000,00
6345 STRØM GARASJE	-15 289,00	
6360 VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTEI	91 403,00	90 000,00
6380 VINDUSPUSS	27 500,00	26 250,00
6430 DRIFTSAVTALER	18 541,00	30 000,00
6440 ANDRE DRIFTUTGIFTER	5 231,00	5 000,00
6545 HEISUTGIFTER	19 443,00	
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	201 998,00	100 000,00
6610 VEDLIKEHOLD UTE	22 430,00	25 000,00
6700 HONORAR REVISJON	15 741,00	17 000,00
6705 HONORAR FORRETNINGSFØRER	78 267,00	78 600,00
6725 HONORAR JURIDISK BISTAND		10 000,00
6800 KONTORREKVISITA	7 732,00	3 000,00
6810 DATAKOSTNADER	4 080,00	7 500,00
6860 MØTER	673,00	2 000,00
6940 PORTO/KOPIERING	483,00	
7420 GAVER	1 319,00	
7500 FORSIKRINGER	125 861,00	125 000,00
7700 GENERALFORSAMLING	1 094,00	1 000,00
7740 ØREAVRUNDING	-8,00	
7770 BANKGEBYRER	3 149,00	6 000,00
7780 GEBYRER		
7790 ANNEN KOSTNAD		
Sum Driftskostnader	**1 204 627,00**	**1 162 525,00**
Driftsresultat	**4 304,00**	**122 311,00**
Finansinntekter/kostnader		
8050 RENTEINNTEKTER	0,00	
8150 RENTEKOSTNADER	0,00	0,00
Sum finansinntekter/kostnader	**0,00**	**0,00**
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	**4 304,00**	**122 311,00**

SAMEIET SJØKANTEN II

Resultatregnskap 2024

	Resultat 2024	Budsjett 2024
3605 FELLESUTGIFTER	704 032,00	704 032,00
3610 EKSTRA INNBETALINGER		
3900 ANNEN INNTEKT		
Sum driftsinntekter	**704 032,00**	**704 032,00**
5000 LØNN	12 400,00	28 117,00
5020 PÅLØPTE FERIEPENGER	1 773,00	1 760,00
5330 GODGJ. STYRET	15 717,00	
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	3 962,00	3 965,00
5401 ARB.GIV.AVG. PÅ PÅLØPT FERIELØNN	250,00	248,00
Sum Lønnskostnader	**34 102,00**	**34 090,00**
Driftskostnader		
6310 VANN OG KLOAKK	113 372,00	108 124,00
6320 RENOVASJON	21 692,00	21 700,00
6335 INTERNETT/TV	77 880,00	100 000,00
6340 STRØM FELLESAREALER	130 966,00	150 000,00
6345 STRØM EL-BILER	-18 923,00	
6360 VAKTMESTER OG RENHOLD	37 848,00	40 000,00
6430 DRIFTSAVTALER	15 129,00	20 000,00
6490 ANDRE DRIFTUTGIFTER	3 046,00	2 000,00
6510 VERKTØY	7 812,00	
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	211 887,00	50 000,00
6610 VEDLIKEHOLD UTE	4 706,00	10 000,00
6701 HONORAR REVISJON	7 072,00	7 000,00
6705 HONORAR FORRETNINGSFØRER	35 163,00	35 200,00
6725 HONORAR JURIDISK BISTAND	0,00	10 000,00
6800 KONTORREKVISITA	1 621,00	1 000,00
6810 DATA/EDB KOSTNAD	1 833,00	3 000,00
6860 MØTER	302,00	1 000,00
7420 GAVER	593,00	
7500 FORSIKRINGER	42 528,00	41 000,00
7700 GENERALFORSAMLING	492,00	1 000,00
7740 ØRESAVRUNDING	12,00	
7770 BANKGEBYRER	2 175,00	3 000,00
7780 GEBYRER		
Sum Driftskostnader	**697 206,00**	**638 114,00**
Driftsresultat	**-27 276,00**	**65 918,00**
Finansinntekter/kostnader		
8050 RENTEINNTEKTER		
8150 RENTEKOSTNADER		
Sum finansinntekter/kostnader	**0,00**	**0,00**
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	**-27 276,00**	**65 918,00**

