

The image shows a modern, minimalist apartment interior. In the foreground, a light-colored sofa is partially visible. A glass coffee table holds two lit candles in white holders. In the background, a kitchen with dark cabinetry and a white countertop is visible. A hallway leads to a white door. The walls are a neutral tone, and the floor is made of light wood. The overall atmosphere is clean and contemporary.

aktiv.

G.A.Stouslands vei 5, 1671 KRÅKERØY

**Ny 3-roms selveierleilighet med
parkeringsplass og stor balkong**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

E-post jens.august.larsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 175 100,-
Total ink omk.: Kr 7 125 100,-
Felleskostn.: Kr 5 645,-
Selger: Anne-Birgitte Skolt Olimb
Tor Erik Olimb

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 82/87 kvm
Tomtstr.: 720.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 423, bnr. 199
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1111250011

Ny 3-roms selveierleilighet med parkeringsplass og stor balkong

Velkommen til denne eksklusive og moderne 3-roms selveierleiligheten beliggende på attraktive Værstetorvet, midt i det spennende Byhaven-prosjektet. Leiligheten, tegnet av Griff Arkitektur, har en gjennomgående høy standard med kvalitetsmaterialer og stilrene detaljer. Her bor du urbant og svært sentralt i Fredrikstads nye bydel, med alt du trenger rett utenfor døren.

Denne 3-roms selveierleiligheten ligger i byggets 5. etasje og har heisadkomst. Med gjennomgående lys og en moderne utførelse skapes en luftig og stilren atmosfære. Leiligheten har en stor, solrik balkong på ca. 14 kvm, en garasjeplass med elbillader og bod i fellesarealet. Den har også balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme som gir et komfortabelt og energieffektivt inneklima.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Budskjema	225

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 87 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 82 m² Entré, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom, Bad

BRA-e: 5 m² Bod i fellesareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

720.1 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomten er opparbeidet med grøntarealer, lekeapparater, sittegrupper m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten

Beliggenhet

Bolig med attraktiv beliggenhet på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Dette er et attraktivt og etablert boligområde med beliggenheten til både praktiske tjenester og naturopplevelser. Kjøpesenteret Værstetorvet som har et variert utvalg av butikker ligger et steinkast fra boligen.

Gangbro over til Fredrikstad sentrum med brygge, restauranter, kino, bibliotek, diverse forretninger m.m. Området tilbyr også et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter, og fine bademuligheter. Beliggenheten gir også rask tilgang til både Oslo og lokale transportmuligheter.

Med byferga rett i nærheten, kommer du deg enkelt til Gamlebyen, Sentrum og Gressvik.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget fundamenteres til fjell med stålkjerne- og stålrørspeler. Bygningene er utført med bærekonstruksjon i hulldekker og stål. Yttervegger er forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med banemembran, sarnafil eller lignende. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 04.02.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

5.Etasje: Entré, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom, Bad

Standard

Velkommen til denne eksklusive og moderne 3-roms selveierleiligheten beliggende på attraktive Værstetorvet, midt i det spennende Byhaven-prosjektet. Leiligheten, tegnet av Griff Arkitektur, har en gjennomgående høy standard med kvalitetsmaterialer og stilrene detaljer. Her bor du urbant og svært sentralt i Fredrikstads nye bydel, med alt du trenger rett utenfor døren.

Denne 3-roms selveierleiligheten ligger i byggets 5. etasje og har heisadkomst. Med gjennomgående lys og en moderne utførelse skapes en luftig og stilren atmosfære. Leiligheten har en stor, solrik balkong på ca. 14 kvm, en garasjeplass med elbillader og bod i fellesarealet. Den har også balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme som gir et komfortabelt og energieffektivt inneklima. Beliggenheten er svært attraktiv med kort gangavstand til Fredrikstad sentrum, noe som gir enkel tilgang til byens mange fasiliteter.

Leiligheten har en smart og funksjonell planløsning. Fra det felles inngangspartiet kommer du inn i en innbydende entre med plass til yttertøy og sko. Videre fører gangen deg til boligens hovedrom, hvor en åpen løsning mellom stue, spisestue og kjøkken skaper en luftig og sosial atmosfære.

Kjøkkenet har et stilrent design med mørke fronter, rikelig med skap- og benkeplass samt en praktisk kjøkkenøy. Kjøkkenet er fra Sigdal. Det gjennomgående rommet har store vindusflater på begge sider, noe som gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong, perfekt for solrike dager og hyggelige kvelder.

Leiligheten har to gode soverom, begge med plass til garderobeskap. Det delikate og flislagte badet har en moderne utførelse, mens et separat vaskerom bidrar til ekstra komfort i hverdagen.

Leiligheten ligger i en ny og spennende bydel som er i stadig utvikling. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter og en mathall på Værstetorvet. For den fotballinteresserte ligger Fredrikstad stadion i nærheten, og Høgskolen i Østfold er også lett tilgjengelig. Gangbroen over til Stortorvet gjør det enkelt å ta seg til bryggepromenaden og alt Fredrikstad sentrum har å by på.

Nå har du mulighet til å sikre deg en stilren og moderne leilighet i et av Fredrikstads mest attraktive områder. Velkommen til visning!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

- Innvendig: På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater.
- Varmekilder: Vannbåren gulvvarme i alle rom.
- Våtrom: Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
- Tekniske installasjoner: Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg. Varmtvann og vannbåren gulvvarme via Fredrikstad Fjernvarme. Sikringsskap med automatsikringer.

Oppsummert:

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Meget god standard.
- Gjennomgående god tilstand.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TGIU.

Forhold som har fått TGIU:

- Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon
- Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger

Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon dokumentasjon

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Egen parkeringsplass med elbillader i felles garasjekjeller.

Med seksjonen følger bruksrett til en parkeringsplass i Værstetorvet Parkeringssameie. Eierskap til parkering tinglyses på gnr. 423, bnr. 194, snr. 10, ideell andel 1/143. Estimerte felleskostnader pr parkeringsplass er kr 150,- pr mnd.

