Tilstandsrapport

Leilighet
Stadion 17, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 423, bnr. 191, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1420 **Eiendomsverdi ref nr:** AF9762

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

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5 etasje bygget i 2021.
Det er blokkbebyggelse med grunnmur i betong.
Yttervegger i mur konstruksjon med utvendig teglstein
Flatt tak tekket med sveiset duk materiale
Tilstand er som forventet ut fra alder, leiligheten fremstår som godt holdt.

Leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 3 lags isolerglass og vedlikeholds frie aluminium ramme og karm.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.

Ytterdør med malt karm og dørblad, kikke hul og calling anlegg ned til felles trappe og heis rom.
Balkongdører med 3 lags isolerglass og vedlikeholds frie aluminium ramme og karm.

Fransk balkong løsning med glass på utsiden av balkongdør i stuen og på soverommet.

INNVENDIG Gå til side

Gulver med en stavs eike parkett.
Slett malte vegger og tak.

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
Stue og kjøkken ble målt innenfor toleransekravet med ca 5 mm avvik
Soverommet ble målt innenfor toleransekravet med 4 mm avvik

Skyvedører med slette dørblader.

VÅTROM Gå til side

Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av laminat benkeplate med nedfelt porselens vask, plass til vaskemaskin og tørketrommel samt skuffe seksjon med speils skap over, dusj nisje med glassvegger og vegg hengt toalett.
Våtrommet er bygget etter teknisk forskrift 2017.
Flislagte vegger og slett malt tak med innfelte ledspotter.
Flislagt gulv med storformat flis. Gulvet har lokalt fall mot sluk i nedsenk.
Det er målt ca. 45mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist.
Synlig mansjett under klemring i sluk ingen feil registrert.
Ingen feil registrert på tettesijkt.
Sanitærutstyr og baderomsinnredning har normal slitasje ut fra alder.
Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.
Tilliggende rom tillater ikke hulltaking da man bryter brann skille inn til felles arealer og eller annen leilighet..

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med under limt kjøkken vask. Innredningen består av under og over skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.
Kjøkken hette over komfyr med avtrekk.
Kjøkken viften renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Stoppekran i rørskap.

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

Leiligheten har balansert ventilasjons anlegg.
Det er påkrevet jevnlig utskifting av filter på anlegget.

Det er vannbåren varme i gulvene, anlegget er inspisert i vann skapet.

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

Boligen har slokkeutstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

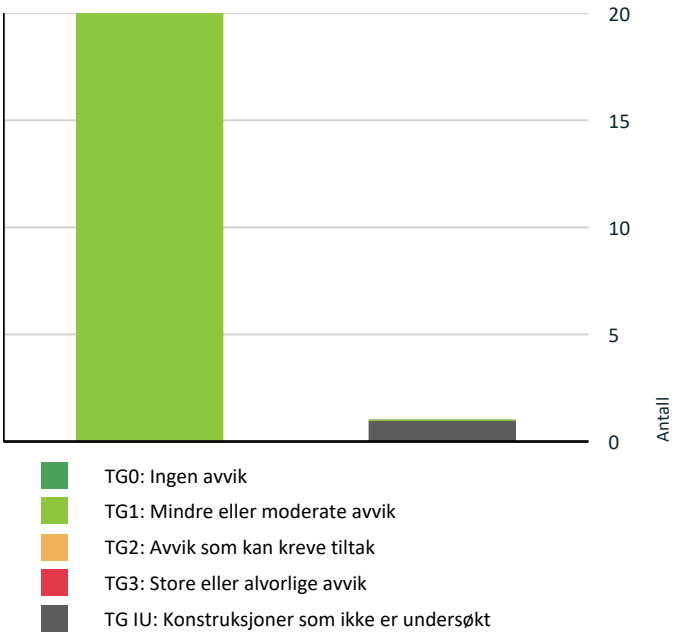
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det ligger bygge meldte og godkjente tegninger på innsyn byggesak i Fredrikstad Kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

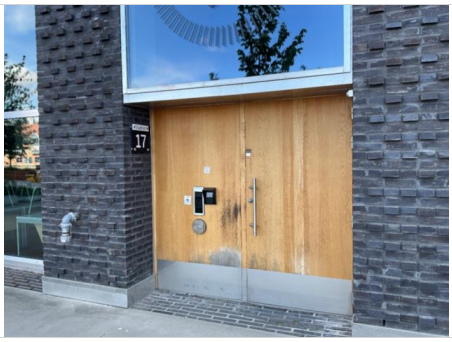
Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

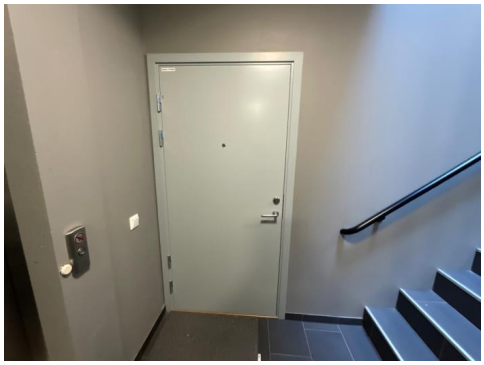
Vinduer med 3 lags isolerglass og vedlikeholds frie aluminium ramme og karm.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med malt karm og dørblad, kikke hul og calling anlegg ned til felles trappe og heis rom.
Balkongdører med 3 lags isolerglass og vedlikeholds frie aluminium ramme og karm.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fransk balkong løsning med glass på utsiden av balkongdør i stuen og på soverommet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulver med en stavs eike parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Slett malte vegger og tak.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
Stue og kjøkken ble målt innenfor toleransekravet med ca 5 mm avvik
Soverommet ble målt innenfor toleransekravet med 4 mm avvik

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Skyvedører med slette dørblader.

Tilstandsrapport



VÅTROM

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av laminat benkeplate med nedfelt porselens vask, plass til vaskemaskin og tørketrommel samt skuffe seksjon med speils skap over, dusj nisje med glassvegger og vegg hengt toalett.





5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er bygget etter teknisk forskrift 2017.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og slett malt tak med innfelte ledspotter.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med storformat flis. Gulvet har lokalt fall mot sluk i nedsenk.
Det er målt ca. 45mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist.
Synlig mansjett under klemring i sluk ingen feil registrert.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ingen feil registrert på tettesijkt.



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og baderomsinnredning har normal slitasje ut fra alder.

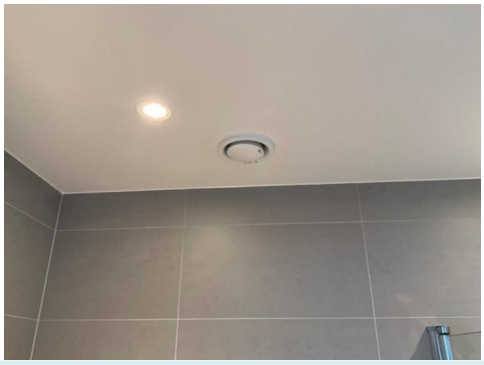
5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende rom tillater ikke hulltaking da man bryter brann skille inn til felles arealer og eller annen leilighet..

KJØKKEN

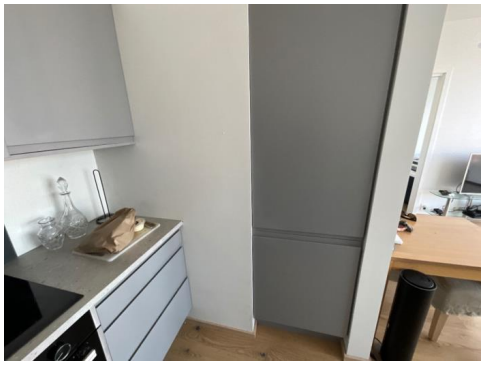
5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med under limt kjøkken vask. Innredningen består av under og over skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.





5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

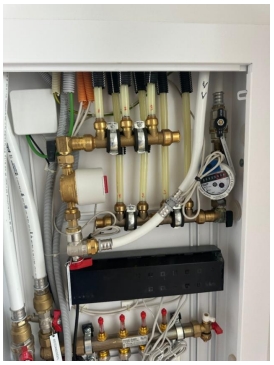
Kjøkken hette over komfyr med avtrekk.
Kjøkken viften renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Stoppekran i rørskap.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

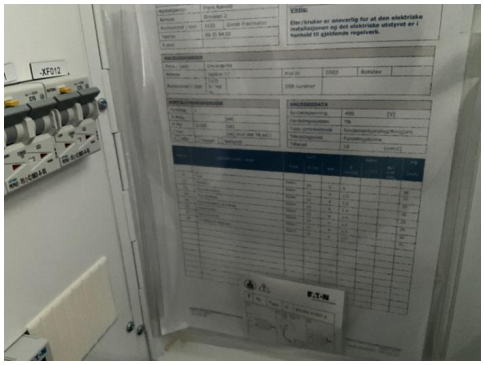
Leiligheten har balansert ventilasjons anlegg.
Det er påkrevet jevnlig utskifting av filter på anlegget.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er ventilasjons anlegg med varme gjenvinning og vannbåren varme i gulvene.



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i gulvene, anlegget er inspisert i vann skapet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

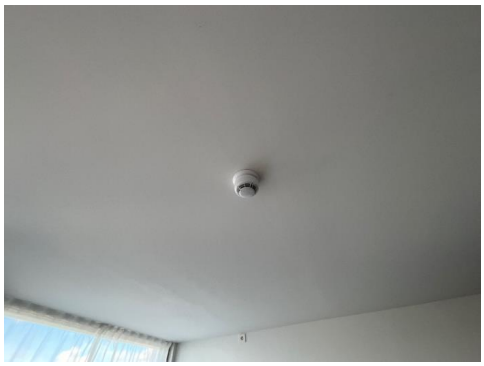


Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har slokkeutstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

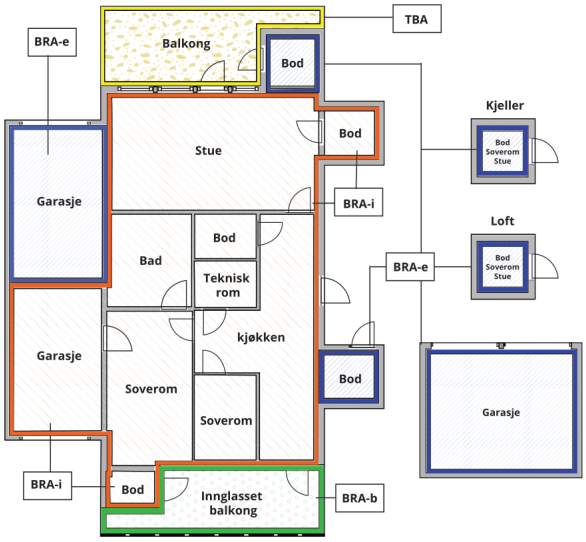
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 Etasje	39	3		42	
SUM	**39**	**3**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Bod i kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det ligger bygge meldte og godkjente tegninger på innsyn byggesak i Fredrikstad Kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.8.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Leieboer Karl-August Thorsby Eggen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3107 FREDRIKSTAD	423	191		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stadion 17

Hjemmelshaver
Min Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 5. etasje. Meget sentral beliggenhet midt i Fredrikstad Sentrum med gangavstand til alle fasiliteter. Det er friarealer med lekeplass ved siden av tomten som grenser til elve bredden med blant annet holdeplass for gratis by ferge. fergen går til Onsøy, Isegran og Gamlebyen/Østsiden

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 1163 Lørjekaia med formål 220 - Gul sone T-1442
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål og 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.
Eiendommen omfattes av kommuneplanens for 2020-2032 med angitte formål 320 - Flomfare, H320_Kyst
320 - Flomfare, H320_NVE, 570 - Hensyn kulturmiljø, H570-ØFK, 1130 - Sentrumsformål, 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Om tomten

Areal: 2 925 kvm. Tomten er fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Bolig forsikring dekkes via Felles utgiftene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.07.2026	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Stadion 17, 1671 KRÅKERØY

31 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stadion 17	Stadion 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om selger

Selger

Tsan, A Foo

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

A Foo Tsan

Date

2026-07-31

Identification

A Foo Tsan

Signicat

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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 423 Bnr.: 191 Fnr.: Snr.: 14

Adresse(r):

Gateadresse:	Stadion 17
Gatenr:	95410
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1671 KRÅKERØY
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:31.07.2026 kl. 09.17

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

2021/431477-1/200 14.04.2021 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK [illegible] Omsetningstype: Fritt salg MIN HOLDING AS ORG.NR: 989 228 803

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.

2017/1101932-1/200 06.10.2017 21:00	BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME Rettighetshaver: FREDRIKSTAD FJERNVARME AS ORG.NR: 981 666 577 Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 191

2026/857096-1/200 28.07.2026 23:06 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK
Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1931/908569-2/86 09.10.1931 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
RETTIGHETSHAVER: AS HAFSLUND
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 191

1990/6698-1/86 26.06.1990 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 191

2010/700322-1/200 15.09.2010 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 5

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 20
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 191

2010/700322-2/200 15.09.2010 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 155 FNR: 0 SNR: 5

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 20
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 191

2010/700379-1/200 15.09.2010 ERKLÆRING/AVTALE
Samtykke ang. avstand til nabogrense og høyde på bebyggelse
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 191

2015/275447-1/200 26.03.2015 ERKLÆRING/AVTALE
Gjensidig rett til nødvendig bruk av felles infrastruktur.
Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 191

2017/1101932-2/200
06.10.2017 21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
FJERNVARME AS
ORG.NR: 981 666 577
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 191

2018/377089-1/200 30.01.2018
21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
FJERNVARME AS
ORG.NR: 981 666 577
Bestemmelser om tilknytning til og levering av
fjernkjøling
Gjelder også senere fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 191

2021/1072449-1/200
01.09.2021 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 191 FNR: 0 SNR: 28
Bestemmelse om rett til installasjon av antenne
på tak inklusiv kabling
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

GRUNNDATA

2021/164427-1/200 09.02.2021
21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/4486

2024/860205-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 423 BNR: 191 FNR: 0 SNR: 14

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2023/354443-1/200 04.04.2023 21:00 BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 18

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 155 FNR: 0 SNR: 20
Bruksrett til bod for oppbevaring av sykler
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/730938-1/200 07.07.2023 21:00 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 203
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 206
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 209
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 210
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 217
Bestemmelse om gangbro
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/731214-1/200 07.07.2023 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 203
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 206
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 209
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 210
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 217
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/731214-2/200 07.07.2023 21:00 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 203
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 206
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 209
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 210
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 217
Bestemmelse om rør og ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192240179
Vår referanse: 3531513/24459159
Bestilling: C3 2024-07-10 (4) 49

Dato
10.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
164427	200	9.2.2021	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	423	191	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613239513
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
919920629	STADION NORD AS		Postboks 96, 1601 FREDRIKSTAD
923220151	DREIEVÆRSTE AS		c/o Værste AS, Postboks 96, 1601 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3004	423	191

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	423	191	0	1	102 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	2	40 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	3	104 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	4	104 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	5	40 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	6	103 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	7	104 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	8	40 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	9	102 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	10	104 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	11	40 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	12	106 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	13	106 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	14	40 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	15	106 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	16	106 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	17	40 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	18	104 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 164427 Tinglyst: 09.02.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/164427/200
Uthentet 2024-07-10 09:45

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	423	191	0	19	104 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	20	40 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	21	106 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	22	106 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	23	40 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	24	106 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	25	106 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	26	40 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	27	104 / 4486	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	423	191	0	28	2243 / 4486	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/164427/200
Uthentet 2024-07-10 09:45

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad kommune	Postboks 1405, 1601 Fredrikstad	Anita Skårer

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS	971 605 480	olej@ytterbol.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 273	1601	Frederikstad	69366000

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	Fredrikstad	423	191	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Elerandel (oppgis som brøk)
919 920 629	Stadion Nord AS	1/2
923 220 151	Dreieværste AS	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	102		13	B	106		25	B	106		37				49			
2	B	40		14	B	40		26	B	40		38				50			
3	B	104		15	B	106		27	B	104		39				51			
4	B	104		16	B	106		28	N	2243		40				52			
5	B	40		17	B	40		29				41				53			
6	B	103		18	B	104		30				42				54			
7	B	104		19	B	104		31				43				55			
8	B	40		20	B	40		32				44				56			
9	B	102		21	B	106		33				45				57			
10	B	104		22	B	106		34				46				58			
11	B	40		23	B	40		35				47				59			
12	B	106		24	B	106		36				48				60			
Sum tellere:		4486				Nevner =		4486											

Dato	Innsenderens underskrift
16.11.2020	ADVOKATFIRMAET Ytterbøl & Co Ole-Jacob Martinsen Advokat

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

Skjema for fordeling av opprinnelige sameieandeler følger vedlagt seksjoneringsbegjæring.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
16.11.2020	ADVOKATFIRMAET Ytterbøl & Co Ole-Jacob Martinsen Advokat

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fredrikstad, 16.11.2020	Delbekk	For Stadion Nord AS Trond Rino Delbekk
Fredrikstad, 16.11.2020	Vidar Kinn	For Stadion Nord AS Vidar Kinn
Fredrikstad, 16.11.2020	Delbekk	For Dreieværste AS Trond Rino Delbekk
Fredrikstad, 16.11.2020	Vidar Kinn	For Dreieværste AS Vidar Kinn
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	FREDRIKSTAD	423	191	

Dato	Underskrift	Stempel
11/1-21	A Skare	

Dato	Innsenderens underskrift
16.11.2020	ADVOKATFIRMAET Ytterbøl&Co Ole-Jacob Martinsen Advokat

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

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS		
Adresse:		
Pb 273		
Postnummer:	Poststed:	
1601	Fredrikstad	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
971 605 480		

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.