SAMEIET SJØKANTEN I - II OG HAVNA - BALANSE

	Balanse 2024
Eiendeler	
Omløpsmidler	
1500 KUNDE FORDRINGER I	112 973,00
1500 KUNDE FORDRINGER II	48 501,00
1530 OPPTJENT IKKE FAKT. DRIFTSINNT. I	20 801,00
1530 OPPTJENT IKKE FAKT. DRIFTSINNT.II	4 472,00
1530 OPPTJENT IKKE FAKT. DRIFTSINNT.III	2 500,00
1560 FORDING II	16 167,00
1742 FORSKUDDSBET. LEVERANDØRER I	65 060,00
1742 FORSKUDDSBET. LEVERANDØRER II	21 915,00
1742 FORSKUDDSBET. LEVERANDØRER III	754,00
1571 FORSKUDD LØNN	350,00
Sum fordringer	**293 493,00**
Bankinnskudd,kontanter	
1920 BANK 1506.63.53955	298 374,00
1921 BANK 1506.63.53998	310 820,00
1925 BANK 1506.59.24193	174 027,00
1950 BANKINNSKUDD SKATTETREKK	934,00
Sum bankinnskudd, kontanter	**784 155,00**
Sum Omløpsmidler	**1 077 648,00**
Sum Eiendeler	**1 077 648,00**
Gjeld og egenkapital	
8800 ÅRSRESULTAT I (overskudd)	-4 304,00
8800 ÅRSRESULTAT II	27 276,00
8800 ÅRSRESULTAT HAVNA (OVERSKUDD)	-106 464,00
Egenkapital	
2060 EGENKAPITAL	-690 839,00
Sum egenkapital	**-774 331,00**
Gjeld	
2100 VEDLIKEHOLDSFOND	-18 920,00
2400 LEVERANDØRGJELD I	-30 353,00
2400 LEVERANDØRGJELD II	-24 644,00
2400 LEVERANDØRGJELD BRYGGA	-1 244,00
2600 SKATTETREKK	-934,00
2770 SKYLDIG ARB.GIV.AVG	-939,00
2785 PÅLØPT ARB.GIV.AVG. PÅ FERIELØNN	-807,00
2940 SKYLDIGE FERIEPENGER	-5 720,00
2960 PÅLØPT KOSTNAD I	-25 430,00
2960 PÅLØPT KOSTNAD II	-5 248,00
2970 PERIODISERTE INNTEKT. I	-107 073,00
2970 PERIODISERTE INNTEKT.II	-64 668,00
2971 GJELD TIL I	-1 170,00
2971 GJELD TIL II	-16 167,00
Sum kortsiktig gjeld	**-303 317,00**
Sum gjeld	**-303 317,00**
Sum Gjeld og egenkapital	**-1 077 648,00**

SJØKANTEN BÅTHAVN

	Resultat 2024	Budsjett 2024	Resultat 2023
3600 BÅTPLASSAVGIFT	145 500	145 500	145 500
3622 FAKTURERT STRØM	2 500	2 500	2 500
Sum driftsinntekter	**148 000**	**148 000**	**148 000**
Driftskostnader			
6340 STRØM FELLESAREALER	8 690	10 000	7 044
6550 DRIFTSMATERIEL(STRØMMÅLER)	0		0
6440 ANDRE DRIFTUTGIFTER		3 000	3 216
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	29 724	20 000	4 230
6720 HONORAR FORRETNINGSFØRER	0	0	0
6725 HONORAR JURIDISK BISTAND	0	0	0
6730 HONORAR KONSULENTBISTAND	0	0	0
6860 MØTER			
7500 FORSIKRINGER	1 447	1 386	5 252
7740 ØREAVRUNDING	0		0
7770 GEBYRER	1 675	3 000	2 749
Sum Driftskostnader	**41 536**	**37 386**	**22 491**
Driftsresultat	**106 464**	**110 614**	**125 509**
Finansinntekter/kostnader			
8050 RENTEINNTEKTER	0		0
8150 RENTEKOSTNADER	0	0	0
Sum finansinntekter/kostnader	**0**	**0**	**0**
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	**106 464**	**110 614**	**125 509**