Vedtekter med gjeldende bestemmelser for parkerings sameiet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

94324945

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Seksjonen har andel i realsameie:

Denne matrikkel enheten har andel i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 202 IDEELL: 1/250

Denne matrikkel enheten har andel i: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 194 FNR: 0 SNR: 20
IDEELL: 1/32

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 950 000

Kommunale avgifter

Kr 6 252

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt er 17.961,-

Eiendomsskatt

Kr 11 709

Eiendomsskatt år 2025

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

83/2099

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 4.261,- pr. md.

A-konto fjernvarme kr 1.078,- pr. md.

A-konto vann og avløp kr 306,- pr. md.

felleskostnader pr parkeringsplass er kr 150,- pr mnd.

Felles bygningsforsikring, vedlikehold og drift av felles anlegg, trappevask/renhold, forretningsførsel, strøm fellesarealer m-m.

Dette vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 645

Sameiet

Sameienavn

Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer

934665902

Om sameiet

Sameiet består av 32 seksjoner ("Seksjonene") i Boligeiendom E/Eiendommen med tilhørende trappeløp, heissjakt, sluser, inngangsparti og bodareal.

Seksjonene består av en hoveddel, som kan ha tilknyttet en eller flere tilleggsdeler.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Hver seksjon gir også enerett til å bruke bod plassert i seksjon 20 i Anleggseiendom Underetasje ("Bodseksjonen") som eies av Sameiet. En oversikt over hvilke boder de enkelte seksjonene disponerer er inntatt som vedlegg 1 til vedtektene. De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet er en del av prosjektet "Værstetorvet Syd" ("Prosjektet") som er utviklet og utbygget i tråd med reguleringsplanen for del av Åsgård, Fv. 108 og 451 med plan ID: 01061083 ("Reguleringsplanen"), og i henhold til byggesak 2021/721 ("Byggesaken"). Prosjektets bebyggelse er bestående av (i) en parkeringskjeller i underetasjen ("Parkeringskjelleren") som skal fungere som et felles anlegg for Prosjektet med parkeringsanlegg, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv., (ii) næringsarealer med utadrettet virksomhet ("Kjøpesenteret"), og (iii) en felles takhage som omkranser flere frittstående boligbygg ("Boligene") på taket til Kjøpesenteret. Prosjektet er delt inn i følgende matrikkelenheter:

- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av arealer i parkeringskjeller i U1, som har gnr. 423, bnr. 194 i Fredrikstad kommune ("Anleggseiendom Underetasje").
- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av næringsarealer i Plan 1 og Plan 2 med utadrettet virksomhet, som har gnr. 423, bnr. 195 i Fredrikstad kommune ("Anleggseiendom Handel").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg A, med gnr. 423, bnr. 196 i Fredrikstad kommune ("Boligeiendom A")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg B, med gnr. 423, bnr. 197 i Fredrikstad kommune ("Boligeiendom B")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg C og D, med to teiger, med gnr. 423, bnr. 198 i Fredrikstad kommune ("Boligeiendom C og D")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg E, med gnr. 423, bnr. 199 i Fredrikstad kommune ("Boligeiendom E/Eiendommen")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg F og G, med gnr. 423, bnr. 200 i Fredrikstad kommune ("Boligeiendom F og G")

- Grunneiendom for seks frittstående rekkehus/townhouses, med seks teiger (H1-H6), med gnr. 423, bnr. 201 i Fredrikstad kommune ("Boligeiendom H")
- Grunneiendom for felles takhage, med gnr. 423, bnr. 202 i Fredrikstad kommune ("Takhagen")
- Restareal av gnr. 423, bnr. 53 i Fredrikstad kommune ("Resteiendommen").

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 423, bruksnummer 199, seksjonsnummer 19 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/423/199/19:

06.10.2017 - Dokumentnr: 1101996 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/
fjernvarme

Rettighetshaver: Fredrikstad Fjernvarme AS

Org.nr: 981 666 577

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:199

Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2017 - Dokumentnr: 1101996 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Fredrikstad Fjernvarme AS

Org.nr: 981 666 577

Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:199

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2018 - Dokumentnr: 378455 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Fredrikstad Fjernvarme AS

Org.nr: 981 666 577

Bestemmelser om tilknytning til og levering av fjernkjøling

Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:199

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1365867 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:199

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1366026 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjensdig adkomstrett

Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:199

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1366150 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:195

Bestemmelse om skilting

Adkomstrett i forbindelse med vedlikehold

Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1366150 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:195
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
Adkomstrett i forbindelse med vedlikehold
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1366150 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:195
Bestemmelse om utemarkedstiltak
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1366150 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:194
Bestemmelse om skilting
Adkomstrett i forbindelse med vedlikehold
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1366150 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:195
Bestemmelse om sykkelparkering
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1368456 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2024 - Dokumentnr: 1373638 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:194
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:195

Bestemmelse om rømning
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2024 - Dokumentnr: 1511691 - Erklæring/avtale
Erklæring om gjesidige rettigheter til tekniske anlegg
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.2024 - Dokumentnr: 1826206 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541
Bestemmelse om Avfallssuganlegg
Bestemmelse om infrastruktur
Adkomstrett for tilsyn, vedlikehold, drift og utskifting av AFS-anlegget
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2024 - Dokumentnr: 1672599 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/2099