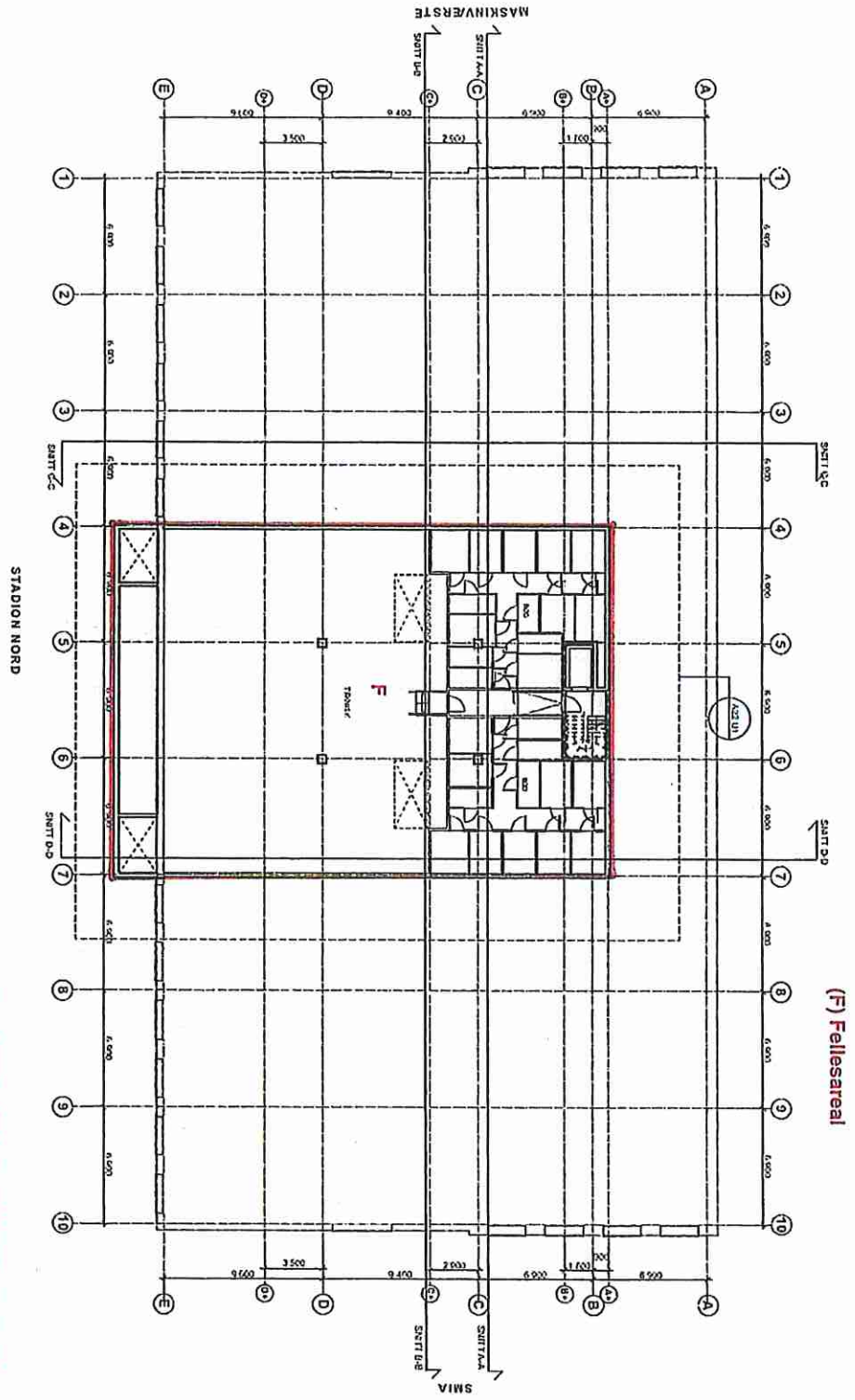
Dette skjemaet sendes inn som vedlegg til seksjoneringssøknaden.

1. Eiendom i samele

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
3004	Fredrikstad	423	191	

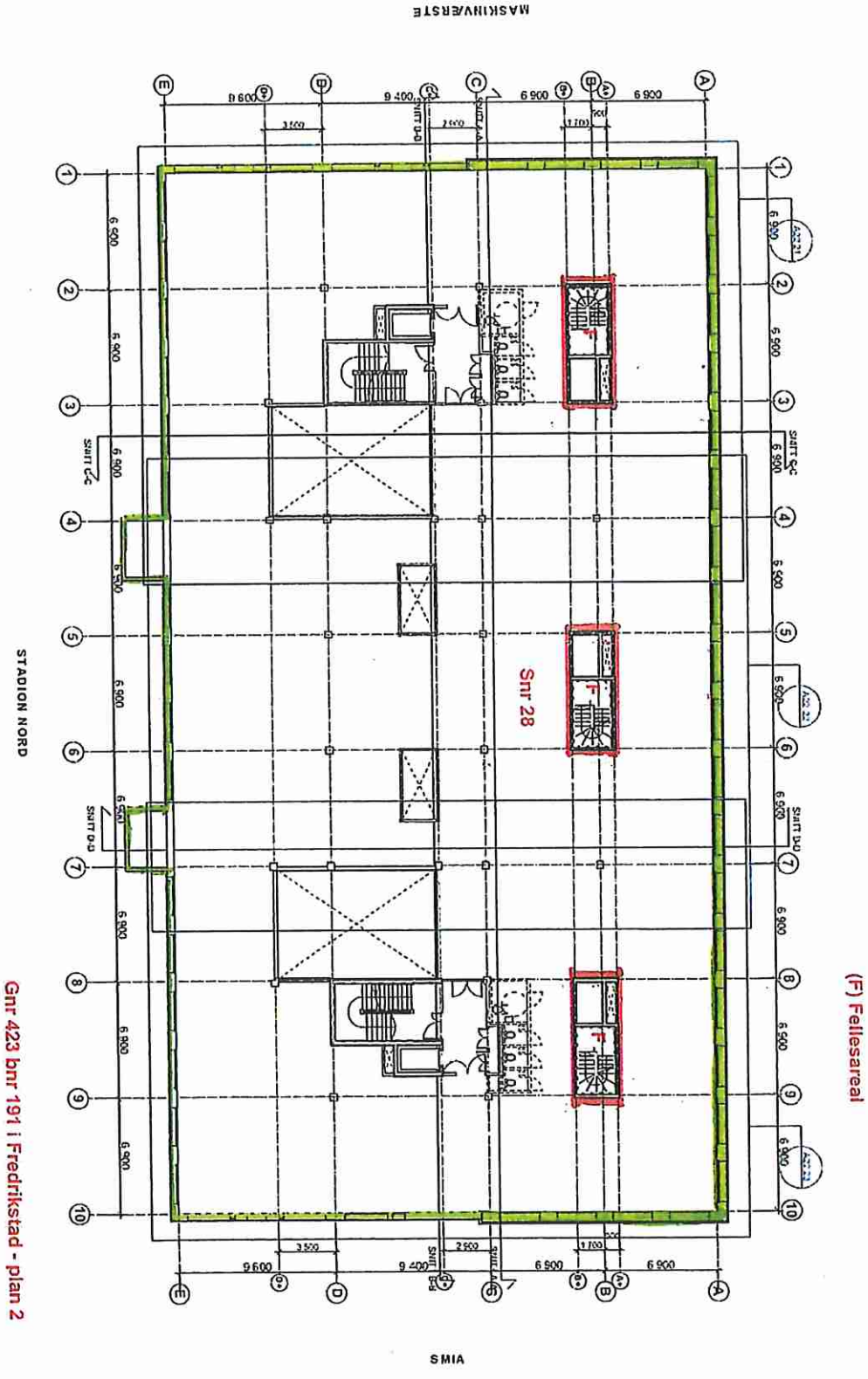
2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

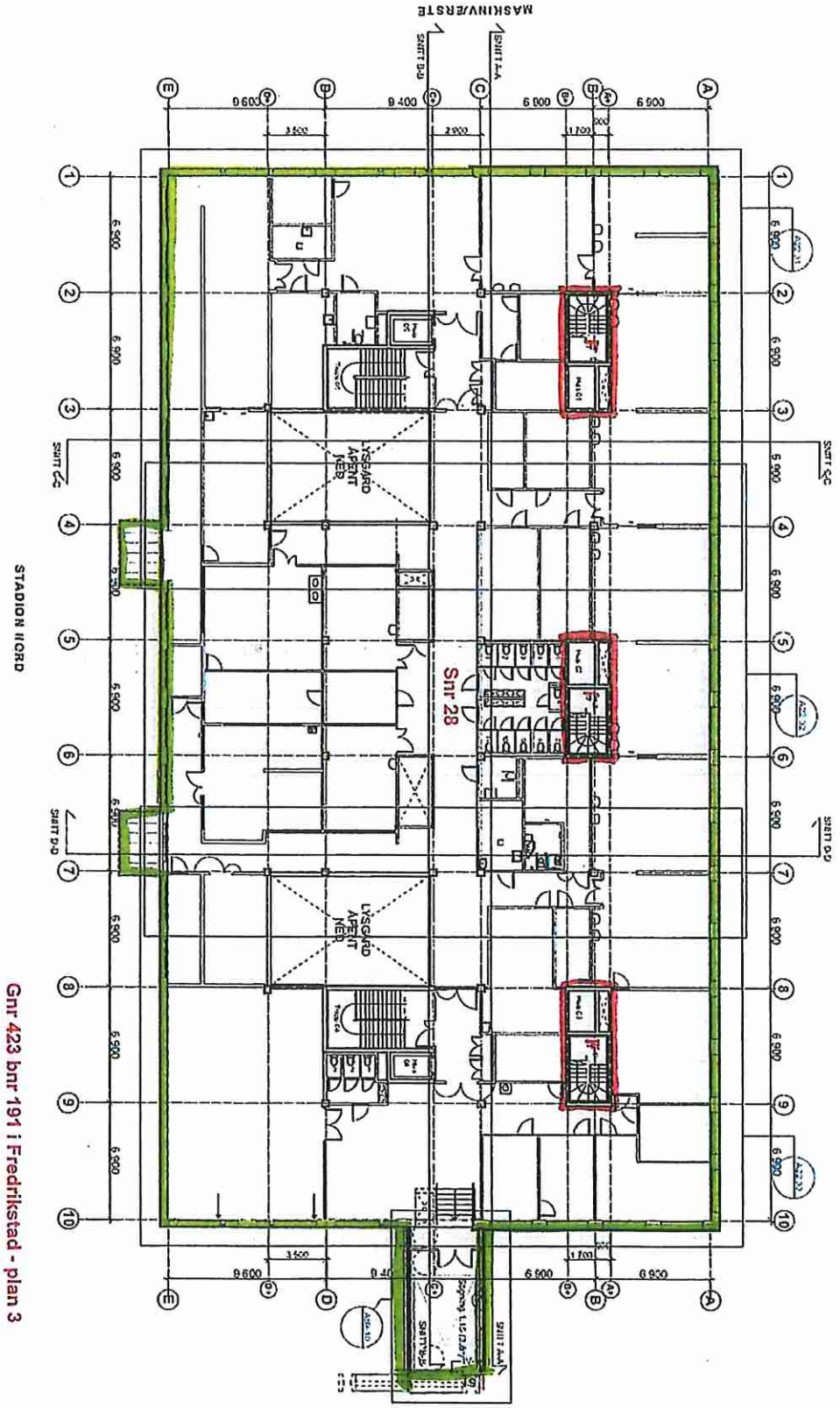
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
923 220 151	Dreieværste AS	16.11.20 Vidar K.nn	1-27
919 920 629	Stadion Nord AS	16.11.20 Vidar K.nn	28

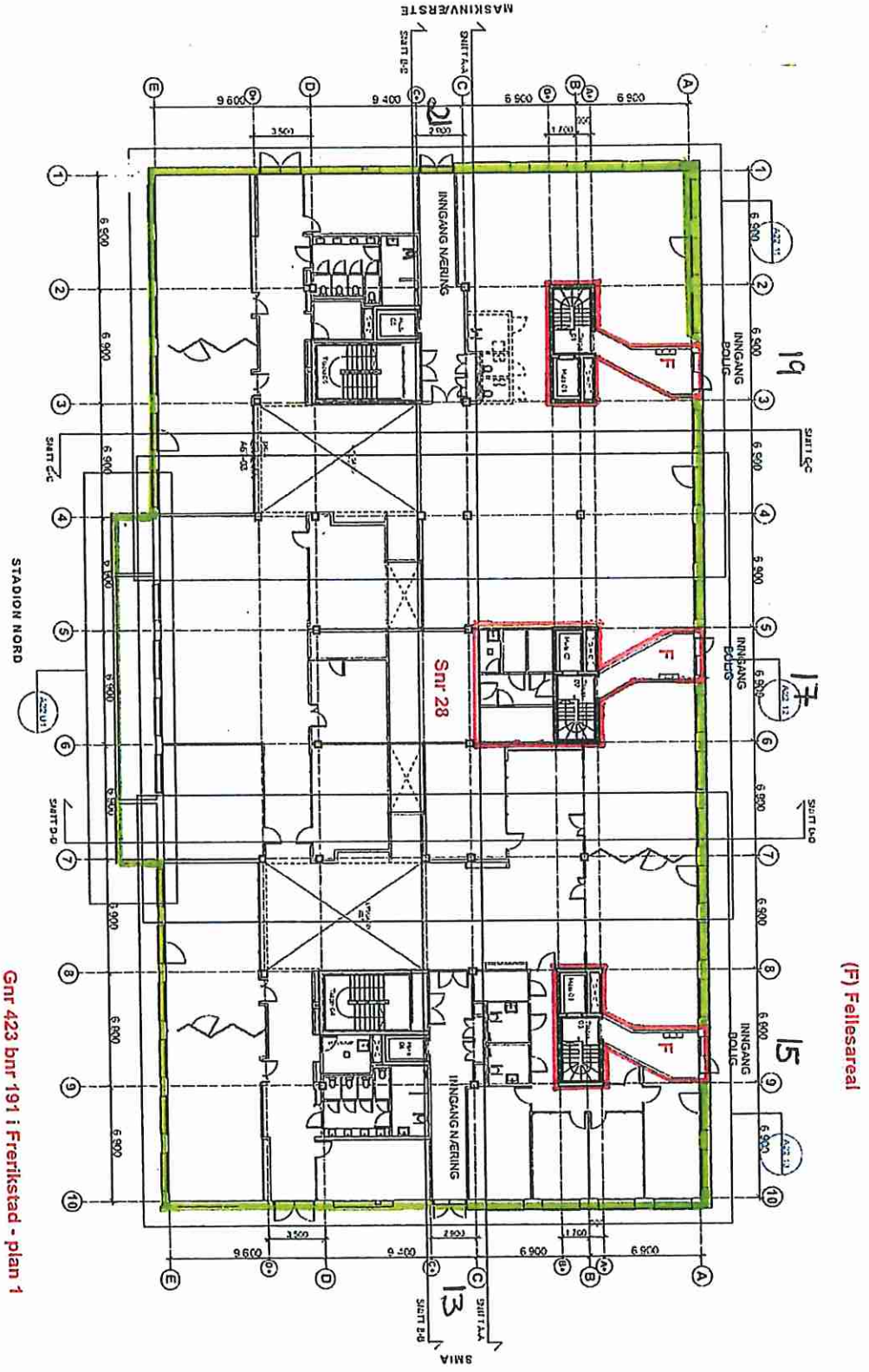


Gnr 423 bnr 191 i Fredrikstad - kjellerplan

(F) Fellesareal


MASKINVÆRSTE
STADION NORD
SMIA
Snr 28
(F) Fellesareal
Gnr 423 bnr 191 i Fredrikstad - plan 2