Budsjett 2025	Budsjett 2025	Resultat 2024	Budsjett 2024
SAMEIET SJØKANTEN I			
Styret anbefaler 15% 01.07.25			
Driftsintekter			
3605 FELLESUTGIFTER	1 381 200	1 284 836	1 284 836
3610 EKSTRA INNBETALING			637 239
Sum driftsinntekter	**1 381 200**	**1 284 836**	**1 922 075**
5000 LØNN	27 600	27 600	62 600
5020 PÅLØPTE FERIEPENGER	4 000	3 947	3 920
5330 GODTGJ.- STYRET	35 880	34 983	
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	8 950	8 818	8 826
5401 AGA PÅLØPT FERIEPENGER	557	557	553
Sum Lønnskostnader	**76 987**	**75 905**	**75 899**
Driftskostnader			
6310 VANN OG KLOAKK	281 900	252 344	190 000
6320 RENOVASJON	44 544	48 280	48 276
6330 KABEL-TV	161 676	93 690	102 000
6340 STRØM FELLESAREALER	200 000	200 665	220 000
6345 STRØM EL-BILER		(15 289)	
6360 VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTER	95 000	91 403	90 000
6380 VINDUSPUSS	28 000	27 500	26 250
6430 DRIFTSAVTALER	30 000	18 541	30 000
6440 ANDRE DRIFTSUTGIFTER	5 000	5 231	5 000
6545 HEISUTGIFTER		19 443	
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	100 000	201 998	100 000
6610 VEDLIKEHOLD UTE	25 000	22 430	25 000
6700 HONORAR REVISJON	16 000	15 741	17 000
6720 HONORAR FORRETNINGSFØRER	80 300	78 267	78 600
6725 HONORAR JURIDISK BISTAND	10 000	-	10 000
6800 KONTORREKVISITA	5 000	7 732	3 000
6810 DATAKOSTNADER	2 000	4 080	7 500
6860 MØTER	2 000	673	2 000
6940 PORTO	2 000	483	
7420 GAVE	2 000	1 319	
7500 FORSIKRINGER	127 000	125 861	125 000
7700 GENERALFORSAMLING	1 000	1 094	1 000
7740 ØRESAVR.		(7)	
7770 BANKGEBYRER	4 000	3 149	6 000
Sum Driftskostnader	**1 299 407**	**1 204 627**	**1 162 525**
Driftsresultat	**4 806**	**4 304**	**759 550**
Finansinntekter/kostnader			
8050 RENTEINNTEKTER			
8150 RENTEKOSTNADER			
Sum finansinntekter/kostnader	-	-	-
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	**4 806**	**4 304**	**759 550**

Budsjett 2025 **SAMEIET SJØKANTEN II**	**Budjett 2025**	Virklig 2024	**Budjett 2024**
Driftsintekter			
3605 FELLESUTGIFTER	739 217	704 032	704 032
Sum driftsinntekter	**739 217**	**704 032**	**704 032**
5000 LØNN	12 400	12 400	28 117
5020 PÅLØPTE FERIEPENGER	1 780	1 773	1 760
5330 GODGJ. STYRET	16 120	15 717	
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	4 020	3 962	3 965
5401 ARB.GIV.AVG. AV PÅLØPT FERIELØN	250	250	248
Sum Lønnskostnader	**34 570**	**34 102**	**34 090**
Driftskostnader			
6310 VANN OG KLOAKK	126 648	113 372	108 124
6320 RENOVASJON	20 012	21 692	21 700
6330 KABEL-TV/INTERNETT	71 900	77 880	100 000
6340 STRØM FELLESAREALER	150 000	130 966	150 000
6345 STRØM EL-BILER		(18 923)	
6360 VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENE	40 000	37 848	40 000
6430 DRIFTSAVTALER	20 000	15 129	20 000
6440 ANDRE DRIFTSUTGIFTER	2 000	3 046	2 000
6510 VERKTØY		7 812	
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	50 000	211 887	50 000
6610 VEDLIKEHOLD UTE	10 000	4 706	10 000
6700 HONORAR REVISJON	7 300	7 072	7 000
6720 HONORAR FORRETNINGSFØRER	35 700	35 163	35 200
6725 HONORAR JURIDISK BISTAND	10 000	-	10 000
6800 KONTORREKVISITA	2 000	1 621	1 000
6810 DATA/EDB	1 000	1 833	3 000
6860 MØTER	1 000	302	1 000
6940 PORTO/KOPIERING			
7420 GAVER	600	593	
7500 FORSIKRINGER	44 000	42 528	41 000
7700 GENERALFORSAMLING	1 000	492	1 000
7740 ØREAVRUNDINGER	-	12	-
7770 BANKGEBYRER	3 000	2 175	3 000
7780 GEBYRER		-	
Sum Driftskostnader	**596 160**	**697 206**	**638 114**
Driftsresultat	**108 487**	**(27 276)**	**65 918**
Finansinntekter/kostnader			
8050 RENTEINNTEKTER			
8150 RENTEKOSTNADER			
Sum finansinntekter/kostnader	-	-	-
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	**108 487**	**(27 276)**	**65 918**