Se tinglyste avtaler vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt tegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Oppføring av handelssenter, parkeringskjeller, boliger, utearealer og veganlegg, datert 10.12.2024. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Brukstillatelsen gjelder for Bygg E og Bygg F med tilsammen 62 boenheter samt tilhørende anlegg; Boder i kjeller, trapp/heis/rømningsvei, nødvendige tekniske installasjoner og resterende del av felles takhager samt plan 2 under bygg F og G og Torv syd, som vist i innsendte dokumentasjon mottatt 25.11.2024. Gjenstående arbeider: Bygg G, Bygg H1-6, Resterende del av fortau/sideareal og kjørevei i G. A. Stouslands vei. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.03.2025. Vilkår til neste søknad om brukstillatelse/

ferdigattest Før byggetiltaket kan tas i bruk, utover denne brukstillatelse, må søknad om brukstillatelse eller ferdigattest være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges: Oppdatert gjennomføringsplan. Dokumentasjon på at krav i utbyggingsavtalen er ivaretatt. Dokumentasjon på at samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til byggetrinnet skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny bebyggelse, jf. reguleringsbestemmelsenes §8.3. Blågrønn struktur, leke-/uteoppholdsareal og eventuelle støytiltak tilknyttet byggetrinnet skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før bebyggelsen kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for årstidsavhengige arbeider til senest påfølgende vår jf. reguleringsbestemmelsenes §8.3. Dokumentasjon på endelig godkjennelse av renovasjonsteknisk plan. Sluttrapport for avfallsbehandlingen (før ferdigattest).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for sameiets regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Formål: 320 - Flomfare, H320 Urban, 1130 - Sentrumsformål.

Godkjent/vedtatt: 15 juni 2023.

Eiendommen er regulert til 1130- Sentrumsformål, iht. reguleringsplan 1083- Detaljregulering for del av Åsgård, fv 108 og 451, datert 05.09.2019.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom. Gjentakintervall flom: Nesten aldri.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med Middels til lav aktsomhet.

Arealplaner under arbeid i nærområdet: Planident: 1203. Plannavn: Åsgårdveien 28 og 30.

Formålet med planarbeidet er å sanere eksisterende eneboliger, og erstatte disse med et konsentrert boligprosjekt. Foreløpige tanker er et prosjekt med ett punkthus og to volumer med rekkehusbebyggelse/townhouses. Det planlegges for inntil 25 nye boenheter, og byggehøyden planlegges i hovedsak i 3 etasjer. Det vil være fokus på å videreføre det grønne miljøet som finnes på området i dag og parkeringen legges i hovedsak under bakken.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover korttidsutleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

173 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

175 100 (Omkostninger totalt)

186 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

188 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 125 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 136 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 138 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 175 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 950 Fotograf - 3 digitalstylede bilder
- 3 250 Garantipremie/inneståelse
- 5 750 Kommunale opplysninger
- 19 950 Markedspakke
- 6 450 Oppgjørshonorar
- 5 029 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 130 329