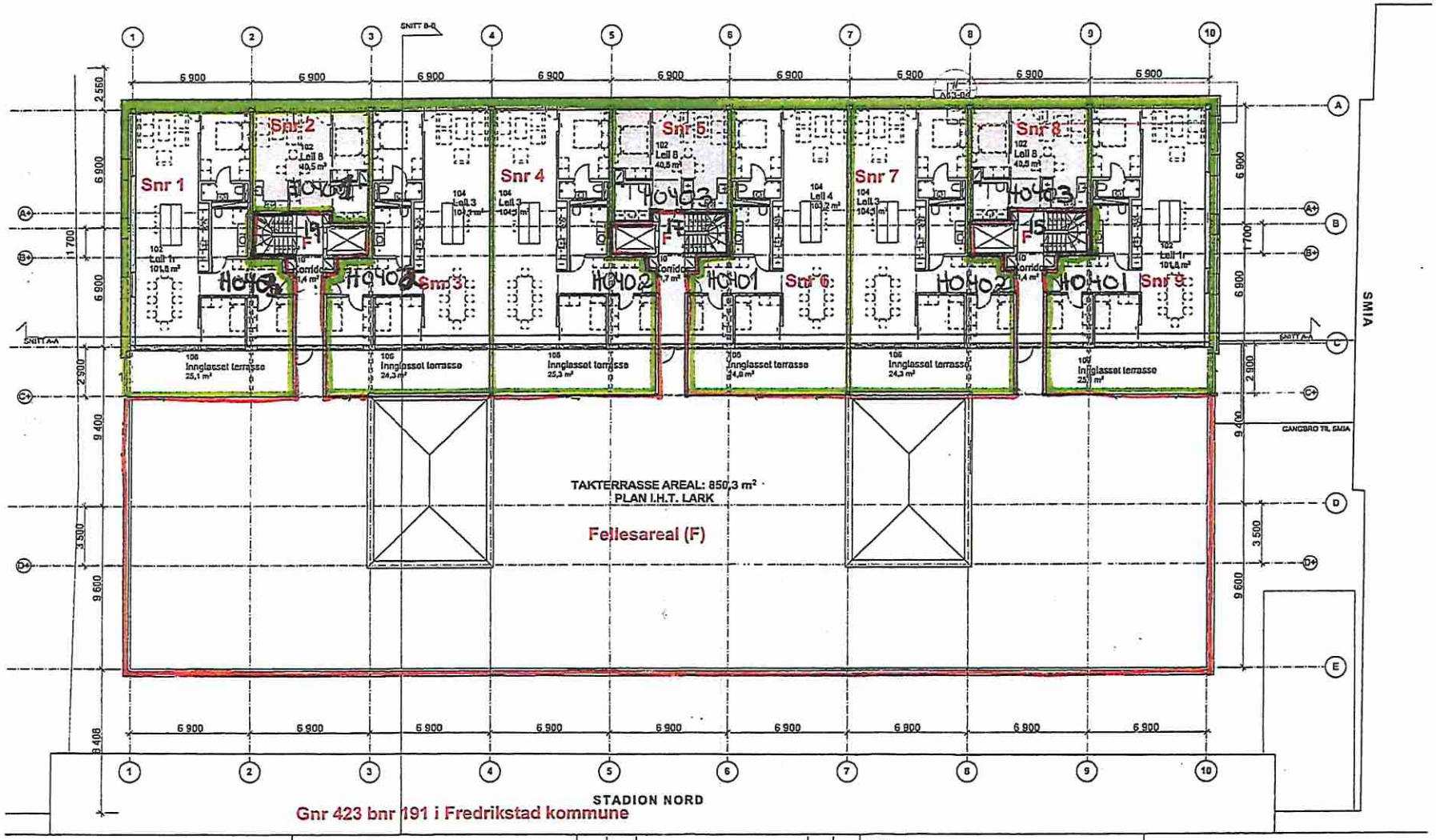

MASKINV/ERSTE
SNITT D-D
SNITT A-A
SNITT C-C
LYSGÅRD ÅPENT NED
Snr 28
STADION NORD
Gnr 423 bnr 191 i Fredrikstad - plan 3
(F) Fellesareal



Gnr 423 bnr 191 i Fredrikstad - plan 1

(F) Fellesareal

Attestert kopi av dok.nr. 2021/164427/200
Uthentet 2024-07-10 09:45
Kartverket



Status:
TILBUDSTEGNING

Tegn.nr: E20-40

Tegning:
Plan 4. Etasje Bolig

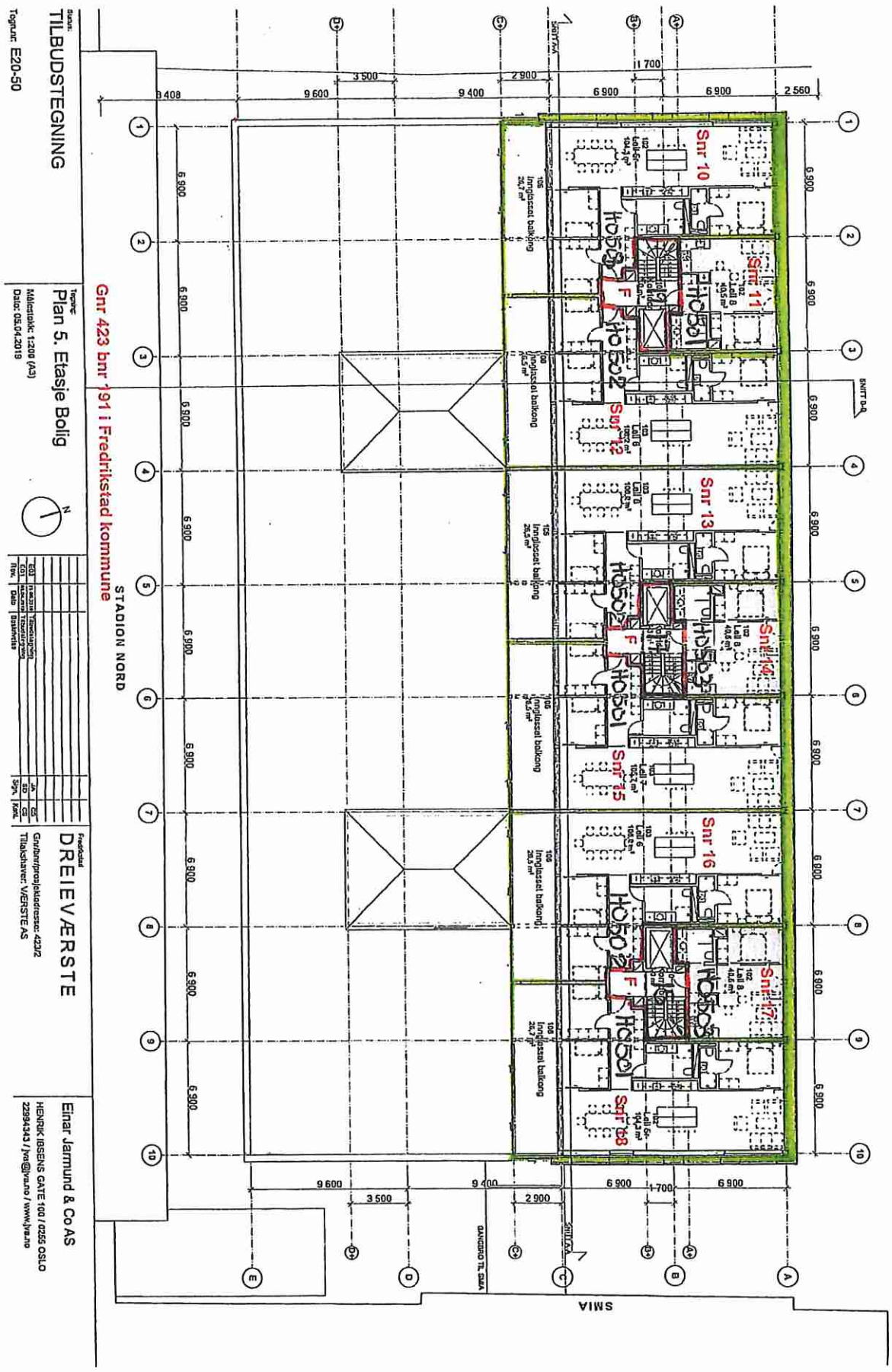
Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 05.04.2019

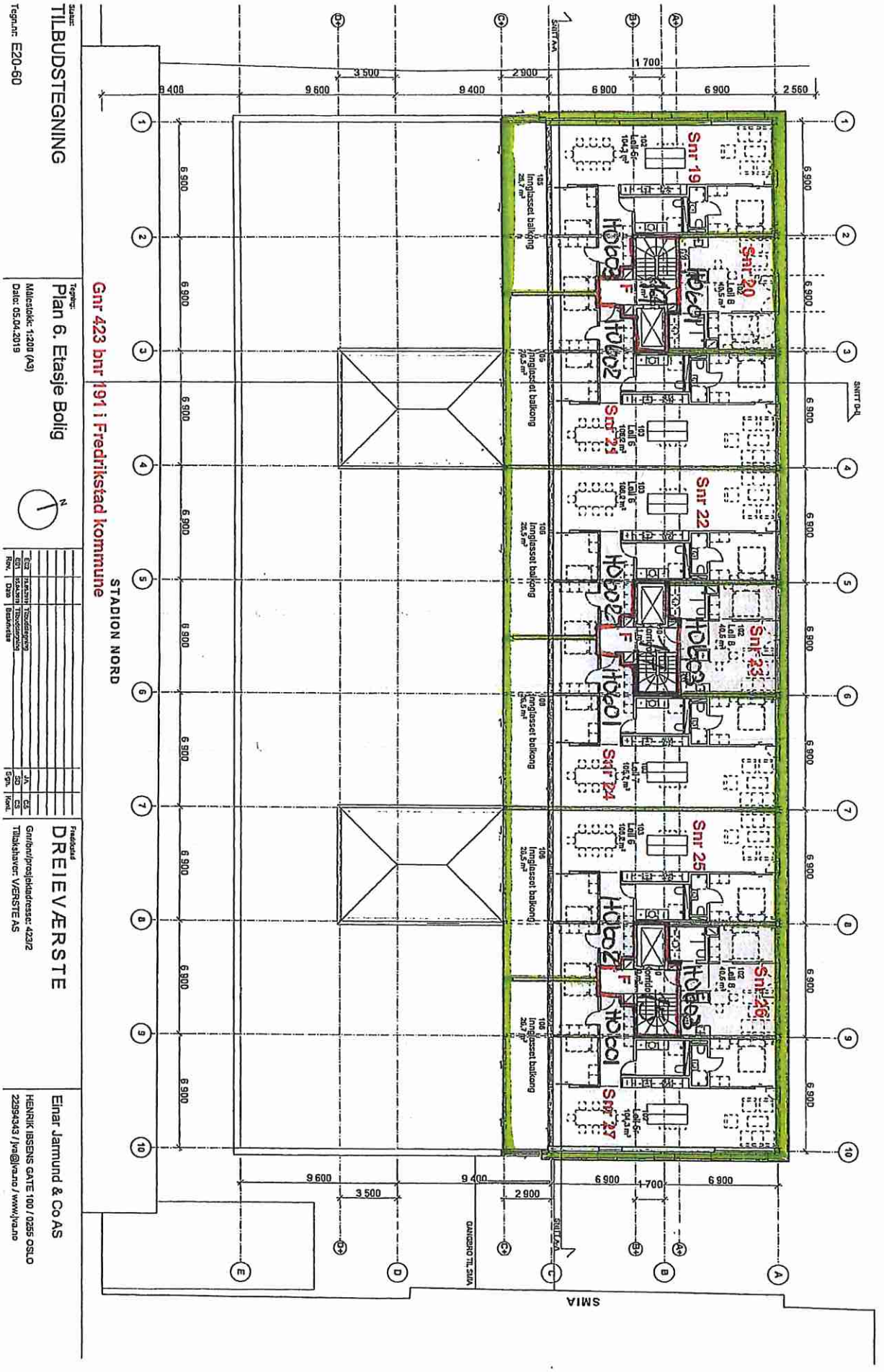
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
E02	[illegible]	Tilbudstegning	JA	CS
E01	[illegible]	Tilbudstegning	SD	CS

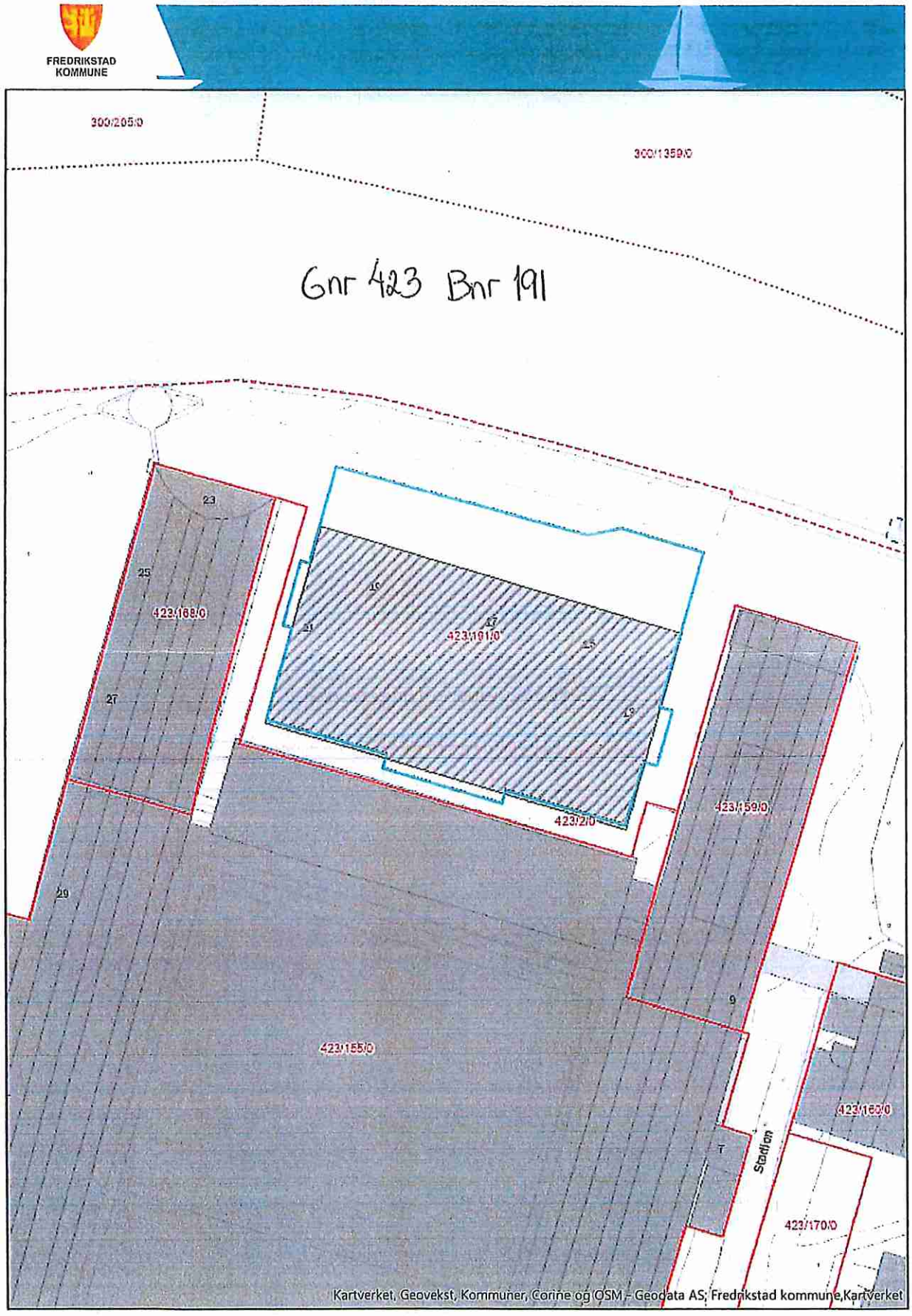
Fredrikstad
DREIEVÆRSTE

Gnr/bnr/prosjektadresse: 423/2
Tiltakshaver: VÆRSTE AS

Einar Jarmund & Co AS
HENRIK IBSENS GATE 100 / 0255 OSLO
22994343 / jva@jva.no / www.jva.no


Status:
TILBUDSTEGNING
Tegnnr: E20-50
Innhold:
Plan 5. Etasje Bolig
Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 05.04.2019
Fredrikstad
DREIEVÆRSTE
Gnr/bnr/prosjektadresse: 423/2
Tiltakshaver: VÆRSTE AS
Elinar Jarmund & Co AS
HENRIK IBSENS GATE 100 / 0255 OSLO
22994343 / jya@jya.no / www.jya.no
Gnr 423 bnr 191 i Fredrikstad kommune
STADION NORD
SMIA
Snr 10
Snr 11
Snr 12
Snr 13
Snr 14
Snr 15
Snr 16
Snr 17
Snr 18
H0501
H0502
F
9 600
3 500
9 400
2 900
6 900
1 700
2 560
6 900


Snr 19
Snr 20
Snr 21
Snr 22
Snr 23
Snr 24
Snr 25
Snr 26
Snr 27
Gnr 423 bnr 191 i Fredrikstad kommune
STADION NORD
SMIA
SNITT A-A
SNITT B-B
TILBUDSTEGNING
Plan 6. Etasje Bolig
Målestokk: 1:200 (A3)
Dato: 05.04.2019
Tegn.nr: E20-60
DREIEVÆRSTE
Gnr/bnr/prosjektadresse: 423/2
Tiltakshaver: VÆRSTE AS
Einar Jarmund & Co AS
HENRIK IBSENS GATE 100 / 0255 OSLO
22394343 / jva@jva.no / www.jva.no


FREDRIKSTAD KOMMUNE
300/205/0
300/1359/0
Gnr 423 Bnr 191
23
25
423/168/0
27
29
423/191/0
21
19
423/2/0
423/159/0
423/155/0
9
7
Stadion
423/160/0
423/170/0
Kartverket, Geovekst, Kommuner, Corine og OSM - Geodata AS, Fredrikstad kommune,Kartverket
0
20
40 Meter
Målestokk 1:800
Dato 17.03.2020

Eiendomsstatus, ordre 9369596

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 423	**Bnr:** 191	**Fnr:** 0	**Snr:** 14
Adresse:	Stadion 17, 1671 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	2924.5 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1130 - Sentrumsformål 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 1163 Lørjekaia	**Vedtatt:** 02.05.2019	**Formål:** 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål 2016 - Gangveg - gangareal - gågt. **Hensynssoner:** 220 - Gul sone T-1442 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare 550 - Hensyn landskap
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best - 1163.pdf		