SJØKANTEN BÅTHAVN

	BUDSJETT 2025	Resultat 2024	BUDSJETT 2024
3600 BÅTPLASSAVGIFT	145 500	145 500	145 500
3622 FAKTURERT STRØM	2 500	2 500	2 000
Sum driftsinntekter	**148 000**	**148 000**	**147 500**
Driftskostnader			
6340 STRØM FELLESAREALER	10 000	8 690	10 000
6550 DRIFTSMATERIEL(STRØMMÅLER)		0	
6440 ANDRE DRIFTUTGIFTER	3 000		3 000
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	50 000	29 724	20 000
6720 HONORAR FORRETNINGSFØRER			
6730 HONORAR KONSULENTBISTAND	0	0	0
6860 MØTER		0	
7500 FORSIKRINGER	2 000	1 447	1 386
7740 ØREAVRUNDING			
7770 GEBYRER	3 000	1 675	3 000
Sum Driftskostnader	**68 000**	**41 536**	**37 386**
Driftsresultat	**80 000**	**106 464**	**110 114**
Finansinntekter/kostnader			
8050 RENTEINNTEKTER			
8150 RENTEKOSTNADER	0	0	0
Sum finansinntekter/kostnader	**0**	**0**	**0**
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	**80 000**	**106 464**	**110 114**

Fra valgkomiteen.

Valgkomiteen har etter kontakt med styrets medlemmer som står på valg, dvs. Johnny Hermans og Kåre Martin Pettersen, kommet frem til slik innstilling til nytt styre for perioden 2025-26.

Innstilling:

Styreleder:	Trond Nilsen	Ikke på valg
Styremedlem	Johnny Hermans	2 år (gjenvalg)
Styremedlem	Solbjørg Narud	Ikke på valg
Styremedlem	Kåre Pettersen	1 år (gjenvalg
Valgkomitè:	Anne Brit Jansen	Ikke på valg
	Karin Lien	Ikke på valg

Når det gjelder varamedlemmer har vi fått opplyst at sameiet har vedtatt i sitt reglement at det kun skal være 1 varamedlem.

Valgkomiteen innstiller: Tonje Aasvangen (gjenvalg)

Innstillingen er enstemmig.

Alicante, 17.02.2025

Anne Brit Jansen
sign.

Karin Lien
sign.

Boligsameiet Sjøkanten

Protokoll for ordinært årsmøte 18.03.2025

Sted: Rød Båtforenings lokaler, Festningsveien 14, 1678 Kråkerøy
15 av 39 mulige stemmegivere var representert.
15 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Konstituering av årsmøtet: Valg av en møteleder, referent og hvem som skal signere protokollen. Godkjenning av innkallingen.

Alternativ 1 - Vedtatt med 14 stemmer

> "Styreleder ønsker at Johnny Hermans velges til møteleder. Solbjørg er referent. En eier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene".

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 14
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsmelding

I 2024, så hadde styret 5 styremøter. (14/3, 6/5, 25/6, 10/9). I 2025 er det avholdt et styremøte den 21/1. Alle møtene har vært fysiske på et kontor.

I perioden er det blant annet innført Automatisk døråpner ved hovedinngangen nede ved sjøen på B1.

Oppgradert brannvarslingssystem i B1.

Gjennomført test brannvarsling to ganger i løpet av året.

Presentasjoner og avklaringer vedrørende portelefonen i B1.

Arbeid med ny kontrakt med Viken Fiber.

JH SV ARJ.

Bytte av armatur B1 i gangene er påstartet.

Fakturaintervall for elbil lading endret, samt endret fra kvartal til månedlig for våre fellesutgifter.