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Ansvarlig megler

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

05.04.2025



Digitalt møblert bilde





Digitalt møblert bilde

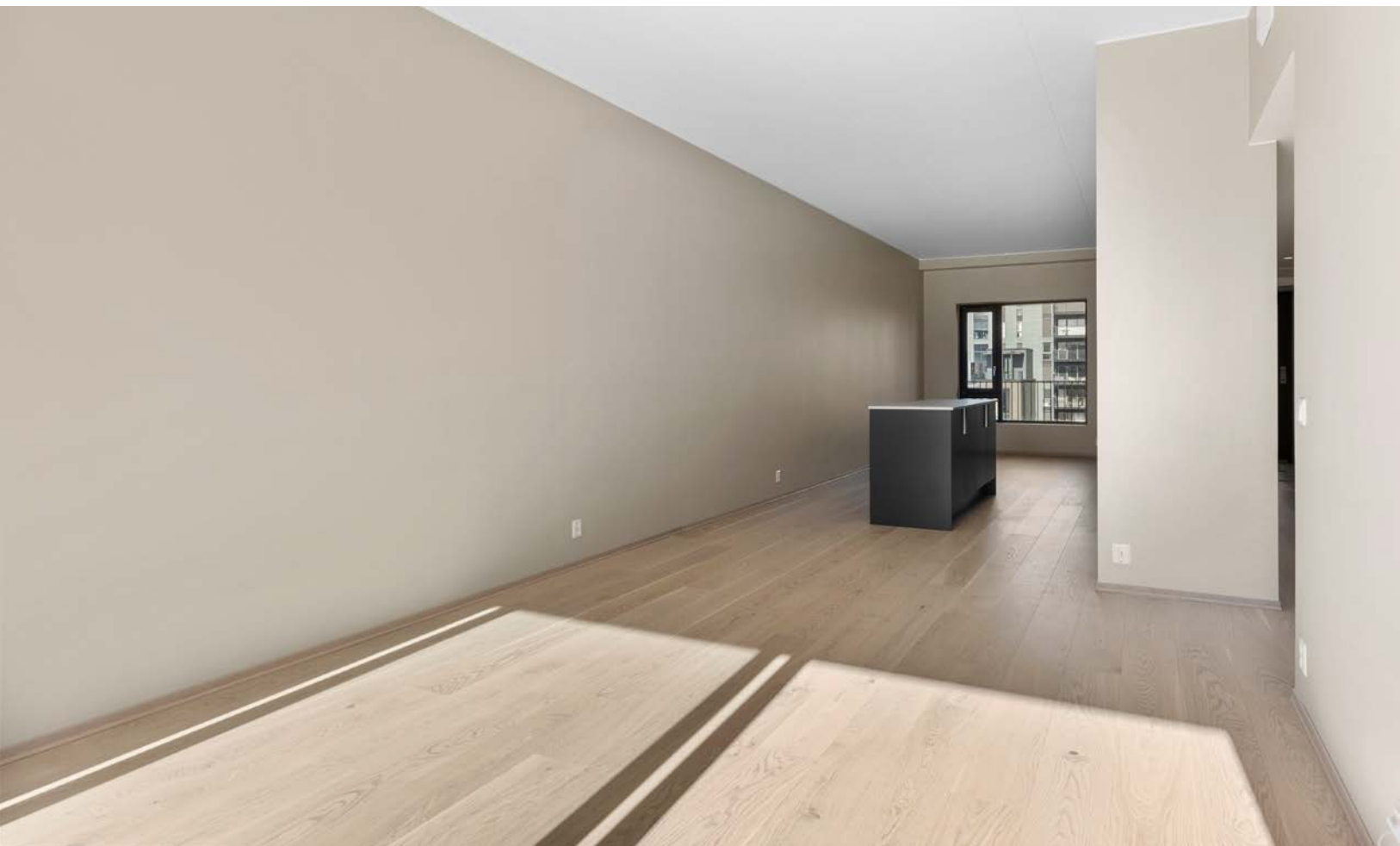


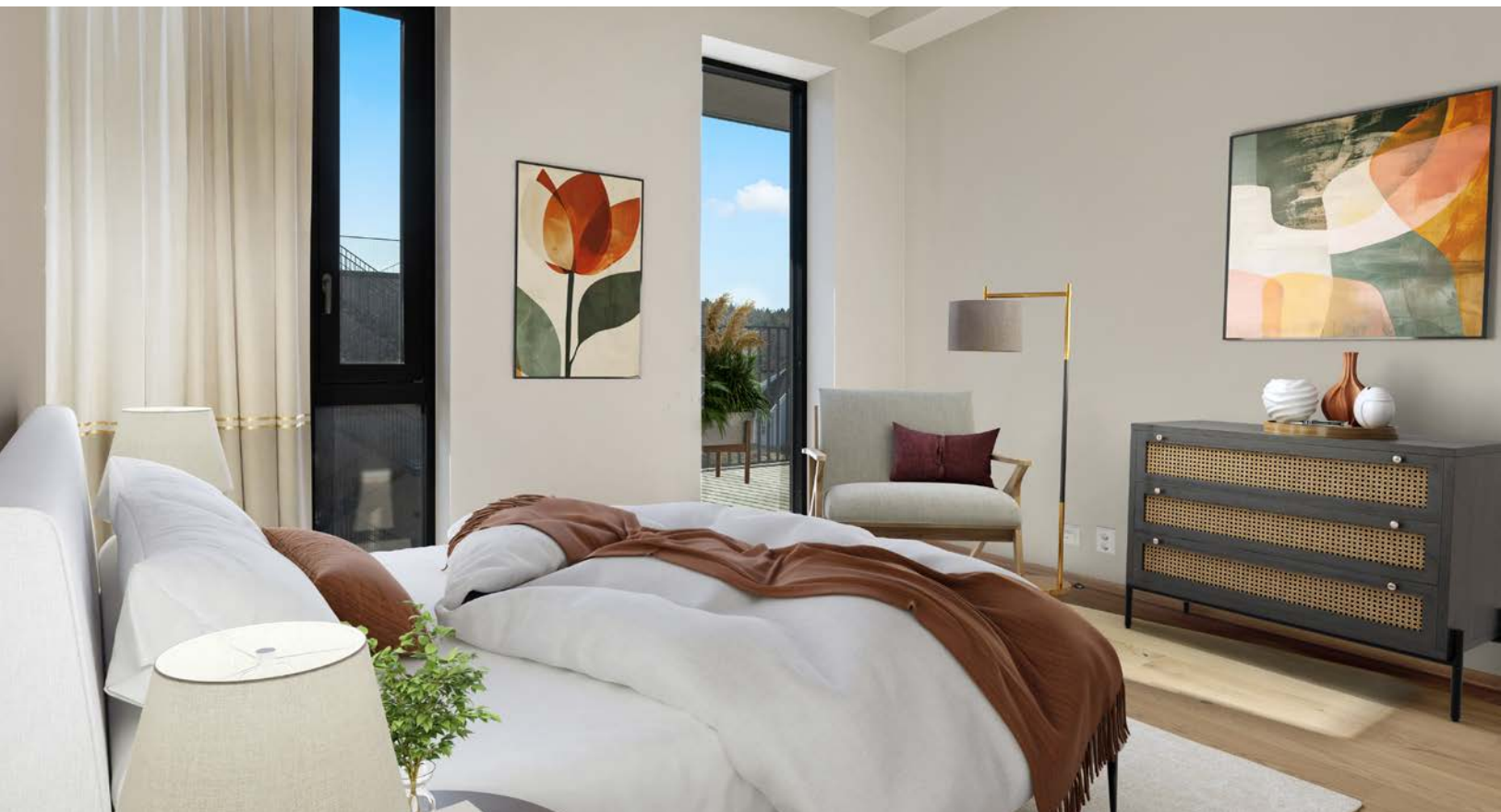




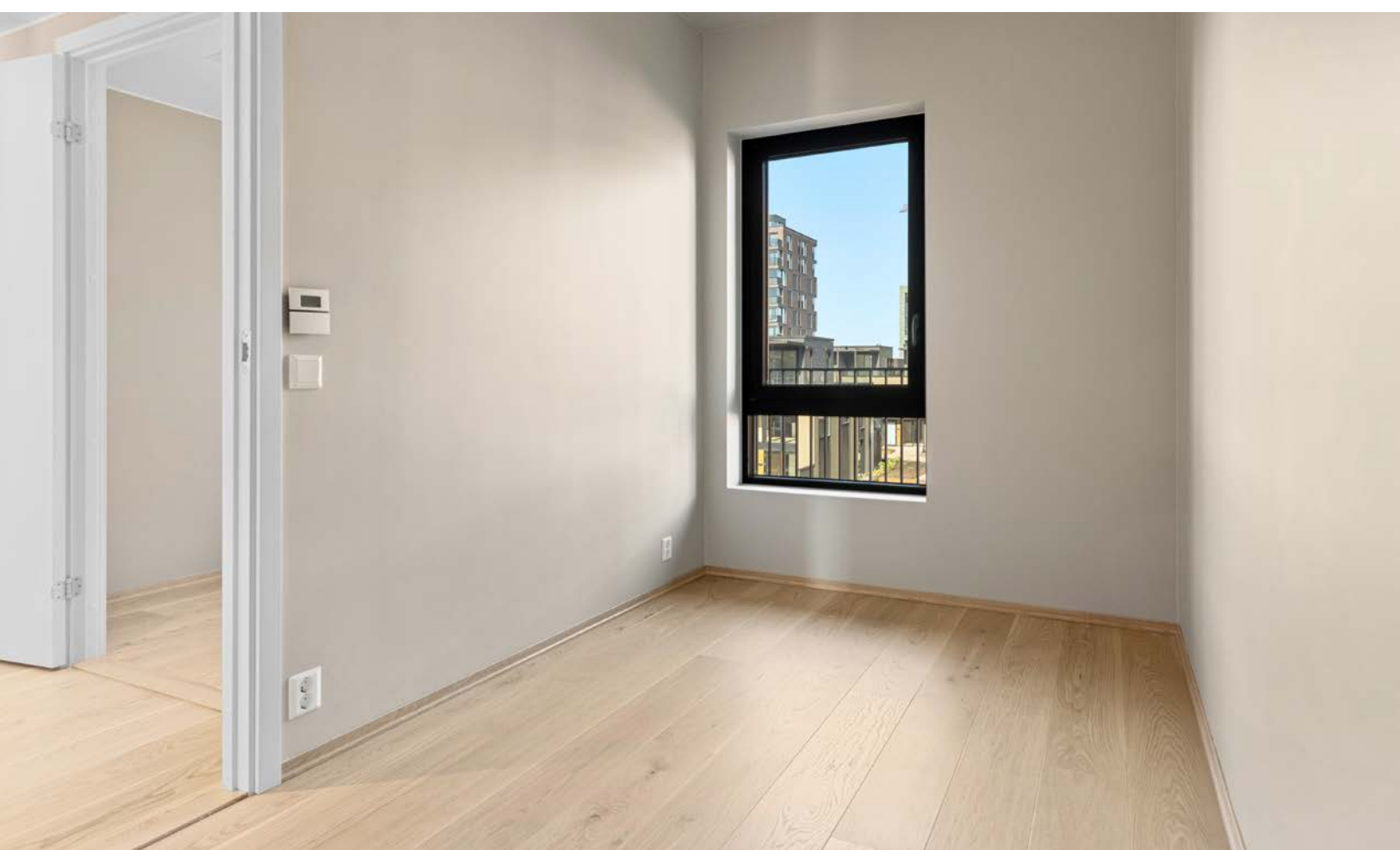








Digitalt møblert bilde

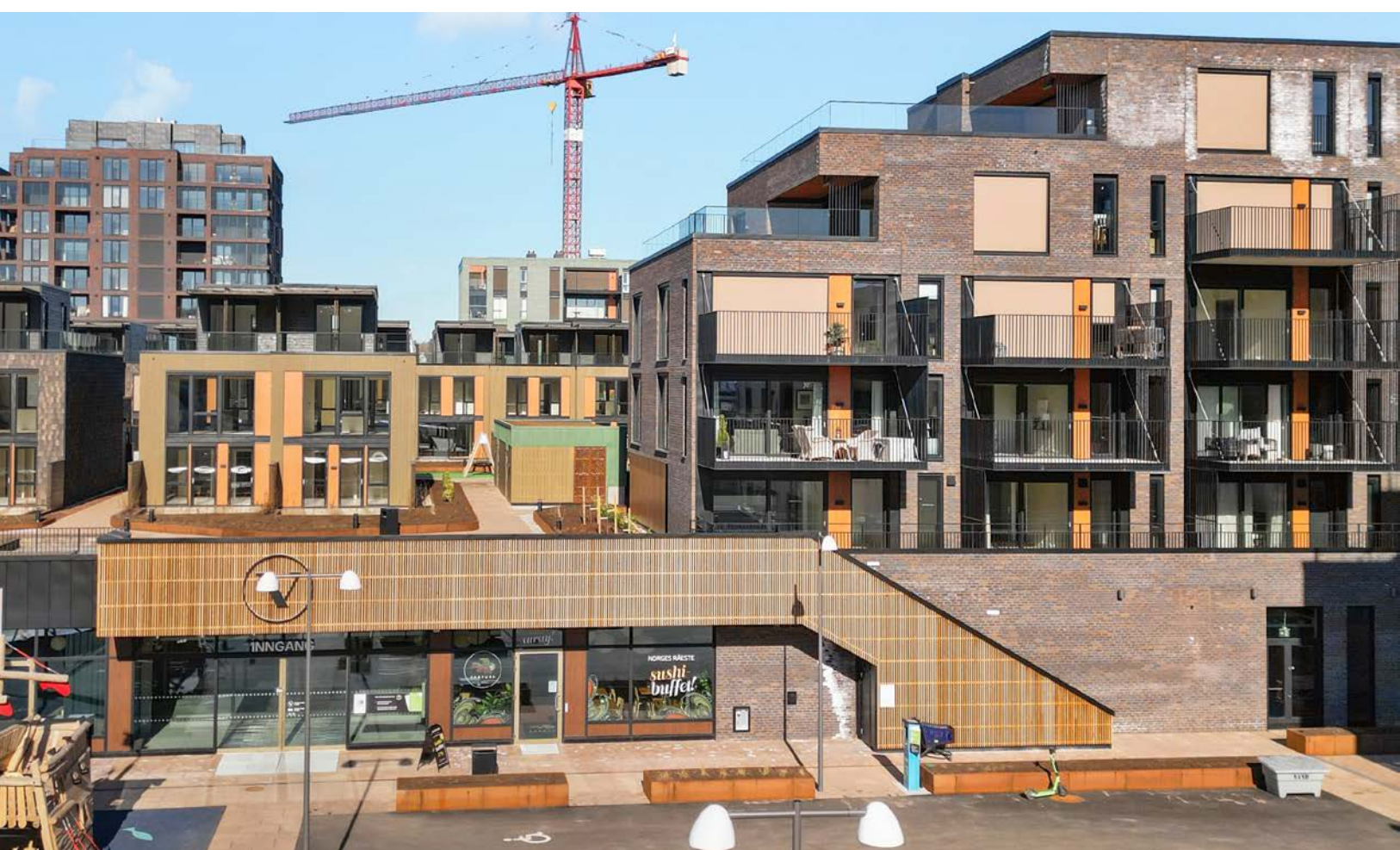












Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



G.A.Stouslands vei 5, 1671 KRÅKERØY



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 423, bnr. 199, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 06.02.2025

Oppdragsnr.: 13784-3586

Referansenummer: XR3079

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

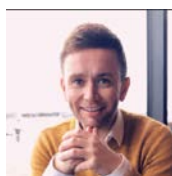
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet ferdigstilt i 2025.