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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 31.07.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stadion 17, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/191/0/14

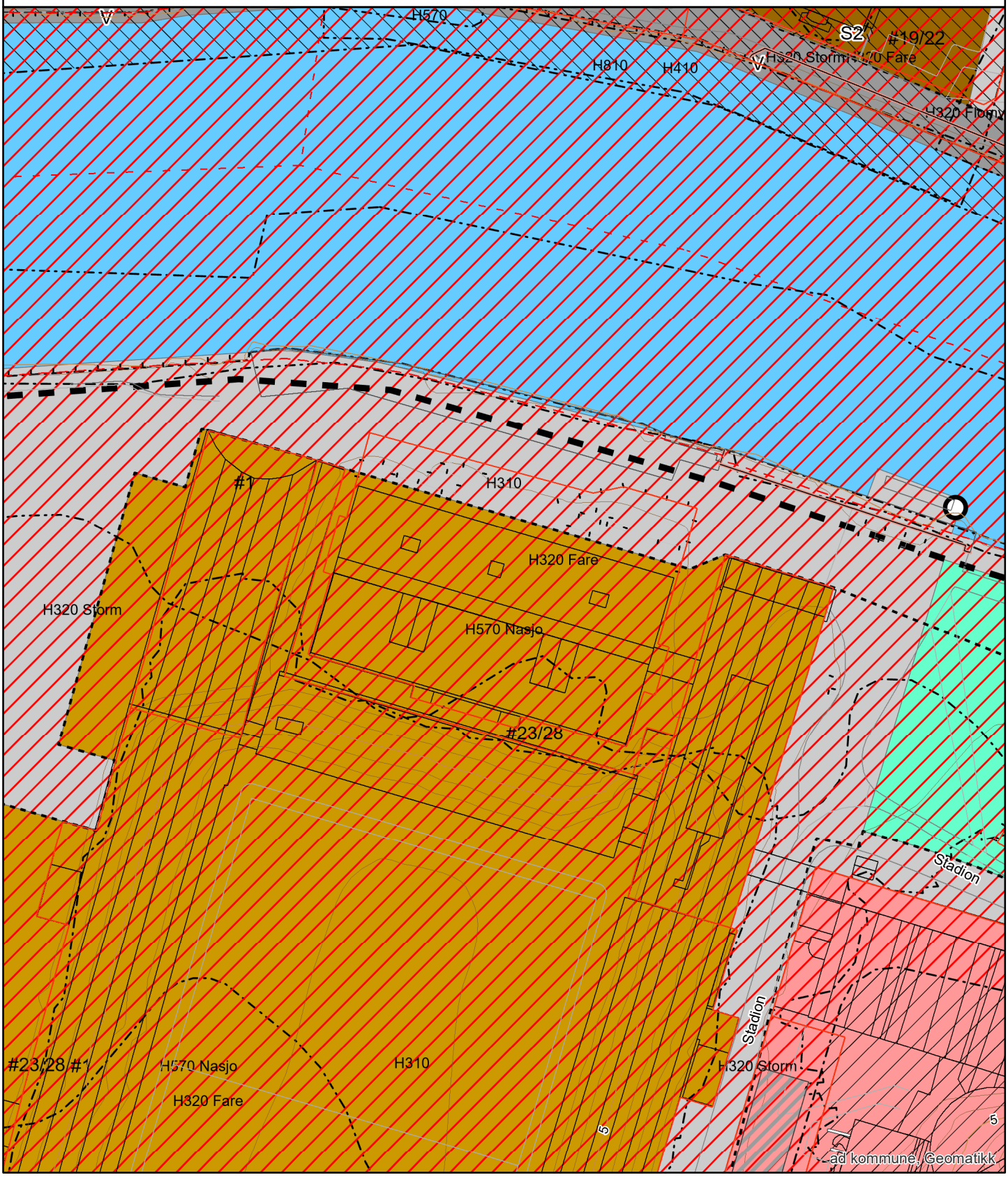
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-31

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.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stadion 17, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/191/0/14

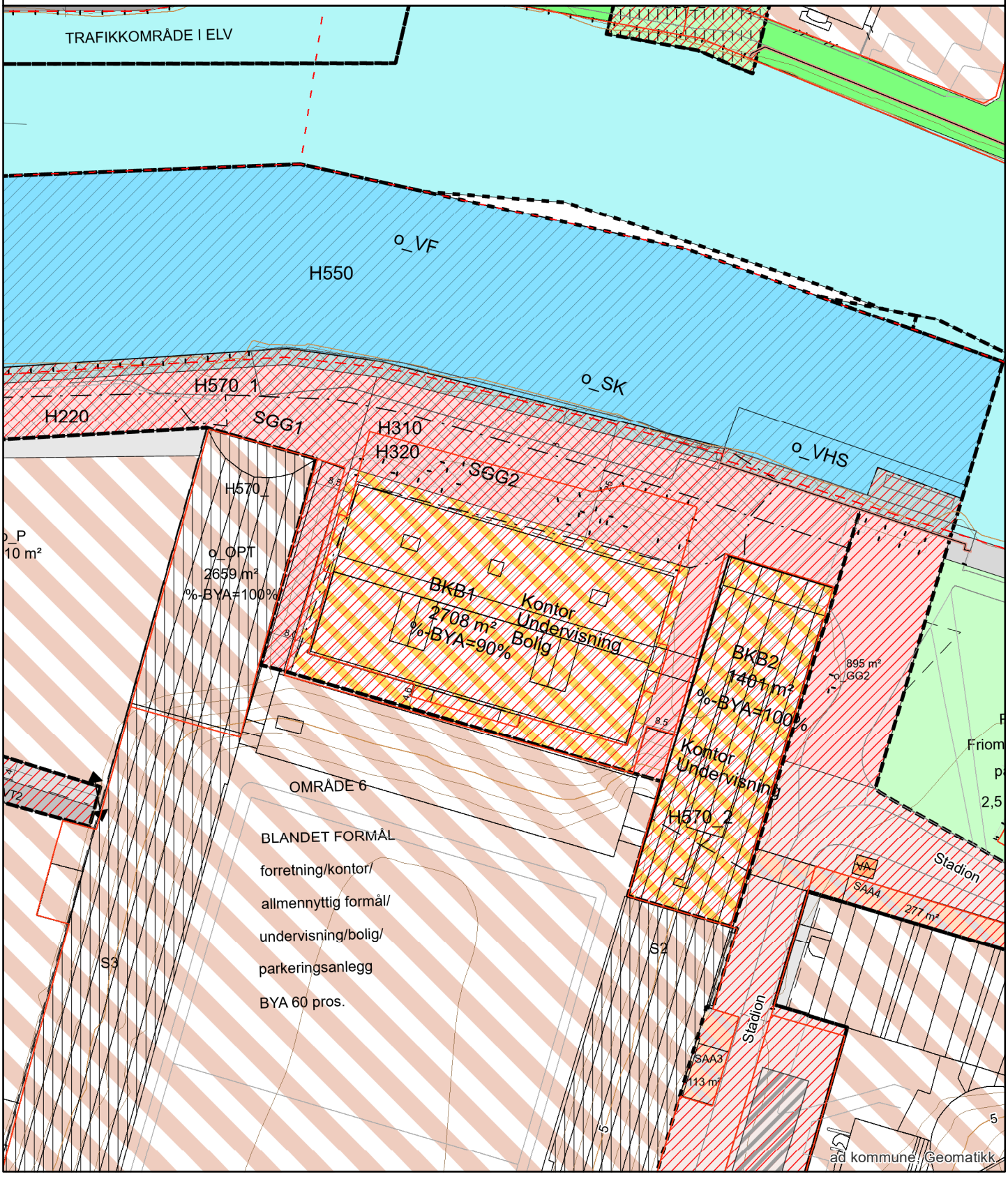
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-31

N

Planident: 1163
Ikrafttredelsesdato: 2.5.2019
Plannavn: Lørjekaia

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.



Detaljreguleringsplan for Lørjekaia

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 02.05.2019, sak PS 43/19.
Datert: 05.06.2018
Revidert: 01.10.2018, 22.10.2018, 20.12.2018, 06.03.2019.

1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse og anleggsformål -BKB1-2 (Rp 1800)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg - SKV (Rp 2011)
Fortau – SF (Rp 2012)
Gangveg/gangareal/gågate SGG1-2 (Rp 2016)
Annen veggrunn - tekniske anlegg SVT1-3 (Rp 2018)
Kai - SK (Rp 2041)

§ 12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farleder (VF) (Rp 6200)
Havneområde i sjø (VHS) (Rp 6220)

§ 12-6. Hensynssoner

Sikringssone – frisikt (H140_1-2)
Gul støysone iht. T1442 (H220)
Faresone – ras og skredfare (H310)
Faresone – flomfare (H320)
Hensyn landskap elverom (H550)
Bevaring av kulturmiljø (H570_1-2)

3 Formålsparagraf

Formål med detaljreguleringsplan for Lørjekaia er å legge til rette for etablering av kunnskapsbedrifter gjennom fortetting og transformasjon med respekt for eksisterende bygningsmiljø.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr. 10)

a) Hovedatkomst, renovasjonsanlegg og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for bygningene funksjonene skal betjene.

b) SGG1-2 skal være rehabilitert når tilstøtende framtidig bebyggelse sør for formålet tas i bruk.

c) Kaia SK skal rehabiliteres parallelt med opparbeidelsen av tilstøtende planformål, SGG1-2.

d) Kranfundament, skinnegangen og det blå- og gulmalte fortøyningssystemet innenfor hensynssone H570_1 skal, rehabiliteres eller rekonstrueres parallelt med opparbeidelsen av SGG1-2.

e) Boliger innenfor BKB1 skal ha tilgang til ferdig opparbeidet leke- og uteoppholdsarealer innenfor BKB1 før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

f) Før det gis tillatelse til igangsetting av terrengarbeider innenfor planområdet skal det gjøres risikoreduserende tiltak mot kvikkleireskred i tråd med geotekniske vurderinger.

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

a) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

b) Nye tiltak innenfor planområde skal utformes på en måte som tilpasser seg, og framhever de opprinnelige strukturene som representerer industrihistorien.

5.2 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om igangsettingstillatelse vedlegges det for hvert byggetrinn utomhusplan og snittegninger i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Disse skal minst vise:

a) Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.

b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.

c) Kjøre/sykle- og gangarealer, framkommelighet og oppstillingsmulighet for utrykningskjøretøy til kaifronten, stadion og bygningsmassen, renovasjonsbil, varelevering, snøopplag og tilgjengelighet til stadions bakside.

d) Nødvendig parkering for bevegelseshemmede. Parkering for sykkel.
e) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, plassering og markering av brannkummer og håndtering av overflatevann.
f) Opparbeidelse av uteoppholdsarealer og lekeplasser med evt. skjerming og adkomster.
g) Soldiagram som viser sol- / skyggeforhold for felles- og private utearealer.
h) Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsteknisk plan for Lørjekaia.

5.3 Overvannshåndtering (pbl § 12-7, nr. 2)

Takvann og overflatevann skal fordrøyes på en måte som opprettholder eller forsinker avrenningsraten fra planområdet. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

5.4 Støy og støv. (Jf. pbl § 12-7, nr. 3)

a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal gjelde for planen, unntatt for arealer der det er gitt avviksbestemmelser, jf. § 9.2.
b) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442 og kap. 6 i T-1520.

5.5 Forurenset grunn (§ 12-7 nr. 3 og 12)

Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn tiltaksplan for håndtering av forurenset masse innenfor planområdet. Tiltaksplanen skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

5.6 Parkeringskrav (pbl § 12-7. nr. 1, 2, 4 og 7)

a) Hver boenhet innenfor planområdet skal disponere fra minimum 0,3 til maksimum 1 plass pr. boenhet med mulighet for å lade elektrisk kjøretøy.
b) For hver boenhet/200 m^2 næringsareal skal det anlegges minimum 3 sykkelplasser. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og gi mulighet for å låse fast syklene. 75% av plassene skal være overbygget.
c) Parkering skal anlegges på egen tomt og/eller i fellesanlegg i nærområdet.
d) Det skal avsettes minimum 10 % og ikke mindre enn 5 p-plasser for bevegelseshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres lett tilgjengelig og tillates lagt på bakkeplan og i tilstøtende P-hus.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

6.1 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

a) Hver boenhet innenfor BKB1 skal disponere minst 15 m² felles eller privat uteareal innenfor BKB1. Balkonger og takterrasser som ikke er støyutsatt inngår som uteoppholdsareal.

b) For hver boenhet skal det opparbeides minimum 5 m² felles lekeplass. Lekearealene skal inneholde sittebenker, minst ett lekeapparat, sandkasse og et område egnet for trehjulssykkel. Lekeplassen kan inngå som en del av felles uteoppholdsarealer innenfor BKB1.

c) Leke- og uteoppholdsarealene skal framgå av utomhusplan og ligge solrikt til. Leke- og uteoppholdsareal skal ligge i støyfri sone, j. f. tabell 3, for uteoppholdsareal i retningslinje T-1442/2016.

6.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål –(BKB1-2), pbl § 12-7. nr. 1, 2, 4 og 6.

a) Innenfor BKB1-2 tillates næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. Aktuelle formål for næring og tjenesteyting begrenses til kontor, undervisningslokaler, verksteder, laboratorier, kantine og bevertning med tilhørende anlegg. Innenfor BKB1 kan det i tillegg oppføres boliger med tilhørende anlegg.

b) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen. Fargesetting og materialbruk skal utformes på en måte som tilpasser seg det industrielle preget i eksisterende bygningsmiljø.

c) Innenfor BKB1 tillates næringsbebyggelse/tjenesteyting ihht § 6.2, a) opp til kote +17. Over kote + 16,5 tillates boliger. Funksjonene innenfor BKB1 skal ha en eller flere hovedinnganger mot elven. Bygg innenfor BKB1 skal fremstå som et helt bygg, med tydelig markering av en base som underordner/tilordner seg gesimshøyden til tilstøtende maskinhaller i øst og vest. Boligdelen over kote + 16,5 skal gis et bygningsutrykk som er markant lettere enn basen. Man skal på en enkel måte oppfatte den visuelle sammenhengen mellom de to hallene og rektangelet som Fredrikstad stadion utgjør, dvs. at en ny bebyggelse skal bidra til å beholde og understreke helheten i anlegget.

d) Tillatt maksimum byggehøyde er kote + 27 for BKB1 og kote + 24 for BKB2. Det tillates i tillegg takoppbygg for tekniske installasjoner som ventilasjon, heis og trapperom. Slike takoppbygg kan maksimalt bygges 2 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 5 meter inn fra fasadelivet

e) Utnyttelsesgrad % BYA er påført plankartet. Parkeringsbehov som løses utenfor planområdet inngår ikke i % BYA.

f) Eventuell innglassing av balkonger eller takterrasser skal gjøres samlet, som en integrert del av fasaden og framstå som helhetlig for det samlete fasadeutrykket.

g) Bygningene innenfor planområdet og tilstøtende arealer, kan forbindes med gangforbindelser formet som broer overbygd med tak og glassvegger som er tilpasset det øvrige bygningsutrykket. Gangforbindelsene skal ligge minst 8 meter inntrukket fra fasadelivet. Maks bredde er 5 m. og maks byggehøyde på selve broen 4,5 m. Det skal være minimum 3 meter fri høyde under gangforbindelsene.

h) Formålsgrensen for BKB2 er lik byggegrense.

i) Det tillates etablert sykkelparkering og andre underordnede bygningselementer som f.eks. trapper og inngangspartier utenfor byggegrensene for BKB1.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

7.1 Kjøreveg (SKV), pbl § 12-7. nr. 1.

a) SKV skal være åpen for allmennheten.

b) Vegbredde og regulert kjørebane er vist på plankartet.

7.2 Fortau (SF), pbl § 12-7. nr. 14.

Fortau SF er offentlig.

7.3 Gangveg/gangareal/gågate (SGG1-2), pbl § 12-7. nr. 1, 4 og 6.

a) Innenfor SGG1-2 tillates gangarealer, kjørbar sykkelvei, renovasjon, parkering for bevegelseshemmede og funksjoner knyttet til rekreasjon. Deler av arealet er underlagt hensynssone H570_1, om bevaring av kulturminner, Jf. § 9.6. Det stilles krav om utomhusplan for tiltak innenfor arealene Jf. § 5.2. Utbyggingen skal skje ihht. rekkefølgebestemmelser Jf. § 4, bokstav b).

b) Deler av SGG2 skal opparbeides med beplantning, sitteplasser, allment tilgjengelige treningsapparater og annen møblering som innbyr til rekreasjon.

c) Det skal opparbeides gangarealer og framkommelighet for sykkel gjennom SGG1-2. Sykkeltraseen skal dimensjoneres som ett kjørefelt for lastebil og ligge adskilt fra gangarealene. Det tillates ikke gjennomkjøring av personbiltrafikk.

d) Feltene SGG1-2 skal være åpne for allmennheten.

e) Ved behov for oppfylling skal terreng opparbeides med gode overganger som virker naturlig for bygningene, kaia og de tilknyttede funksjonene.

f) Faste installasjoner knyttet til renovasjon og lignende må ikke plasseres nærmere Værstebrua og fylkesveg 108 enn 20 meter

7.4 Annen veggrunn (SVT1-3), pbl § 12-7. nr. 1.

Annen veggrunn (SVT1-3) kan brukes for snøopplag.