Følgende sitter i styret: Trond Nilsen, Kåre Pettersen, Solbjørg Narud og Johnny Hermans.

Styrets forslag - Vedtatt med 14 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning og godkjennes".

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 14
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3: Resultatregnskapet for 2024

B1:
Inntekter: 1.284.836,- (mot budsjett 1.284.836,-)
Utgifter: 1.204.627,- (mot budsjett 1.162.525,-)
Resultat: 4.304,- (mot budsjett 122.311,-)
Kommentar: Investering i oppgradert brannvarslingsanlegg er hovedårsaken til at resultatet er mindre enn forventet.

B2:
Inntekter: 704.032,- (mot budsjett 704.032,-)
Utgifter: 697.206,- (mot budsjett 638.114,-)
Resultat: -27.276,- (mot budsjett 65.918,-)
Kommentar: Underskudd skriver seg i hovedsak fra reparasjon og vedlikehold av veranda.

Brygga:
Inntekter: 148.000,- (mot budsjett 148.000,-)
Utgifter: 41.536,- (mot budsjett 37.386,-)
Resultat: 106.464,- (mot budsjett 110.614,-)
Kommentar: Gårdsservice gjennomføre vask og rengjøring av bryggeannlegget i 2024. Det var det ikke tatt høyde for i budsjettet.

Egenkapital 31.12.24: kr 774.331,-
Egenkapital 31.12.23: kr 690.840,-
Årets resultat: kr. 83.491,-

Styrets forslag - Vedtatt med 14 stemmer

JN SN /AG

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 14
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 4: Driftsbudsjett 2025

B1:
Budsjetterte Inntekter: 1.381.200,- (inneholder økning av fellesutgifter fra 1/7-25)
Budsjetterte Utgifter: 1.299.407,-

Budsjettert Resultat: 4.806,-

B2:
Budsjetterte Inntekter: 739.217,-
Budsjetterte Utgifter: 596.160,-

Budsjettert Resultat: 108.487,-

Brygga:
Budsjetterte Inntekter: 148.000,-
Budsjetterte Utgifter: 68.000,- (Er høyere enn tidligere pga planlagt bytte av el.kabel og vask av brygga)

Budsjettert Resultat: 80.000,-

Styrets forslag - Vedtatt med 14 stemmer

Styret utkast til driftsbudsjett for 2025 ble gjennomgått av møteleder. Det fremlagte forslag godkjennes.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 14
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5: Personvalg for styre og valgkomitee for 2025

JM SN /AGJ

Følgende er for valg i 2025.

Styreleder (1 år gjenstår)
Trond Nilsen (Valgt tidligere)

Styremedlem (1 år gjenstår)
Solbjørg Narud (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)
JOHNNY HERMANS Valgt

Totalt antall stemmer: 15

Styremedlem (1 år)
KÅRE PETTERSEN Valgt

Totalt antall stemmer: 15

Varamedlem (1 år)
TONJE HELEN AASVANGEN Valgt

Totalt antall stemmer: 14

Valgkomite (1 år gjenstår)
Karin Lien og Anne Brit Jansen (Valgt tidligere)

Sak 6: Styrehonorar

Styrehonorar ligger på 50.700,-, og har vært på det beløpet siden 2022.
Konsumprisindeks for siste 12 mnd er 2.3%
Forslag nytt styrehonorar er derfor 52.000,-.

Styrehonorar - Vedtatt med 15 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 52.000,-

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 7: Oppdaterte vedtekter

Med bakgrunn av endret Sameie-lov i 2017 og senere oppdatering i 2021 så er vi anbefalt av forretningsfører å oppdatere Sameiets vedtekter.
Dette er en omfattende jobb og styret vil sammen med forretningsfører innkalle til ekstraordinært årsmøte på et senere tidspunkt.

Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

Styret anbefaler å ta opp denne saken senere.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 15

Sak 8: Oppdaterte husordensregler

Styret ønsker å innføre nye husordensregler fordi de eksisterende er utdaterte og ikke lenger tilpasset dagens behov. Det nye forslaget er mer moderne og omfattende, noe som vil skape bedre trivsel og forutsigbarhet for både eiere og beboere.

Alternativ 1 - Vedtatt med 14 stemmer

Styrets innstilling er at det nye forslaget godkjennes.