God og innholdsrik planløsning, beliggende i 5. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer i 3. etasje på 5 kvm.

Egen parkeringsplass med elbillader i felles garasjekjeller.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Meget god standard.
- Gjennomgående god tilstand.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et meget godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2025

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Varmtvann og vannbåren gulvvarme via Fredrikstad Fjernvarme. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

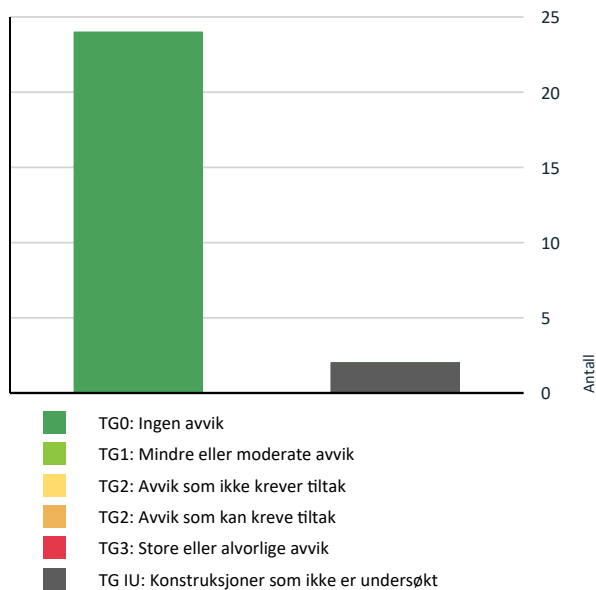
Selveierleilighet

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

Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE 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.

Selveierleilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2025

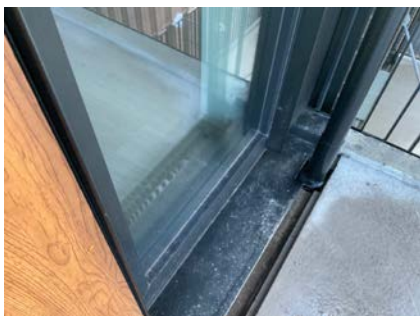
Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

! TG 0 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår.



! TG 0 Dører

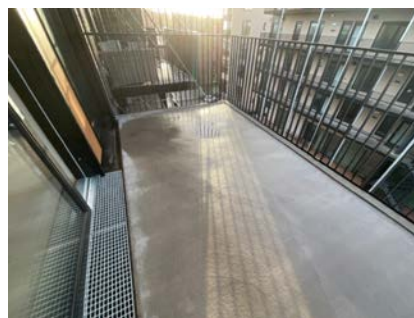
Ytterdør i tre fra byggeår.
Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til balkong på 14 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 122 cm og er innenfor dagens krav.



INNENDIG

! TG 0 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

Tilstandsrapport



! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

5. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

5. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Slettmalte vegger og slettmalt tak.

5. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp membran til topp slukrist.



5. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.



5. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

5. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

5. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

5. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

5. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 42 mm fra topp membran til topp slukrist.



5. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.



5. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



5. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

Tilstandsrapport



! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

! TG 0 Vannbåren varme

Varmtvann og vannbåren gulvvarme via Fredrikstad Fjernvarme.



! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 9 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 63 ampere.

Nytt el-anlegg med garanti.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brennslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

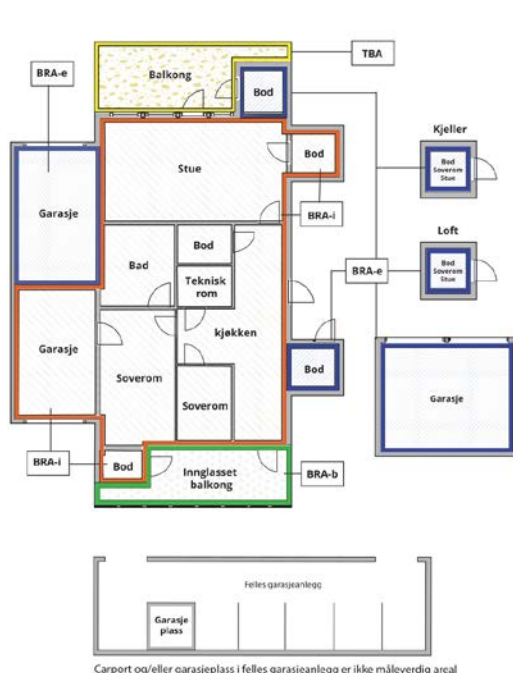
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

G.A.Stouslands vei 5, 1671 KRÅKERØY
Gnr 423 - Bnr 199
3107 FREDRIKSTAD

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	82			82	14
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	82	5			14
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom, Bad		
Bod i fellesareal		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifm med oppføring av bygget.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	82	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Erik Pedersen	Takstingenør
	Anne-Birgitte Skolt Olimb	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	423	199		19	720 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

G.A.Stouslands vei 5

Hjemmelshaver

Anne-Birgitte Skolt Olimb, Tor Erik Olimb

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med attraktiv beliggenhet på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Dette er et attraktivt og etablert boligområde med beliggenheten til både praktiske tjenester og naturopplevelser. Kjøpesenteret Væretorvet som har et variert utvalg av butikker ligger et steinkast fra boligen. Gangbro over til Fredrikstad sentrum med brygge, restauranter, kino, bibliotek, diverse forretninger m.m. Området tilbyr også et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter, og fine bademuligheter. Beliggenheten gir også rask tilgang til både Oslo og lokale transportmuligheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomten er opparbeidet med grøntarealer, lekeapparater, sittegrupper m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Bygget fundamenteres til fjell med stålkerne- og stålørspeler. Bygningene er utført med bærekonstruksjon i hulldekker og stål. Yttervegger er forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med banemembran, sarnafil eller lignende. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XR3079>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250011	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Erik Olimb	Anne-Birgitte Skolt Olimb
Gateadresse	
G.A.Stouslands vei 5	
Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1671
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1111250011