7.5 Kai (SK), pbl § 12-7. nr. 1, 14.

a) Kaia (SK) er anløpskai for offentlig rutebåt.

b) SK er offentlig.

c) Kaia skal sikres med kaifrontlist og leidere. Det skal ved byggesøknad fremlegges en detaljert plan med supplerende snitt/profiler hvor det redegjøres for materialvalg og utforming av kaia. Planen skal godkjennes av kommunen.

d) Området skal utformes på en måte som respekterer og understreker kaias tidligere funksjon, Jf. § 9.6.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5 NR. 6)

8.1 Havneområde (VHS), pbl § 12-7. nr. 14.

Havneområde VHS er anløpsareal for SK. VHS er offentlig.

8.2 Farleder (VF), pbl § 12-7. nr. 2.

Området er offentlig og skal holdes åpent for fri ferdsel.

9 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

9.1 Sikringssone – frisikt (H140_1-2), pbl § 12-7. nr. 4.

Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum mellom frisiktlinje og veiformål.

9.2 Støysone – gul sone iht. rundskriv T-1442 (H220), pbl § 12-7. nr. 3 og 12.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:

a) Utenfor fasader til boliger innenfor planområdet tillates støynivå opp til L_{den} = 58 dB, forutsatt at minst 50% av alle støyfølsomme rom i alle boenheter skal ha minst ett vindu med støynivå under grenseverdi (L_{den} ≤ 55 dB). Balkonger eller uterom som inngår i beregning av MUA skal om nødvendig ha lokal støyskjerming i form av tett rekkverk, innglassing el. l. for å sikre en støybelastning under L_{den} ≤ 55 dB i oppholdssonen.

b) Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder der beregnede grenseverdiene for støy er overskredet, må det gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442/2016. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak.

c) Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442 og kap. 6 i T-1520.

9.3 Faresone ras- og skredfare (H310), pbl § 12-7. nr. 4.

a) Faresone – H310 omfatter område som er utsatt for utglidning av kvikkleire.

b) Tiltak innenfor H310, som omfatter hele landdelen av planområdet, kan igangsettes etter at risikoreduserende tiltak er gjennomført i tråd med anbefalinger gitt i geoteknisk vurdering som vedlegges byggesøknad, (jf. pkt. 4, bokstav f).

9.4 Faresone flomfare (H320), pbl § 12-7. nr. 4.

a) Faresone – flomfare H320 omfatter område som er utsatt for flom. Bygningsdeler under kote +2,5 må gis en vannsikker utførelse og kunne tåle oversvømmelse.

b) Vurderinger og avbøtende tiltak skal fremgå i byggesøknad.

9.5 Hensynssone landskap, elverom (H550), pbl § 12-7. nr. 4.

Innenfor hensynssonen landskap, elverom (H550), skal det ved tiltak redegjøres for hvordan fysisk og visuell tilgjengelighet til elva ivaretas.

9.6 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-2), pbl § 12-7. nr. 1, 4, og 6.

a) Hensynssonene H570_1-2 omfatter område for bevaring av kulturmiljø.

b) Skinnegangen og det blå- og gulmalte fortøyningssystemet innenfor H570_1, samt eksisterende kranfundament i betong innenfor H570_1, skal restaureres

eller rekonstrueres til en slik forfatning at det ikke lenger utgjør en fare for folks sikkerhet, jf. § 4 d).

c) Det skal ikke gjøres tiltak som endrer fasadeutrykk eller proporsjoner for eksisterende bygning innenfor H570_2. «Smia» innenfor H570_2 skal framstå som et dominerende bygningselement innenfor planområdet.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 423/191/0/14

Eierrepresentant: Min Holding As

Regningsmottaker: Min Holding As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	423	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	191	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	14				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300750889	Annen kontorbygning	Ferdigattest	Industri		40,7

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
MIN HOLDING AS			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 892,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 365,00
60	ESkatt Bolig	1 416 400,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 4 532,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	146,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 6 395,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	146,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 2 107,00

kr 19 476,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
20148929	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2025	2025	130	620
20167160	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2025	2025	16	77

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,04.08.2026

Til informasjon!

Eiendom: 423/191/0/14 Stadion 17

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

: Dreieværste (14702)

Lokalitet

Lokalitet ID: **14702**
Lokalitetnavn: **Dreieværste**
Saksnummer:
Lokalitettype: **Forurenset grunn**

Prosesstatus: **Avsluttet**
Status: **Godkjent**
Myndighetsnivå: **Kommune**
Myndighet: **Kommune**

Høyeste tilstandsklasse: **3 - Moderat**
Totalt areal: **2904** m2
Matrikkelføringsdato: **8. jan. 2021 kl. 15:22**

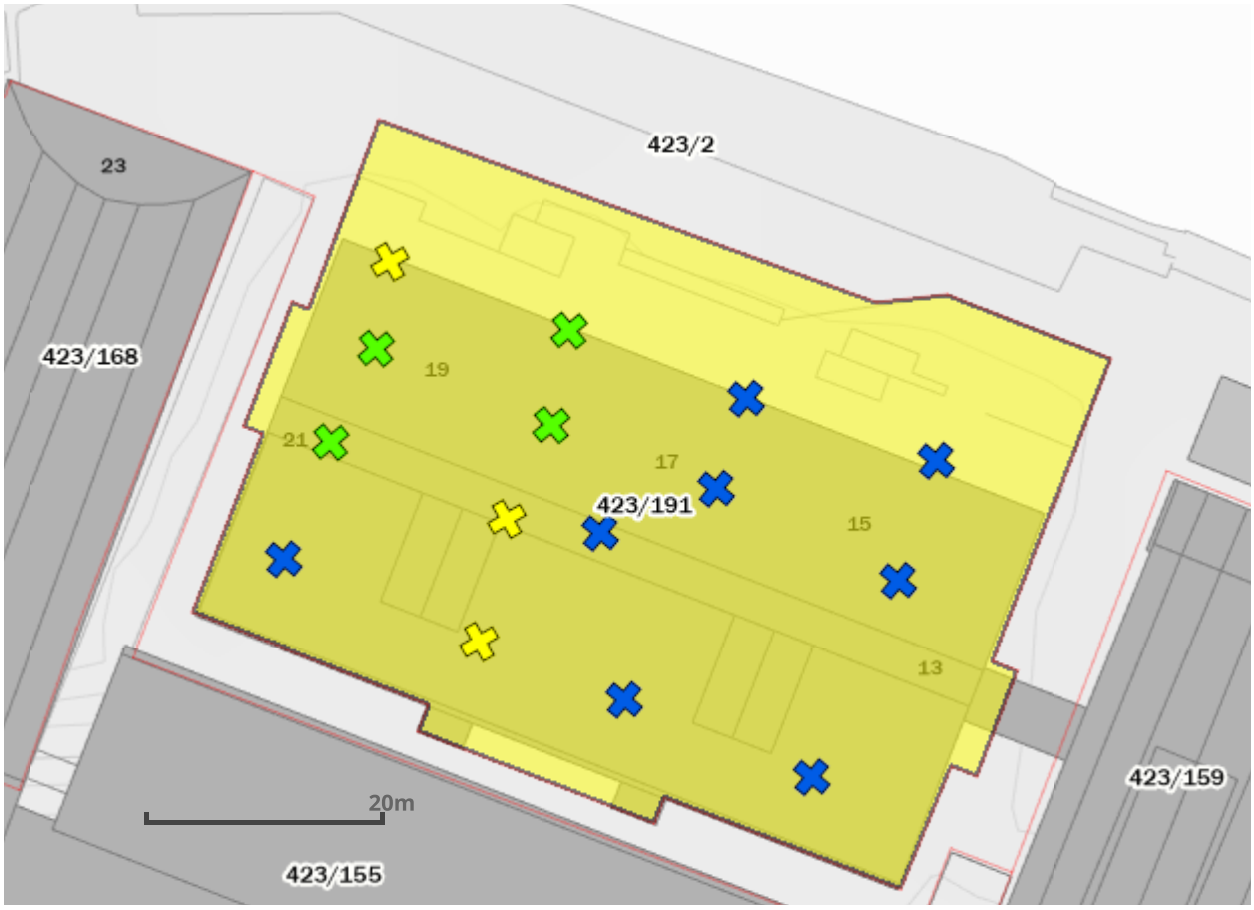
Fylke:
Viken

Kommune:
Fredrikstad

Forurenset område

1 forurensede område(er) er registrert

ID	Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstands-klasse
✚ 14702-A	Boligbebyggelse	2904	▲ 2 - Akseptabel tilstand med dagens arealbruk	3 - Moderat



Forurensning

Stoff	Status
Alifater >C10-C12 (ALC10_12)	Analysert på
Alifater >C12-C35 (ALC12_35)	Analysert på
Alifater >C8-C10 (ALC8_10)	Analysert på
Arsen (As)	Analysert på

Benzo[a]pyren (BAP)	Påvist forurensning
Benzen (BENZ)	Analysert på
Kadmium (Cd)	Analysert på
Krom - treverdig (CR3)	Analysert på
Kobber (Cu)	Analysert på
Kvikksølv (Hg)	Analysert på
Nikkel (Ni)	Analysert på
PAH-16 (USEPA) (PAH-16EPA)	Påvist forurensning
Bly (Pb)	Analysert på
Polyklorerte bifenyler (PCB7) (PCB7)	Påvist forurensning
Sink (Zn)	Analysert på

Rapporter

1 rapport(er) er registrert

Tittel/Utgiver	Rapporttype	Dato	Saksnummer	Rapport
Tiltaksplan Dreieværste/Stadion Nord, COWI AS	Tiltaksplan	12. sep. 2018	A018862-1	Tiltaksplan næringstomt 1.4 Stadion Nord med analyserapport.pdf

Vedtak

Ikke registrert

Virksomhet

Ikke registrert

Bransje

Ikke registrert

Tiltak

Ikke registrert

FREDRIKSTAD KOMMUNE Samfunn og byutvikling

Megleropplysninger *fra virksomhet Miljø og landbruk 29.01.2024, ordrenr 9369596*

Eiendomsopplysninger

Gnr.:	***423***	Bnr.:	***191***	Fnr.:	***0***	Snr.:	***14***
Gate-/veinavn Nr Bokstav:		***Stadion 17***					

WI01061610 Forurenset grunn:

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

Det er registrert forurenset grunn (gul markering) på eiendommen, som er innenfor akseptabel arealbruk for eiendommen. Se faktaark.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 03. august 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 423 **Bruksnr.:** 191 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 14
Adresse: Stadion 17, 1671 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

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 423 / 191 / 0 / 14

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen 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
3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak
2 - Akseptabel tilstand med dagens arealbruk

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

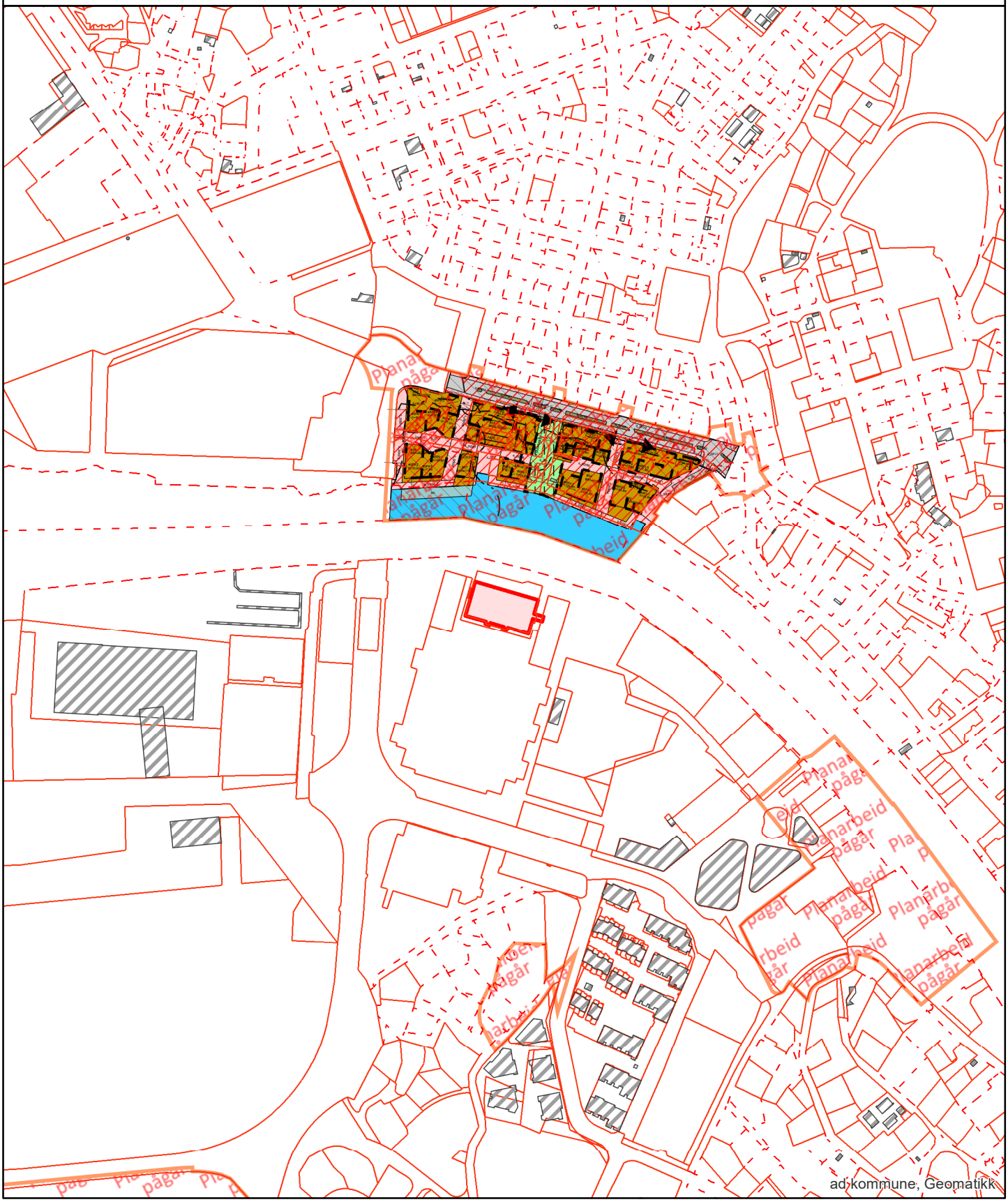
Adresse: Stadion 17, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/191/0/14

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-07-31

N

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

Planident: 1178
Plannavn: Trosvikstranda



Grunnkart

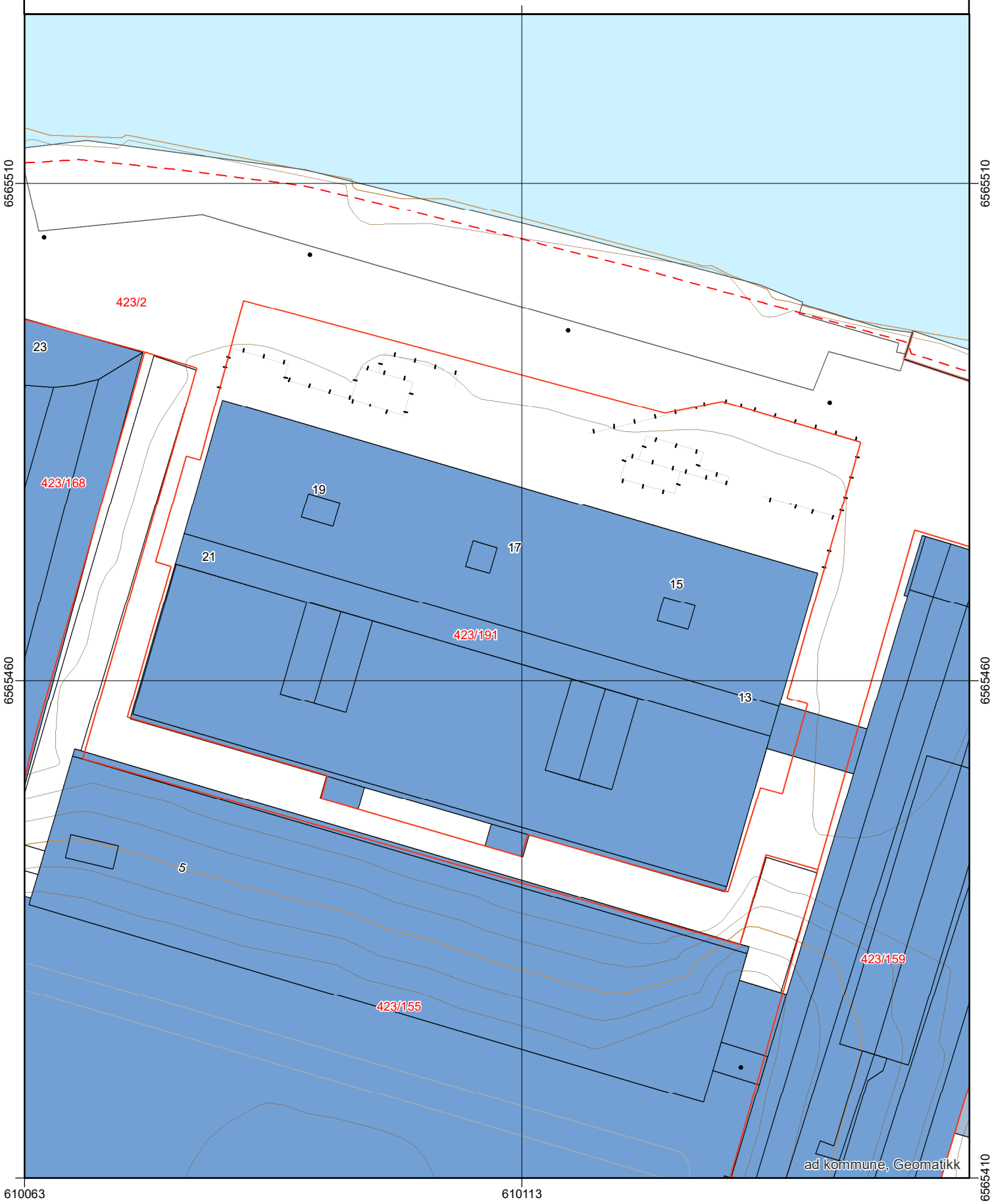
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stadion 17, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/191/0/14