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 15

Sak 9: Oppdatert Havnereglemang

Vi ønsker ikke for store båter i kulpen. Det er diskutert en begrensing på fot, men det er ikke helt rettferdig da det er mer vekt på båten som kan være ødeleggende for vår brygge. Det er endringer på pkt 2.

Alternativ 1 - Vedtatt med 11 stemmer

Styret anbefaler godkjennelse av nytt havnereglemang med endringer.

Mot: 3 stemmer

ZM SN /AGJ

Totalt antall stemmer: 14
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 10: Innkommet forslag: Vedlikeholdsfond B1 - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Det startes oppbygging av vedlikeholdsfond i B1 med en sum tilsvarende kr 100 000 per kalenderår. Beløpet justeres årlig i henhold i forandring i konsumprisindeksen. Kostnaden fordeles mellom sameierne i henhold til sameierbrøken og legges til felleskostnadsbeløpet per måned fra og med mai 2026.

Mot - 7 stemmer

Styret har lagt fram et budsjett for 2025 med en generell økning av fellesutgiftene i B1. Dersom budsjettet er godkjent av Årsmøte, mener vi at det kan være utfordrende å vedta dette forslaget. Men Styret stiller seg bak forslagsstiller dersom Årsmøte ønsker å bygge egenkapital for framtidig vedlikehold.

Alternativ 1 - 2 stemmer

Det startes oppbygging av vedlikeholdsfond i B1 med en sum tilsvarende kr 100 000 per kalenderår. Beløpet justeres årlig i henhold i forandring i konsumprisindeksen. Kostnaden fordeles mellom sameierne i henhold til sameierbrøken og legges til felleskostnadsbeløpet per måned fra og med mai 2026.

Totalt antall stemmer: 9
Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Nærøy 18/3-2025

Johnny Hermansen
MØTELEDER

Solbjørg Nærø
REFERENT

Anne Brit Jansen
EIER

JHSN ABJ

enova

Energiattest



Adresse	
Fastingsvei 14, 1678 KRÅKERØY	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254739**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23731762**
Gårdsnummer **424**	Bruksnummer **189**
Seksjonsnummer **31**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
106,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
106,14 kWh/m²	**15 634 kWh**



Fastingsvei 14, 1678 KRÅKERØY

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Fastingsvei 14, 1678 KRÅKERØY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Fastingsvei 14 - Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Jøtul Linje 5, 102	8 min 0.7 km
Værste fergeleie Linje 805	4 min 2.6 km
Sentrum fergeleie Linje 805	6 min 3.3 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	7 min 3.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 4.2 km

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	13 min 1.2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	4 min 2.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	5 min 3.1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	9 min 5.2 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	4 min 2.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

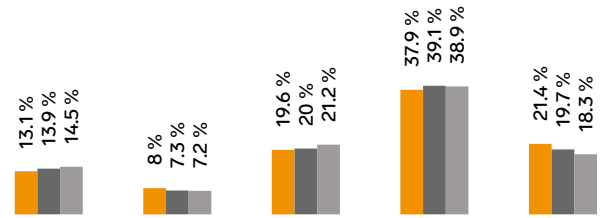
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	12 min 1 km
Glombo barnehage (0-5 år) 45 barn	13 min 1.2 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	10 min
Coop Obs Fredrikstad	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Glombo balløkke Ballspill	8 min 0.5 km	
Ilebakken balløkke Ballspill	9 min 0.7 km	
SKY Fitness Fredrikstad	4 min	
Friskis & Svettis Fredrikstad	6 min	

Boligmasse



- 80% enebolig
- 12% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

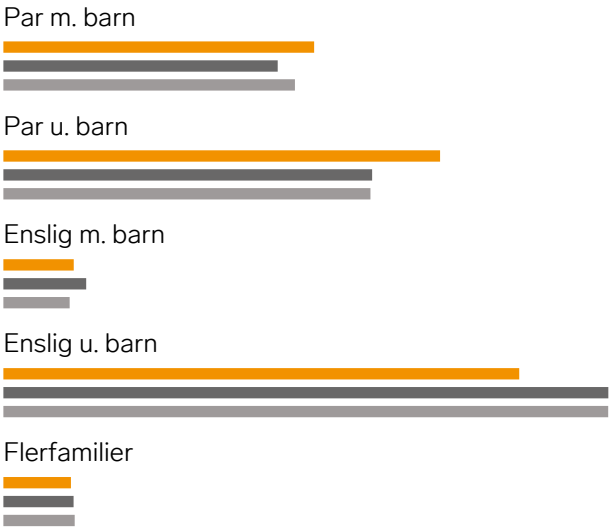
Værstetorvet	4 min
Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning