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250011

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1111250011

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1111250011



Jal Eiendomsmegling AS
E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie

25.03.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.03.2025

Boligselskap: Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr: 934 665 902
Gnr./bnr: 423 / 199
Eier(e): Anne-Birgitte Skolt Olimb / Tor Erik Olimb

Seksjonsnr: 19
Adresse: G.A.Stouslands vei 5, 1671 Kråkerøy

Sameiets hjemmeside: home.solibo.no/hp/onyx/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/onyx/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets vedtekter.

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. 94324945
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

• **Parkering:** Seksjonseier eier parkeringsplass i Værstetorvet Parkerings-sameie. Eierskap til parkering tinglyses på gnr. 423, bnr. 194, snr. 10, ideell andel 1/143.
Estimerte felleskostnader pr parkeringsplass er kr 150,- pr mnd. sameie.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.261,- pr. md.
A-konto fjernvarme	kr 1.078,- pr. md.
A-konto vann og avløp	kr 306,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.645,- pr. md.

Felleskostnader inkl; Felles bygningsforsikring, vedlikehold og drift av felles anlegg, trappevask/renhold, forretningsførsel, strøm fellesarealer m-m. Dette vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Sameiet er nyoppført og overtas fra januar 2025.

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

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

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

VEDTEKTER

FOR

Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn og opprettelse

- (1) Sameiets navn er Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie ("**Sameiet**"). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen. Sameiet består av 32 seksjoner ("**Seksjonene**") i gnr. 423, bnr. 199 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom E/Eiendommen**")

1.2 Bakgrunn

- (1) Sameiet er en del av prosjektet "Væretorvet Syd" ("**Prosjektet**") som er utviklet og utbygget i tråd med reguleringsplanen for del av Åsgård, Fv. 108 og 451 med plan ID: 01061083 ("**Reguleringsplanen**"), og i henhold til byggesak 2021/721 ("**Byggesaken**"). Prosjektets bebyggelse er bestående av (i) en parkeringskjeller i underetasjen ("**Parkeringskjelleren**") som skal fungere som et felles anlegg for Prosjektet med parkeringsanlegg, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv., (ii) næringsarealer med utadrettet virksomhet ("**Kjøpesenteret**"), og (iii) en felles takhage som omkranser flere frittstående boligbygg ("**Boligene**") på taket til Kjøpesenteret. Prosjektet er delt inn i følgende matrikkelenheter:

- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av arealer i parkeringskjeller i U1, som har gnr. 423, bnr. 194 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Underetasje**").
- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av næringsarealer i Plan 1 og Plan 2 med utadrettet virksomhet, som har gnr. 423, bnr. 195 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Handel**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg A, med gnr. 423, bnr. 196 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom A**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg B, med gnr. 423, bnr. 197 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom B**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg C og D, med to teiger, med gnr. 423, bnr. 198 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom C og D**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg E, med gnr. 423, bnr. 199 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom E/Eiendommen**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg F og G, med gnr. 423, bnr. 200 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom F og G**")
- Grunneiendom for seks frittstående rekkehus/townhouses, med seks teiger (H1-H6), med gnr. 423, bnr. 201 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom H**")
- Grunneiendom for felles takhage, med gnr. 423, bnr. 202 i Fredrikstad kommune ("**Takhagen**")

- Restareal av gnr. 423, bnr. 53 i Fredrikstad kommune ("**Resteiendommen**").
- (2) Anleggseiendom Underetasje og Anleggseiendom Handel omtales heretter i fellesskap som "**Anleggseiendommene**". Boligeiendom A, Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, Boligeiendom E, Boligeiendom F og G samt Boligeiendom H omtales heretter i fellesskap som "**Boligeiendommene**".

1.3 Hva Sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 32 seksjoner ("**Seksjonene**") i Boligeiendom E/Eiendommen med tilhørende trappeløp, heissjakt, sluser, inngangsparti og bodareal.
- (2) Seksjonene består av en hoveddel, som kan ha tilknyttet en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- (3) Hver seksjon gir også enerett til å bruke bod plassert i seksjon 20 i Anleggseiendom Underetasje ("**Bodseksjonen**") som eies av Sameiet. En oversikt over hvilke boder de enkelte seksjonene disponerer er inntatt som vedlegg 1 til vedtektene.
- (4) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1.4 Boligforening

- (1) Sameiets seksjonseiere er medlem av Boligforeningen Værstetorvet, org. nr. 933 366 693 ("**Boligforeningen**"), som blant annet har som formål å:
 - forvalte, drifte og vedlikeholde Takhagen, som er et felles uteoppholds- og rekreasjonsareal for beboerne i Boligeiendommene,
 - forvalte, drifte og administrere seksjonene i Anleggseiendom Underetasje som blant annet skal benyttes til tekniske rom, sykkelparking, bilparkering mv. for Boligeiendommene,
 - forvalte, drifte, vedlikeholde og administrere øvrig infrastruktur som er felles for to eller flere av Boligeiendommene,
 - ivareta Boligeiendommenes interesser i samarbeid, dialog og kommunikasjon med Anleggseiendommene, internt mellom Boligeiendommene, offentlige myndigheter og andre tredjeparter.
- (2) Som følge av seksjonseierens medlemskap i Boligforeningen må Sameiet forholde seg til Boligforeningens vedtekter og vedtak, herunder er Sameiets seksjonseiere forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader som Boligforeningens pådras i forbindelse med sitt virke. Seksjonseierens kostnadsansvar overfor Boligforeningen anses som felleskostnader i Sameiet.