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-07-31

N

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



Grunnkart

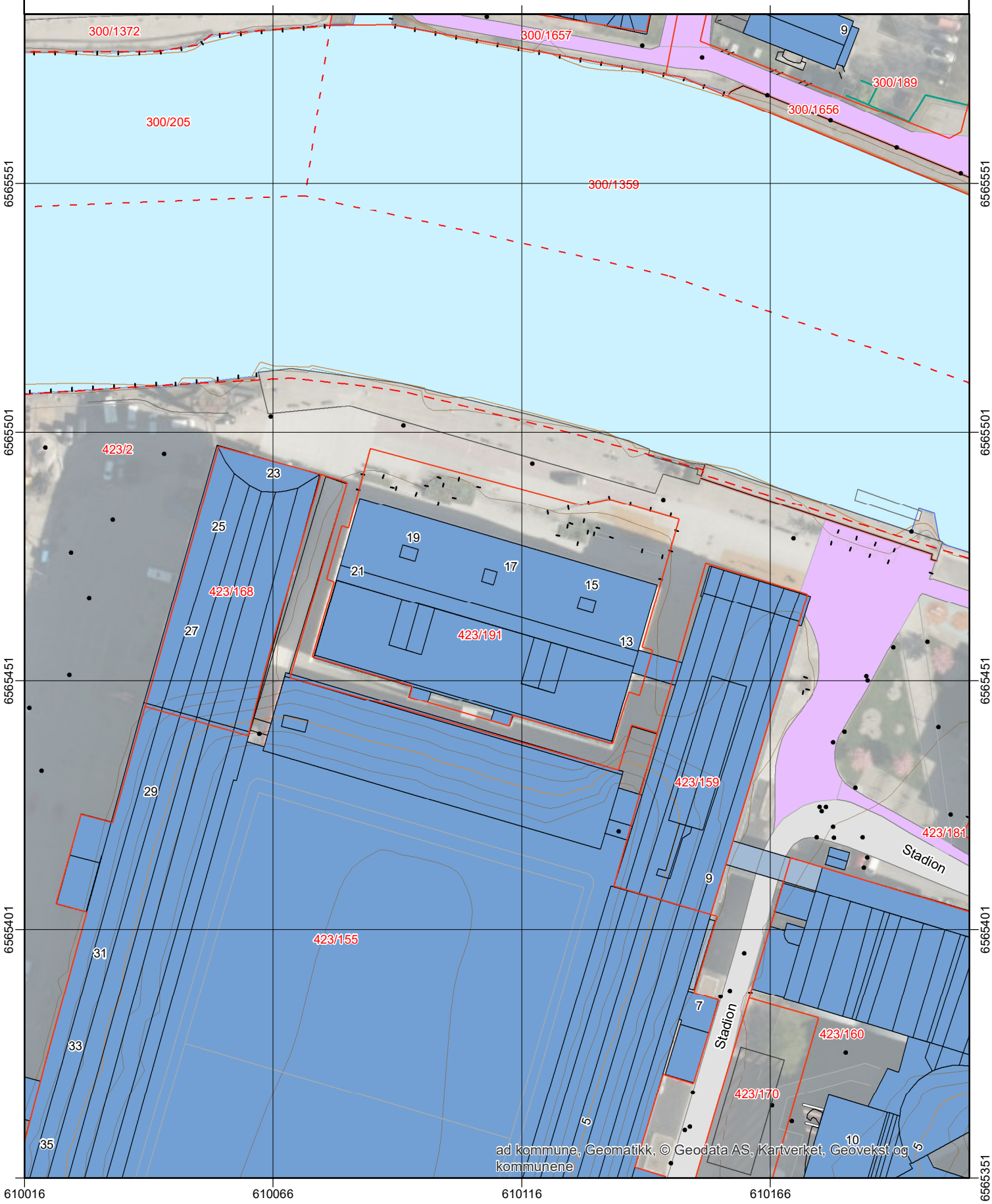
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stadion 17, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/191/0/14

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-31

N

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



Oversiktskart

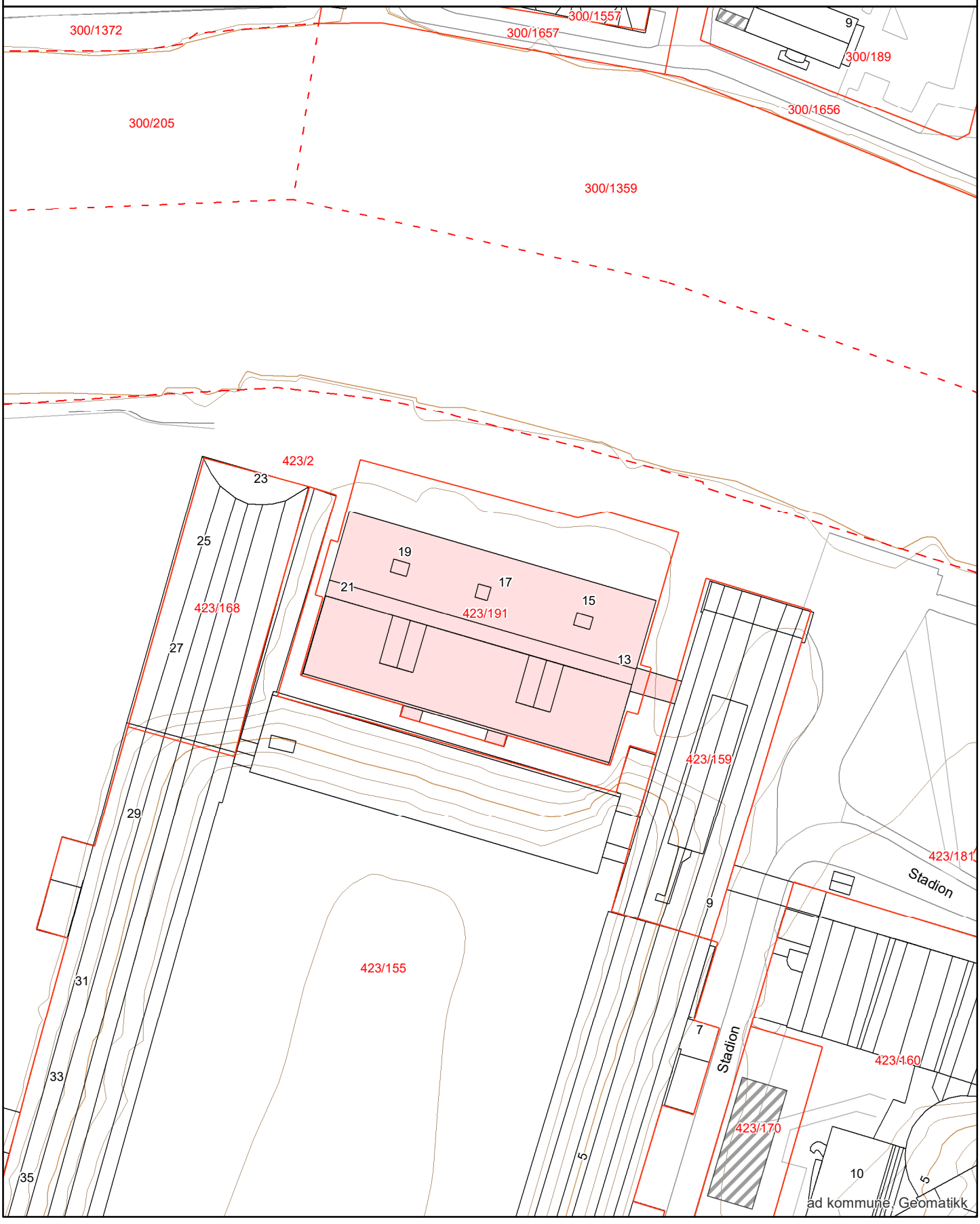
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stadion 17, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/191/0/14

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-31

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stadion 17, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/191/0/14

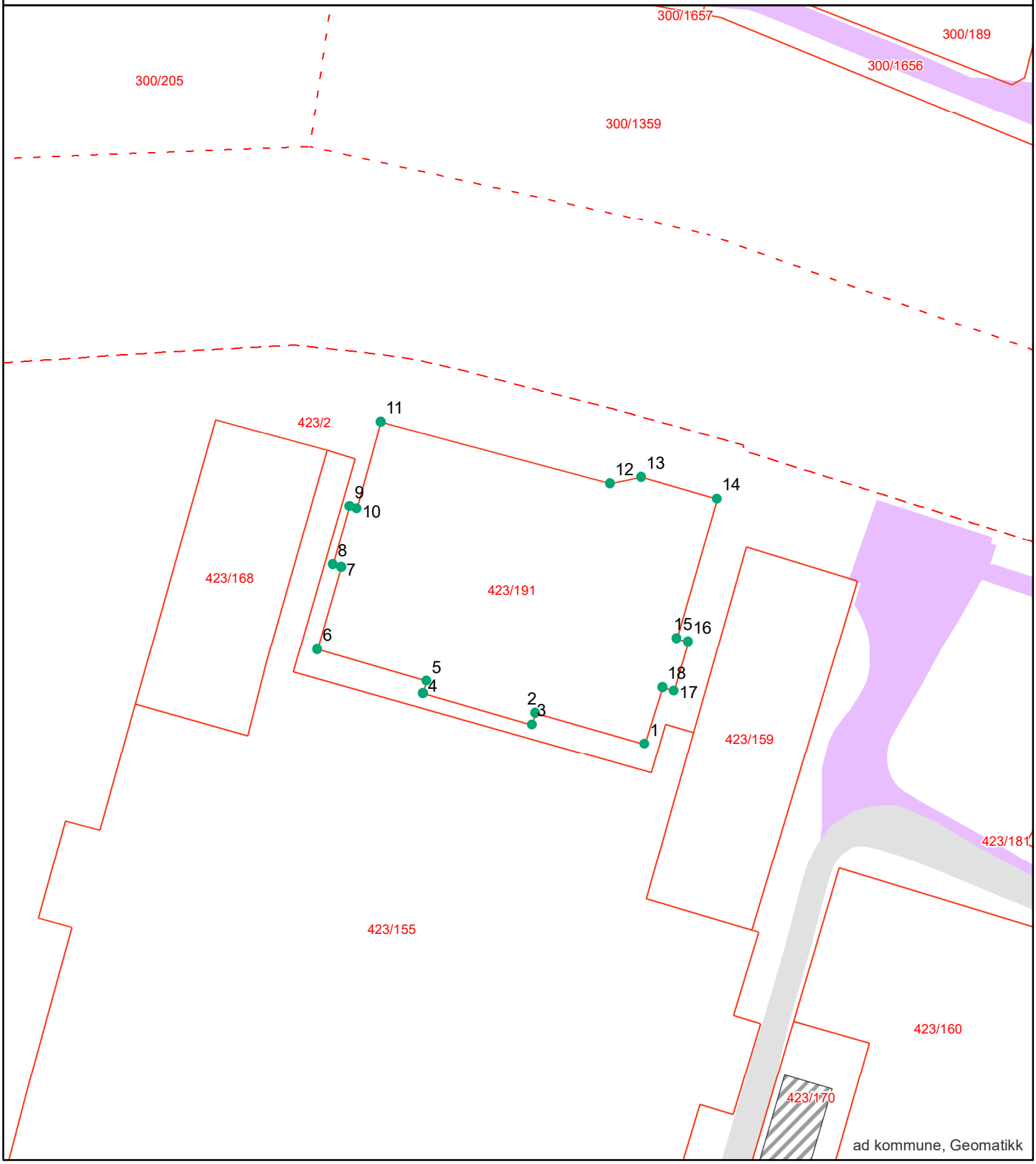
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-31

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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 31.7.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2924.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 31.7.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565438.4426	610134.193548	Ikke spesifisert	20.97	Umerket		Beregnet	10	0
2	6565444.22111	610114.042715	Ikke spesifisert	2.29	Umerket		Beregnet	10	0
3	6565442.01541	610113.39877	Ikke spesifisert	20.96	Umerket		Beregnet	10	0
4	6565447.85725	610093.282369	Ikke spesifisert	2.37	Umerket		Beregnet	10	0
5	6565450.13443	610093.939935	Ikke spesifisert	20.97	Umerket		Beregnet	10	0
6	6565455.95545	610073.815379	Ikke spesifisert	15.84	Umerket		Beregnet	10	0
7	6565471.16557	610078.223301	Ikke spesifisert	1.62	Umerket		Beregnet	10	0
8	6565471.61635	610076.657232	Ikke spesifisert	11.09	Umerket		Beregnet	10	0
9	6565482.27032	610079.730113	Ikke spesifisert	1.45	Umerket		Beregnet	10	0
10	6565481.87395	610081.120669	Ikke spesifisert	16.62	Umerket		Beregnet	10	0
11	6565497.88582	610085.516455	Ikke spesifisert	43.81	Umerket		Beregnet	10	0
12	6565486.56998	610127.823524	Ikke spesifisert	5.89	Umerket		Beregnet	10	0
13	6565487.73254	610133.589374	Ikke spesifisert	14.54	Umerket		Beregnet	10	0
14	6565483.67293	610147.543743	Ikke spesifisert	26.8	Umerket		Beregnet	10	0
15	6565457.94273	610140.10103	Ikke spesifisert	2.19	Umerket		Beregnet	10	0
16	6565457.32962	610142.203593	Ikke spesifisert	9.4	Umerket		Beregnet	10	0
17	6565448.28602	610139.627664	Ikke spesifisert	2.27	Umerket		Beregnet	10	0
18	6565448.92271	610137.452725	Ikke spesifisert	10.98	Umerket		Beregnet	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-423/191/0/14

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	09.02.2021	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
- [x] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MIN HOLDING AS	989228803	H - Hjemmelshaver		Haugerudveien 19	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	18.01.2021	18.01.2021	Sak 2020/55595	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
366	PRI1 - Fredrikstad Mekaniske Verksted, Værste FMV - LAND	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak	03 - Fylkesmann	05.04.2017
14702	Dreieværste	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	04 - Kommune	08.01.2021

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
300750889	0	319 - Annen kontorbygning	FA - Ferdigattest

Bygning 300750889: 319 - Annen kontorbygning

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 790.0
Antall boenheter	26	BRA Annet	6 285.0
Antall etasjer	7	BRA Totalt	9 075.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.06.2019	26.06.2019
IG - Igangsettingstillatelse	03.12.2019	04.12.2019
EB - Endre bygningsdata	19.01.2021	19.01.2021
MB - Midlertidig brukstillatelse	25.03.2021	29.03.2021
EB - Endre bygningsdata	29.06.2021	29.06.2021
FA - Ferdigattest	24.06.2022	30.06.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0503	40.7	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	0.0	1 780.0	1 780.0	0.0
H06	8	930.0	0.0	930.0	0.0
H03	0	0.0	1 780.0	1 780.0	0.0
U01	0	0.0	571.0	571.0	0.0
H05	9	930.0	0.0	930.0	0.0
H01	0	0.0	2 154.0	2 154.0	0.0
H04	9	930.0	0.0	930.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stadion	17		1671 KRÅKERØY

FREDRIKSTAD KOMMUNE

JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Henrik Ibsens gate 100
0255 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2019/9542-71-212074/2022-TRBM	423/191	24.06.2022

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
314/22

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 08.06.2022/24.06.2022 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Stadion 13-21
Gnr. 423 Bnr. 191

Arbeidets art: Oppføring av nytt kombinasjonsbygg (nærings- og boligbygg).

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto: 5122 05 77000

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.
Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Stavlund AS
E-post: jonas.strand.mikalsen@stavlund.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Dreierværste**

31.07.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 31.07.2026

Boligselskap:	Sameiet Dreierværste
Organisasjonsnr:	926 783 475
Gnr./bnr:	423 / 191
Eier(e):	MIN HOLDING AS
Seksjonsnr:	14
Adresse:	Stadion 17, 1671 Kråkerøy
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/dreieverste/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/dreieverste/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 90250307
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkering:** Eventuell eiendomsrett til parkering må tinglyses på gnr. 423, bnr. 155, seksjon 9, jfr. vedtektene § 5.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.028,– pr. md.

Felleskostnadene inkl:
TV/data, vaktmester, renhold fellesarealer, stell av felles takterrasse, bygningsforsikring, serviceavtaler heiser og tekniske innredninger, forretningsførsel, revisjon, felles strøm, avsetning fremtidig vedlikehold, m.m.