0% 43%

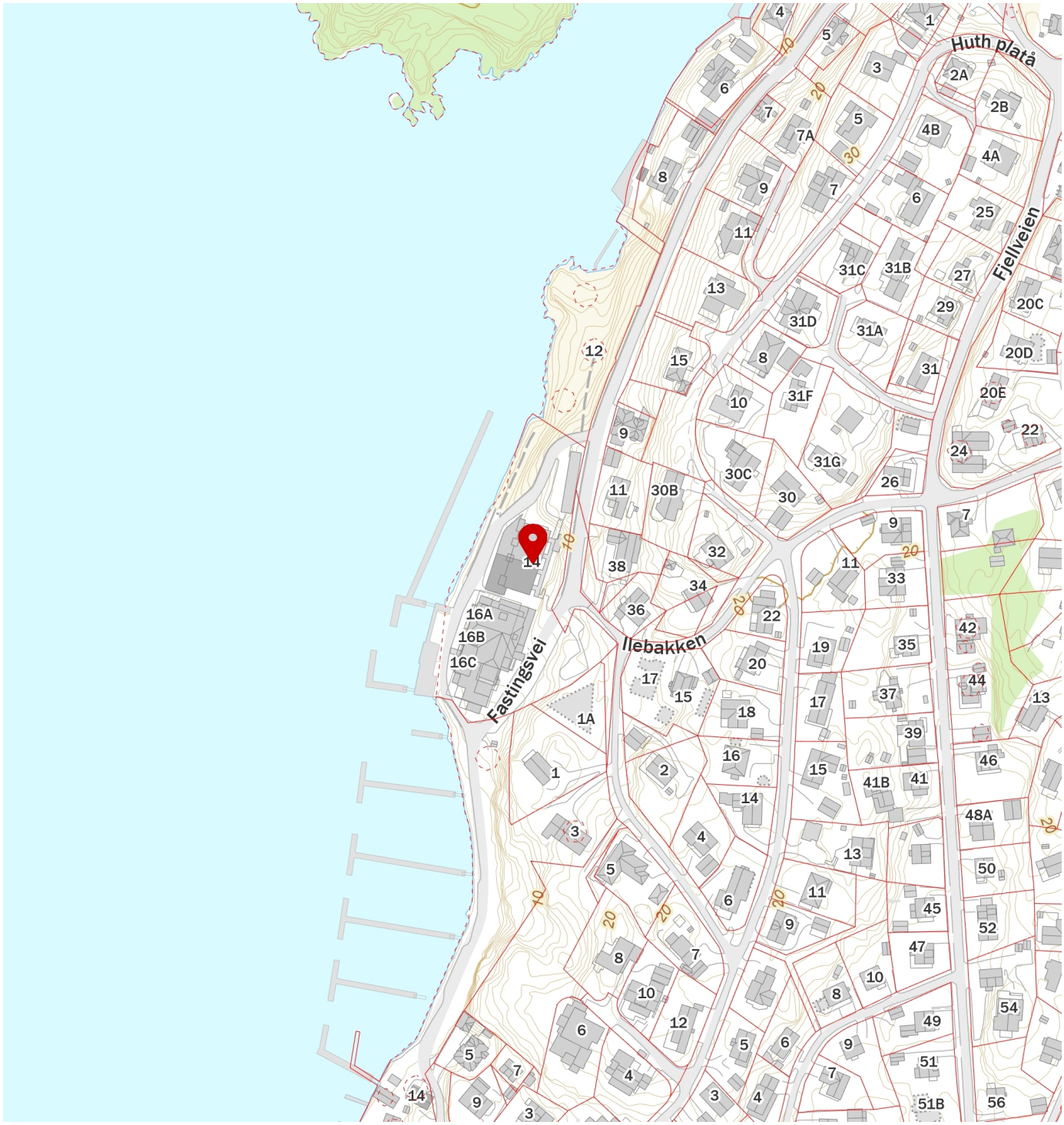
- Møllerodden/Glombo
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.