· **Fjernvarme:** Megler/selger melder eierskifte til Eviny Termo AS, hei@eviny.no
· Sameiet Dreierværste - orgnr. 926 783 475
· Målenummer og målerstand
· Kjøpers navn, fødseldato, adresse, epost og telefonnummer

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 19 497	kr 0

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

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

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Dreieværste
26. mars 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Det vil bli avholdt beboermøte umiddelbart etter avviklingen av årsmøtet.

Til eiere i Sameiet Dreieværste

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**26. mars 2026**
Tidspunkt:	**kl. 18:00**
Sted:	**Phønix Selskapslokaler, Ferjestedveien 17, Fredrikstad**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. ENDRING/TILFØRING I HUSORDENSREGLENE

1 KONSTITUERING

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

2 ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Per Gjerløw	På valg:	2027
Styremedlem	Paal Reholt	På valg:	2026
Styremedlem	Øivind M. Kvammen	På valg:	2027
Styremedlem	Kjell Erik Karlsen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/dreieverste

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

Sameiets org.nr. 926 783 475

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor:

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 90250307 og 90280261

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Drift:

Styret har i løpet av 2025 gjennomført styremøter ved behov, samt flere oppfølgingsmøter med Værste i forbindelse med reklamasjoner på bygget, og jobbet med drift og vedlikeholdsoppgaver / avtaler.

· 2025 har vært et år med fortsatt oppfølging av reklamasjoner mellom Styret og Byggherre.

· Gjenstående reklamasjoner per 31/12-2025: sprinkelanlegget, flisdekket på takhagen og overtagelse av plante-skjøtsel på takhagen. Disse sakene jobbes det videre med i 2026.

I tillegg har det kommet opp en reklamasjonssak rundt innfestingen av takpapp på toppen av bygget. Byggherre har bekreftet å utbedre dette.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3 ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Sameiet Dreieværste
Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	1 117 620	1 079 868	1 117 600	1 173 480
Elbil-lading		58 667	36 673	40 000	40 000
Sum inntekter		**1 176 287**	**1 116 541**	**1 157 600**	**1 213 480**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Personalkostnader	3	11 280	11 280	11 280	11 280
Fjernvarme		39 794	27 886	25 875	40 000
Felles strøm		22 114	21 338	25 000	25 000
Strøm el-bil		50 257	42 406	40 000	40 000
Vaktmester / renhold		166 204	180 190	169 900	175 440
Drift og vedlikehold inne og ute	4	107 578	165 220	100 000	100 000
Internkontroll teknisk anlegg		0	2 738	30 000	30 000
Service/alarm heiser - 3 heiser		102 971	95 095	103 500	103 500
Revisjonshonorar		8 578	8 130	8 577	8 860
Forretningsførsel		57 761	55 808	57 761	60 420
Styreportal		8 495	8 076	8 000	8 674
Juridisk bistand / konsulenthonorar		15 641	43 313	50 000	50 000
TV/Bredbånd		129 276	112 469	133 800	135 460
Andre driftskostnader	5	24 839	37 000	60 000	60 000
Forsikringspremie		136 279	117 538	129 250	149 920
Avsetning til vedlikehold bolig		50 000	50 000	50 000	50 000
Avsetning til vedlikehold felles		50 000	50 000	50 000	50 000
Sum driftskostnader		**1 061 068**	**1 108 485**	**1 132 943**	**1 178 554**
Driftsresultat		**115 218**	**8 056**	**24 657**	**34 926**
Finansinntekter		31 486	28 290	15 000	15 000
Kundeutbytte Gjensidige		12 713	-11 900	0	0
Resultat av finansposter		**44 199**	**16 390**	**15 000**	**15 000**
Årsresultat		**159 417**	**24 446**	**39 657**	**49 926**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	*6*	*159 417*	*24 446*		

Sameiet Dreieværste
Balanse 2025

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		186 279	192 265
Sum fordringer		**186 279**	**192 265**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		1 086 869	949 085
Bankinnskudd Skattetrekk	6	28 248	117
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 115 117**	**949 202**
Sum eiendeler		**1 301 396**	**1 141 466**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	7	726 629	567 212
Sum opptjent egenkapital		**726 629**	**567 212**
Sum egenkapital		**726 629**	**567 212**
Gjeld			
Avsetning til forpliktelser			
Avsetning til vedlikehold bolig		183 333	133 333
Avsetning til vedlikehold felles		183 333	133 333
Sum avsetning til forpliktelser	8	**366 666**	**266 666**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	30 271
Leverandørgjeld		202 046	193 668
Annen kortsiktig gjeld		6 055	83 650
Sum kortsiktig gjeld		**208 101**	**307 588**
Sum egenkapital og gjeld		**1 301 396**	**1 141 466**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 18.02.26.

Sameiet Dreieværste

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Innbetaling fra beboerne til dekning av felleskostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

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

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	**2025**	**2024**
Innkrevde felleskostnader	1 117 620	1 079 868
Sum innkrevde felleskostnader	**1 117 620**	**1 079 868**

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse m.v.

Lønnskostnader	**2025**	**2024**
Styrehonorar	80 000	80 000
Arb.g.avg.	11 280	11 280
Sum	**91 280**	**91 280**

Sameiet har ingen ansatte.

Note nr. 4 - Drift og Vedlikehold inne og ute	**2025**
Utvendig - Vinduspuss	27 875
Abonnement til portåpner	4 538
Serviceavtale - Ventilasjon	55 806
Dør i kjeller (midtre inngang)	17 384
El. Vurdering av takhage	1 975
Sum - Drift og vedlikehold (inne & ute)	**107 578**

Note nr. 5 - Andre Driftskostnader	**2025**
Blekkpatroner, ledstripper, papir	2 636
Antivirus og Microsoft 365 lisens	2 708
Kake til årsmøte og fest (utlegg)	4 003
Brukerrettigheter 24SO, OCR Gebyr, mm.	12 177
Bank og kortgebyr	3 315
Sum andre driftskostnader	**24 839**

Note nr. 6 - Bundet Kapital
Bankinnskudd Skattetrekkonto innestående saldo pr. 31.12.25 er kr. 28 248,49.

Note nr. 7 - Egenkapital	2025	2024
Annen egenkapital 01.01.	**567 212**	**542 766**
Årets resultat	159 417	24 446
Sum egenkapital pr. 31.12.	**726 629**	**567 212**

Note nr. 8 - Disponible midler	2025	2024
Disponible midler 01.01.25	**833 878**	**709 432**
Avsetning til vedlikehold bolig/felles	100 000	100 000
Årsresultat pr. 31.12.	159 417	24 446
Sum Disponible Midler pr. 31.12.	**1 093 295**	**833 878**
Øremerket bankinnskudd til framtidig vedlikehold	**366 666**	

Sameiet Dreieværste består av 26 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

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

Til årsmøtet i Sameiet Dreieværste

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Dreieværste som viser et overskudd på kr 159 417. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Verifisert av SIGNICAT 19.02.2026

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 19. februar 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
19.02.2026

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 80.000,-
Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 2 – 3 styremedlemmer

5.2 Eventuelt valg av varamedlemmer

5.3 Eventuelt valg av valgkomité

6 ENDRING/TILFØRING I HUSORDENSREGLENE

Forslagsstiller: Styret – endringene er merket med gul utheving

Forslag til Husordensregler for Sameiet Dreieværste.

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å skape trivsel, orden, ro og trygghet i sameiet. Å bo i et sameie innebærer at alle sameiere/leietakere må innrette seg etter fellesskapets interesser. Alle sameiere/leietakere plikter derfor å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.

2. Bruk av leilighetene, balkongene og fellesarealene

Leilighetene må ikke benyttes på en måte som skaper ubehageligheter for andre beboere eller påvirker sameiets omdømme. Det samme gjelder for bruken av fellesarealene.

Alle plikter å sørge for at fellesdører ikke forlates i ulåst stand.

3. Oppbevaring av gjenstander

Ingen løse gjenstander – som tilhengere, barnevogner, leker, ski, møbler osv. - skal etterlates i fellesarealene. På anmodning skal gjenstandene fjernes. Skjer ikke dette, vil styret etter rimelig tid sørge for at de blir fjernet.

Den enkelte sameier/leietaker må sørge for at det i fellesarealene ikke oppbevares brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Det er strengt forbudt å ta med elektriske sykler/sparkesykler inn i fellesarealene eller inn i leilighetene/balkongene. Lading av batterier for sukler/sparkesykler skal ikke foregå i leilighetene, på balkongene eller i fellesarealene.

Det er ikke tillatt å oppbevare egne gassflasker/propanflasker på balkonger, eller i fellesarealene.

Som fellesarealer regnes heiser, boder, trappeoppganger, korridorer, takhagen, og hele garasjeanlegget.

4. Låsing av dører

Alle plikter å sørge for at alle ytterdører er låst.

5. Avfallshåndtering

Det er etablert underjordiske søppelcontainere for

· Glass og metall

· Restavfall

· Papp og papir

I Sykkel boden er det oppbevaringssted for plast i egne sekker og farlig avfall i røde bokser.

Tømming etter kommunens tømmeplan.

Annen type avfall må den enkelte sameier transportere bort selv.

6. Biloppstillingsplassene i garasjeanlegget

Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler og motorsykler samt gjenstander som er knyttet til disse transportmidlene. Parkering skal kun skje på egne oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Parkering utenfor de oppmerkede plassene kan bare skje i forbindelse med av- og pålessing.

Sameiere/leietakere må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Garasjeanlegget må ikke benyttes til andre formål enn parkering uten samtykke fra sameiets styre.

Utvendig vask og større reparasjon av bil er ikke tillatt i garasjen. Innvendig vask/støvsuging av bil skal skje på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

7. Bruk av takhage og balkonger

Lufting og banking av sengetøy, tepper og lignende skal ikke skje over takhage- eller balkongrekkverket.

Tørking/lufting av tøy/sengetøy må skje på tørkestativ som ikke er høyere enn rekkverket på balkongen, og man må samtidig sørge for å åpne dørene for å oppnå tilstrekkelig ventilasjon på balkongen. Tørking/lufting av tøy/sengetøy skal ikke skje på søndager/bevegelige helligdager.

Blomsterkasser må ikke settes opp på utsiden av balkongrekkverket.

Fargede og blinkende lys er ikke tillatt på verandaene/balkongene.

Feiing, spyling og snømåking på balkongene må ikke skje til sjenanse for andre beboere.

8. Takhagen

Takhagen holdes fritt for private gjenstander. Dette betyr at det man har med seg ut på takhagen, skal tas med tilbake til leiligheten når man forlater takhagen. (“clean desk”)

Det vil bli plassert ut møbler i hht en møbleringsplan, og det henstilles om at disse ikke flyttes rundt.

Mat eller søppel skal ikke hensettes ute på takhagen, da dette tiltrekker seg rotter, mus og fugler.

Beboere oppfordres til å holde det rent og ryddig på takhagen, og rengjøre fellesgrillen etter bruk.

Plantene på takhagen får skjøtsel av eksternt firma.

Av hensyn til brannsikkerhet er det røykeforbud på takhagen.

9. Bruk av grill

Det er bare lov å bruke elektrisk grill på de private balkongene, og av hensyn til naboer oppfordres det til å åpne dørene ut i det fri og påse god lufting . Engangsgriller tillates ikke på sameiets områder. Sameiet sørger for egen Gassgrill som er til felles benyttelse ved den store Pergolaen på takhagen.

10. Utvendige installasjoner

Alle utvendige installasjoner – som markiser, antenner, lysarmatur, flaggstenger, skilt og lignende – skal godkjennes av styret.

11. Bruk av heisen

Barn har ikke anledning til å bruke heisen alene.

12. Røyking

Det er forbudt å røyke i alle innendørs fellesområder.

13. Kveldsarbeid og helgearbeid

Arbeid som skaper støy, skal ikke skje på søndager, andre bevegelige helligdager eller hverdager etter klokka 22.00.

14. Ro

Det skal være alminnelig ro i leilighetskomplekset fra kl. 2300-0600. Støy fra TV, radio, musikkanlegg og lignende som er til sjenanse for øvrige leieboere, må unngås.

15. Dyrehold

- Det er tillatt med normalt dyrehold.

- Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets områder.

- Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader eget dyr måtte påføre person eller gjenstander i sameiet.

- Eier må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg innenfor sameiets område.

16. Dugnad og rydding

Alle sameiere oppfordres til å delta i det felles dugnadsarbeidet som organiseres av styret eller husstyret vår og høst.

Ut over dugnadsarbeidet er den enkelte sameier/leietaker pliktig til å holde orden i fellesarealene og utføre nødvendig opprydding.

17. Av- og påstigning foran bygget

Plassen foran bygget mot eleven skal bare benyttes til av- og påstigninger. I forbindelse med innbæring av varer tillates det å henstille kjøretøyet inntil 40 minutter foran bygget.

18. Ansvar

Sameier/leietaker er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameier/leietaker svarer for. Sameier/leietaker er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

19. Endringer, vedtak

Forslag til endringer oversendes styret som legger endringsforslagene frem på det ordinære årsmøtet. Husordensreglene kan endres på et ekstraordinært årsmøte. Et ekstraordinært årsmøte kan innkalles hvis 2/3 av sameiets medlemmer forlanger det. Endringer av husordensreglene kan vedtas med alminnelig flertall blant de fremmøtte.

Husordensreglene ble første gang vedtatt på Årsmøte 12. mai 2022.

Forslag til vedtak:

Endringene markert med gult godkjennes

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET DREIEVÆRSTE

Møtedato:	torsdag, 26. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Phønix Selskapslokaler, Ferjestedvn 17, Fr.stad

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Per Gjerløw foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Hans G. Hansen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Finn B. Johansen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

1234 seksjonseiere

104 fullmakter

Totalt 1338 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat på kr. 159.417,- overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 80.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 2 – 3 styremedlemmer

Finn B. Johansen ble valgt for 2 år

Linda M. Andersen ble valgt for 1 år

5.2. Eventuelt valg av varamedlemmer

Hans G. Hansen ble valgt for 1 år

5.3. Eventuelt valg av valgkomitè

Solveig Sørebø Hansen ble valgt for 2 år

Ingrid Navarsete Johansen ble valgt for 2 år

Vedtak: Alle enstemmig valgt

6. Innmeldt sak fra styret; Endring /tilføring i husordensreglene

Se saksfremlegg i innkallingen.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Nytt punkt 3 – 3 avsnitt om sparkesykler godkjennes
Tilføring i pkt 17 – parkeringstid ved av- og påstigning/innbæring av varer godkjennes

Vedtak:. Enstemmig godkjent

Protokollen ble deretter signert

Møteleder:
Per Gjerløw / sign

Protokollvitne:
Finn B. Johansen / sign

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Per Gjerløw	På valg: 2027
Styremedlem:	Linda M. Andersen	På valg: 2027
Styremedlem:	Øivind Kvammen	På valg: 2027
Varamedlem:	Hans G. Hansen	På valg: 2027
Valgkomite:	Solveig Sørebø Hansen	På valg: 2028
Valgkomite:	Ingrid Navarsete Johansen	På valg: 2028

VEDTEKTER FOR SAMEIET DREIEVÆRSTE – ORG.NR. 926 783 475

Vedtatt i tilknytning til stiftelsen av sameiet, 16.11.2020 og senere endret i ekstraordinært årsmøte 26.08.2021

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 423 bnr 191 i Fredrikstad med påstående bygningsmasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 26 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Næringsdelen består av plan 1-3 og boligdelen består av plan 4-6. Sameiets fellesfunksjoner er organisert som fellesareal (blant annet underetasje, innganger, trappeganger, heisrom og felles uteoppholdsrom).

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuell tilleggsdel som angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter.

Bruksenheten med eventuelle tilleggsdeler og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Eier av næringsseksjonene skal innenfor rammen av plan- og bygningslovens regime, stå fritt til å avgjøre hvilken type næring som kan drives i seksjonene, eventuelt også om næringsseksjonene skal reseksjoneres til boligseksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 25 tredje ledd.

Boligeierne (snr 1-27) har eksklusiv bruksrett til felles takterrasse i plan 4 og hver sin sportsbod i kjelleretasjen. Hver sportsbod er merket med leilighetsnummer i henhold til vedlagt plantegning. Boligeiernes enerett er uten tidsbegrensning, jfr. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

Eier av næringsseksjonen har ved behov rett til å påberope eksklusiv bruksrett til deler av uteområde mot elven, jfr. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd. Eierseksjonens rett til slik bruk

av uteareal må ta hensyn at boligeiernes inngangspartier ivaretas på en arkitektonisk og funksjonelt god måte.

§ 5. PARKERING

Sameiets og sameieres parkeringsdekning er organisert gjennom eierandeler i tilstøtende parkeringsseksjon i eierseksjonssameiet på naboeiendommen, gnr 423 bnr 155 snr 9, (sameiet Fredrikstad Stadion).

Til hver eierandel i 423/155/9 er det knyttet enerett til bruk av parkeringsplass som angitt i vedlagte plantegning. Sameierne som har kjøpt parkeringsplass, tilskjøtes sin ideelle andel av parkeringsseksjonen

Eierandel i parkeringssameie er fritt omsettelige mellom sameierne i Sameiet Dreieværste.

Styret står fritt til å omdisponere parkeringsplasser, for å ivareta at sameiere med behov for HC-plass sikres dette så langt antall plasser rekker.

Boligseksjonene vil få en vederlagsfri, tinglyst rettighet til å ha sykkelparkering i stadionkomplekset.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, levegger og beplantning, endring av utvendige farger og fasader, innvendige og utvendige fellesrom mv, skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av årsmøtet. Opplistingen er ikke uttømmende. Bestemmelsen er ment å sikre sameiets behov for å ivareta et samlet uttrykk for eiendommen som sådan.

Eier av næringsseksjonene avgjør selv alle valg i tilknytning til profilering av fasadene på næringsdelen i plan 1-3. Dette omfatter blant annet skilting, reklame, solskjerming mv.

Næringsseksjonen har rett til å la eier av nabobygget (Høyskolen) koble til en svalgang, glassbro, eller lignende slik at næringsdelen får en direkte kobling mellom egen næringsdel og nabobygget.

§ 7. VEDLIKEHOLD MV

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Takterrasser/balkonger som hører til den enkelte seksjon (innvendige overflater og sluk) omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplikt.

§ 7.1 Særskilt for boligseksjonene i fellesskap, (boligdelen)

Boligseksjonene er i fellesskap ansvarlig for utvendig og innvendig vedlikehold og utskiftinger i boligdelen plan 4-6, herunder også felles takterrasse for boligeierne i plan 4. Glasstakene tilhørende næringsdelens lysgård er unntatt, og omfattes av næringsdelens ansvar etter punkt 7.2 nedenfor.

På samme måte er boligseksjonene i fellesskap ansvarlig for fellesarealer og tekniske installasjoner som kun betjener boligdelen. Dette gjelder blant annet alle tre innganger fra elvesiden med trapperom og heiser i alle plan, øvrige fellesarealer i plan 4-6, samt del av kjeller som kun betjener boligdelen (sportsbodene).

Utgiftene til boligseksjonenes særskilte vedlikeholdsansvar etter avsnittet her, fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene etter intern sameiebrøk.

§ 7.2 Særskilt for næringsdelen (næringsseksjonen)
Næringsseksjonen er ansvarlig for utvendig og innvendig vedlikehold og utskiftinger av næringsdelen bestående av plan 1-3, samt glasstakene i plan 4 tilhørende næringsdelens lysgård. I dette ligger også at næringsdelen er ansvarlig for egne innganger på byggets kortender, heiser, trappeløp og andre innvendige og tekniske installasjoner som kun betjener næringsseksjonen. Næringsseksjonens ansvar omfatter også svalgang/glassbro mellom næringsseksjonen og nabobygget (Høyskolen).

Utgiftene til næringsseksjonen særskilte ansvar etter avsnittet her dekkes av næringsseksjonen alene.

§ 7.3 Felles for nærings- og boligdelen
Alt annet vedlikehold av eiendommen, slik som blant annet utvendig tak og fellesarealer som brukes av både bolig- og næringsseksjonene (kjeller og tilhørende inngang og fellesareal i plan 1), er sameiets ansvar etter lovens normalordning.

§ 8. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader), fordeles slik:

- Boligeiernes utgifter til drift, vedlikehold og utskiftninger i boligdelen etter § 7.1 over, samt avsetning til dette (boligeiernes vedlikeholdsfond), fordeles mellom boligeierne etter intern eierbrøk boligeierne imellom.

- Kostnader til vaktmestertjenester for boligdelen etter § 7.1 over, fordeles etter boligeiernes interne eierbrøk.

- Næringseiernes utgifter til drift, vedlikehold og utskiftninger i næringsdelen etter § 7.2 over, dekkes av næringsseksjonen. Eier av næringsseksjonen foretar ikke avsetninger til eget vedlikeholdsfond.

- Kostnader til vaktmestertjenester for næringsdelen etter § 7.2 over betales av næringsdelen alene.

- Utgifter til TV og data, forretningsfører, regnskap og revisor betales med like deler per seksjon. Næringsseksjonen betaler ikke for TV / data, og har eget opplegg for dette.

- Kommunale utgifter faktureres direkte til hver seksjonseier av Fredrikstad kommune. I den grad kommunale utgifter, og/eller fjernvarme faktureres sameiet, fordeles kostnadene som knytter seg til boligdelen etter boligeiernes interne brøk, mens kostnadene som knytter seg til næringsdelen dekkes av næringsseksjonen.

- Sameiet Dreieværstes eierandel av parkeringsseksjonen, er delt i like mange andeler som det er parkeringsplasser (23/23). Utgifter til drift og vedlikehold av denne delen fordeles på antallet parkeringsplasser, slik at hver plass belastes med lik del.

- Kostnader til drift av boligdelens sykkelparkering fordeles med like deler på hver boligseksjon.

- Kostnader til drift av næringsdelens sykkelparkering faktureres næringsdelen direkte etter nærmere avtale.

Følgende felleskostnader fordeles etter sameiebrøken:

- Drift, renhold, snørydding og vedlikehold av tomteområdet.

- Drift, renhold og vedlikehold av innvendige og utvendige fellesarealer som ikke er fordelt særskilt til bolig- eller næringsdelen etter §§ 7.1 og 7.2. Dette gjelder i hovedsak fellesarealene i kjelleretasjen med tilhørende inngangsparti i plan 1, og andre forhold som er beskrevet i § 7.3.

- Forsikringspremie på bygningsmassen.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned.

Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 10. REGISTRERING AV SAMEIERNE
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 11. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2-3 medlemmer hvorav minimum ett medlem skal utpekes av næringsseksjonen. Styrets leder velges av årsmøtet. Årsmøte kan bestemme om det også skal velges en vara.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og for øvrig sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Fordelingen av utvendig vedlikeholdsansvar mellom boligdelen og næringsdel i § 7, reduserer ikke styrets ansvar for drift og vedlikehold av eiendommen som sådan.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

§ 12. ÅRSMØTE
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har mist en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Årsmøte skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap.
3. Velge styrets leder og styremedlemmer.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

På årsmøte regnes stemmegivning etter sameiebrøken i tinglyst seksjoneringsbegjæring.

§ 13. REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av årsmøte med alminnelig flertall.

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av det samlede antall stemmer i Sameiet.

§ 16. EVENTUELL RESEKSJONERING AV NÆRINGSSEKSJON (SNR 28)
Ved en eventuell reseksjonering har eier av næringsseksjon rett til å reseksjonere egne innganger, (på byggets kortender), med trappe- og heisrom som fellesareal med eksklusiv bruksrett for seksjonene i plan 1-3, etter samme mønster som beskrevet i §§ 7.1 og 7.2.

§ 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

Oppdaterte Husordensregler for Sameiet Dreieværste vedtatt av Årsmøtet 26/3-26.

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å skape trivsel, orden, ro og trygghet i sameiet. Å bo i et sameie innebærer at alle sameiere/leietakere må innrette seg etter fellesskapets interesser. Alle sameiere/leietakere plikter derfor å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.

2. Bruk av leilighetene, balkongene og fellesarealene

Leilighetene må ikke benyttes på en måte som skaper ubehageligheter for andre beboere eller påvirker sameiets omdømme. Det samme gjelder for bruken av fellesarealene.

Alle plikter å sørge for at fellesdører ikke forlates i ulåst stand.

3. Oppbevaring av gjenstander

Ingen løse gjenstander – som tilhengere, barnevogner, leker, ski, møbler osv. - skal etterlates i fellesarealene. På anmodning skal gjenstandene fjernes. Skjer ikke dette, vil styret etter rimelig tid sørge for at de blir fjernet.

Den enkelte sameier/leietaker må sørge for at det i fellesarealene ikke oppbevares brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Det er strengt forbudt å ta med elektriske sykler/sparkesykler inn i fellesarealene eller inn i leilighetene/balkongene. Lading av batterier for sykler/sparkesykler skal ikke foregå i leilighetene, på balkongene eller i fellesarealene.

Det er ikke tillatt å oppbevare egne gassflasker/propanflasker på balkonger, eller i fellesarealene.

Som fellesarealer regnes heiser, boder, trappeoppganger, korridorer, takhagen, og hele garasjeanlegget.

4. Låsing av dører

Alle plikter å sørge for at alle ytterdører er låst.

5. Avfallshåndtering

Det er etablert underjordiske søppelcontainere for

· Glass og metall

· Restavfall

· Papp og papir

I Sykkel boden er det oppbevaringssted for plast i egne sekker og farlig avfall i røde bokser.

Tømming etter kommunens tømmeplan.

Annen type avfall må den enkelte sameier transportere bort selv.

6. Biloppstillingsplassene i garasjeanlegget

Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler og motorsykler samt gjenstander som er knyttet til disse transportmidlene. Parkering skal kun skje på egne oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Parkering utenfor de oppmerkede plassene kan bare skje i forbindelse med av- og pålessing.

Sameiere/leietakere må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Garasjeanlegget må ikke benyttes til andre formål enn parkering uten samtykke fra sameiets styre.

Utvendig vask og større reparasjon av bil er ikke tillatt i garasjen. Innvendig vask/støvsuging av bil skal skje på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

7. Bruk av takhage og balkonger

Lufting og banking av sengetøy, tepper og lignende skal ikke skje over takhage- eller balkongrekkverket.

Tørking/lufting av tøy/sengetøy må skje på tørkestativ som ikke er høyere enn rekkverket på balkongen, og man må samtidig sørge for å åpne dørene for å oppnå tilstrekkelig ventilasjon på balkongen. Tørking/lufting av tøy/sengetøy skal ikke skje på søndager/bevegelige helligdager.

Blomsterkasser må ikke settes opp på utsiden av balkongrekkverket.

Fargede og blinkende lys er ikke tillatt på verandaene/balkongene.

Feiing, spyling og snømåking på balkongene må ikke skje til sjenanse for andre beboere.

8. Takhagen

Takhagen holdes fritt for private gjenstander. Dette betyr at det man har med seg ut på takhagen, skal tas med tilbake til leiligheten når man forlater takhagen. (“clean desk”)

Det vil bli plassert ut møbler i hht en møbleringsplan, og det henstilles om at disse ikke flyttes rundt.

Mat eller søppel skal ikke hensettes ute på takhagen, da dette tiltrekker seg rotter, mus og fugler.

Beboere oppfordres til å holde det rent og ryddig på takhagen, og rengjøre fellesgrillen etter bruk.

Plantene på takhagen får skjøtsel av eksternt firma.

Av hensyn til brannsikkerhet er det røykeforbud på takhagen.

9. Bruk av grill

Det er bare lov å bruke elektrisk grill på de private balkongene, og av hensyn til naboer oppfordres det til å åpne dørene ut i det fri og påse god lufting . Engangsgriller tillates ikke på sameiets områder. Sameiet sørger for egen Gassgrill som er til felles benyttelse ved den store Pergolaen på takhagen.

10. Utvendige installasjoner

Alle utvendige installasjoner – som markiser, antenner, lysarmatur, flaggstenger, skilt og lignende – skal godkjennes av styret.

11. Bruk av heisen

Barn har ikke anledning til å bruke heisen alene.

12. Røyking

Det er forbudt å røyke i alle innendørs fellesområder.

13. Kveldsarbeid og helgearbeid

Arbeid som skaper støy, skal ikke skje på søndager, andre bevegelige helligdager eller hverdager etter klokka 22.00.

14. Ro

Det skal være alminnelig ro i leilighetskomplekset fra kl. 2300-0600. Støy fra TV, radio, musikkanlegg og lignende som er til sjenanse for øvrige leieboere, må unngås.

15. Dyrehold

- Det er tillatt med normalt dyrehold.

- Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets områder.

- Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader eget dyr måtte påføre person eller gjenstander i sameiet.

- Eier må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg innenfor sameiets område.

16. Dugnad og rydding

Alle sameiere oppfordres til å delta i det felles dugnadsarbeidet som organiseres av styret eller hus-styret vår og høst.

Ut over dugnadsarbeidet er den enkelte sameier/leietaker pliktig til å holde orden i fellesarealene og utføre nødvendig opprydding.

17. Av- og påstigning foran bygget

Plassen foran bygget mot eleven skal bare benyttes til av- og påstigninger. I forbindelse med innbæring av varer tillates det å henstille kjøretøyet inntil 40 minutter foran bygget.

18. Ansvar

Sameier/leietaker er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameier/leietaker svarer for. Sameier/leietaker er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

19. Endringer, vedtak

Forslag til endringer oversendes styret som legger endringsforslagene frem på det ordinære årsmøtet. Husordensreglene kan endres på et ekstraordinært årsmøte. Et ekstraordinært årsmøte kan innkalles hvis 2/3 av sameiets medlemmer forlanger det. Endringer av husordensreglene kan vedtas med alminnelig flertall blant de fremmøtte.

Husordensreglene ble første gang vedtatt på Årsmøte 12. mai 2022.

Oppdatert versjon vedtatt på Årsmøtet 26. mars 2026.

Energiattest



Adresse	
Stadion 17, 1671 KRÅKERØY	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365908**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300750889**
Gårdsnummer **423**	Bruksnummer **191**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0503**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **39,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **39,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
99,90

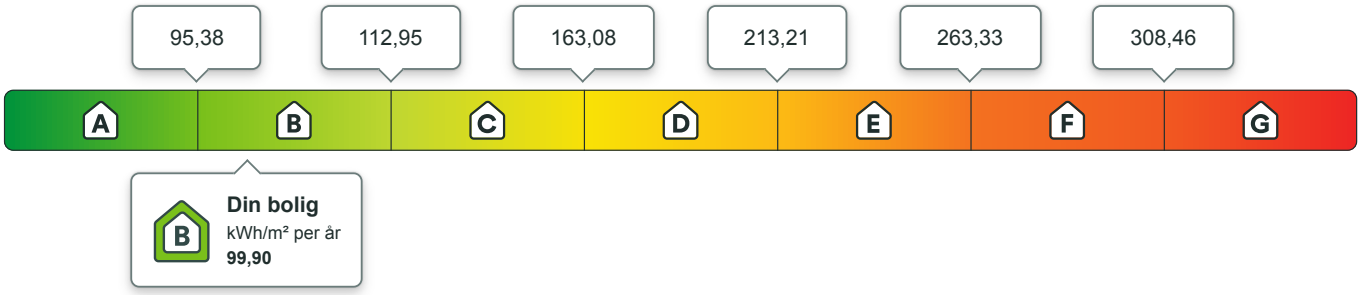
Stadion 17, 1671 KRÅKERØY

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
4 115,82	**99,17**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Stadion 17, 1671 KRÅKERØY

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Stadion 17, 1671 KRÅKERØY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 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: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Nabolagsprofil

Stadion 17 - Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Værste fergeleie Linje 805	1 min 0.1 km
Fredrikstad stadion Linje VY6, 102, 112, 117, 171, 172, 199	4 min 0.4 km
Sentrum fergeleie Linje 805	7 min 0.6 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	11 min 0.9 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	21 min 1.7 km

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	20 min 1.8 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	0 min 0 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	5 min 0.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

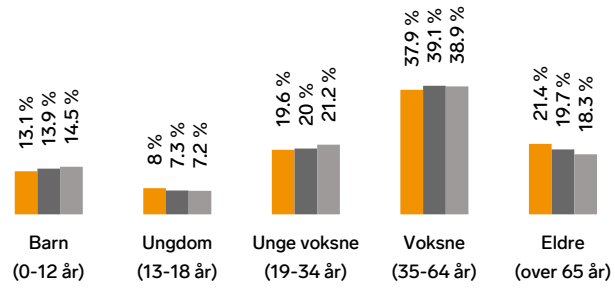
Kvalitet på skolene

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

Kråkeby barnehage (1-5 år) 89 barn	6 min 0.5 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Stadion	2 min
Coop Obs Fredrikstad	4 min

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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

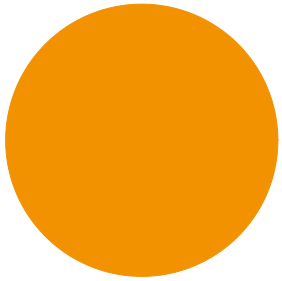
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Fredrikstad stadion - Kunstgress Fotball	4 min 0.3 km
Værstetorvet kunstisbane - ballbane Ballspill	8 min 0.7 km
SKY Fitness Fredrikstad	3 min
EVO Fredrikstad	9 min

Boligmasse



100% enebolig

Varer/Tjenester

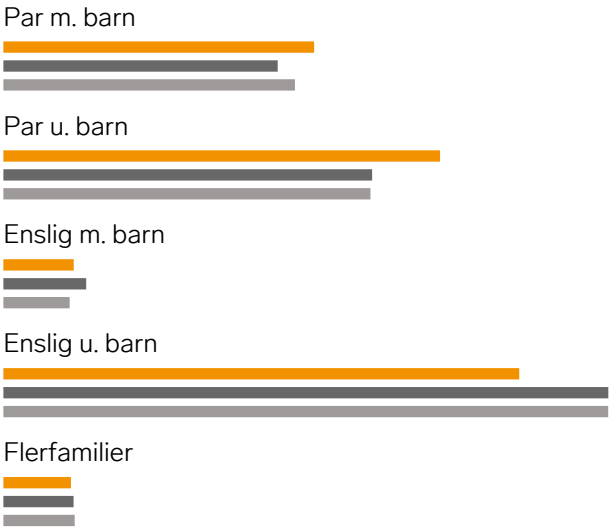
Værstetorvet	6 min
Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning



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 2026





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 2026