1.5 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i Sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

1.6 Formål

- (1) Sameiets formål er å drive og forvalte Eiendommen med tilknyttede rettigheter, til det beste for seksjonseierne, der dette ansvaret ikke er lagt på den enkelte seksjonseier.

- (2) Eiendommen skal driftes og forvaltes på en måte som sikrer at denne til enhver tid opprettholder en høy kvalitet og standard, med et enhetlig og attraktivt utseende hensyntatt de enkelte seksjoners funksjon.

2 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
- (3) Korttidsutleie av en hel boligseksjon i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover korttidsutleie som nevnt i punkt 2 (3). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr i henhold til eierseksjonsloven § 63.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de Seksjoner/seksjonseiere som berøres.

3 SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

3.1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører Sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
- (6) Følgende tiltak krever imidlertid styrets forhåndsgodkjenning før disse kan godkjennes:
 - Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
 - Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor

tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

- Å henge innretninger på utsiden av rekkverk på balkong, som for eksempel blomsterkasser, balkongflagg mv.
- (7) Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.
- Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert må ved rehabilitering, vedlikeholdsarbeid og andre felles tiltak på Eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.
 - Tiltak som skjer i strid med den til enhver tid gjeldende plan- og bygningslovgivning og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3.2 Ordensregler

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen. Seksjonseierne og andre brukere av Eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av Eiendommen.

4 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer, eventuelle arealer med enerett til bruk og anlegg med videre, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmer
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) innside av gips på yttervegg og innervegg, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

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

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner over og under bakken, herunder felles installasjoner mv. som befinner seg utenfor Eiendommen, på Eiendommene, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Sameiet er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av relevante deler av Eiendommene, og øvrige plikter i henhold til Sameiets pliktige medlemskap i Boligforeningen i tråd med enhver tid gjeldende vedtekter for Boligforeningen.
- (5) Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (6) Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal Sameiet erstatte tap som dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene eller eventuelt areal underlagt eneretter, jf. eierseksjonsloven § 35.

5 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

5.1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseier eventuelt har enerett til å bruke, er felleskostnader.
- (2) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (3) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale at akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (4) Som felleskostnader anses blant annet følgende kostnader:
 - Forretningsførsel, regnskap, revisjon, administrasjonskostnader og honorar til tillitsvalgte (styremedlemmer), bygningsforsikring, generell skadedyrbekjempelse, adkomstareal og øvrig utearealer på Eiendommen. Kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører i/til Boligseksjonene, avfallshåndtering, service- og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon- og nøkkelsystemer, strøm i fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg, bygningskonstruksjon og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, balkonger og grønt uteoppholdsareal.
 - Andel av kostnader til drift av Boligforeningens virksomhet, herunder drift, vedlikehold, reparasjoner og øvrige krav i enhver tid gjeldende vedtekter for Boligforeningen.
- (5) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

- (6) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan vedtektene endres for å fastsette en annen fordeling enn den som følger av dette punkt 5.1. Endring av bestemmelsene i dette punkt 5.1 krever enstemmighet.

5.2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto.

5.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

- (1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg av seksjonen

- (1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

- (1) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller noen av Eiendommene, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7 STYRET OG DETS VEDTAK

7.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

- (2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
- (7) Styrets leder plikter å være medlem i Boligforeningens styre.

7.2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7.3 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
- (2) Styreleder plikter å delta og stemme på vegne av Sameiet i Boligforeningens styre, og ivareta Sameiets interesser overfor Boligforeningen på vegne av Sameiet.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (3) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.5 Inhabilitet

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

7.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.
- (3) Styrets leder kan representere Sameiet i Boligforeningens styre, og ivaretar Sameiets interesser i Boligforeningens styre i tråd med vedtak fra Sameiets årsmøtet i henhold til punkt 9.
- (4) Sameiets styre representerer Sameiet på Boligforeningens årsmøte i tråd med de vedtak som fattes av Sameiets årsmøte i henhold til Sameiets punkt 8.

8 ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Tidspunkt for årsmøte

- (1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.
- (2) 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.
- (3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring. Styret må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8.4 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9.2 (1).

8.5 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.6 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.7 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8.8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet;
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum;
 - f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd;
 - g) endring av vedtektene.
- (2) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra Sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

- (3) Årsmøtet beslutter ved alminnelig flertall eventuelle beslutninger som skal vedtas på Boligforeningens årsmøte, dersom ikke en slik beslutning i vesentlig grad berører Sameiets interesser, hvorav det kreves 2/3 flertall av avgitt stemmer.

8.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
- salg eller bortfeste av hele eller deler av Eiendommen
 - oppløsning av sameiet
 - tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8.12 Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om:
- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- (2) Dette gjelder også for den som opptreder ved eller som fullmektig.

9 FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

9.1 Forretningsfører

- (1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9.2 Regnskap og revisjon

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
- (2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil årsmøtet eventuelt velger en annen revisor.

9.3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne
- (2) Om mulig bør forsikringspremien, beregningsgrunnlag og eventuell forsikringssum spesifiseres på de ulike seksjonene i Sameiet slik at hver seksjonseiergruppe dekker forsikringssummen for arealer tilknyttet disse seksjonene. Dersom dette ikke er praktisk mulig, dekkes forsikringspremien basert på sameiebrøk.
- (3) Selv om Sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
- (4) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes forhold som seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes. Når slik skade må dekkes av felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av bygningsforsikringen og som er en følge av skaden. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og gjelder uavhengig av om skaden er forårsaket av seksjonseieren selv eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til boenheten eller Sameiets fellesareal.

10 DIVERSE

10.1 Definisjoner

- (1) I disse vedtektene menes med:
 - eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i Eiendommen
 - bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdel. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer
 - bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang
 - bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel

- fellesareal: de delene av Eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom
- Sameiet (*eierseksjonssameiet*): fellesskapet av alle seksjonseierne

10.2 Hjemmelshaver til formuesgode

(1) Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

(2) Sameiet er registrert som hjemmelshaver til følgende formuesgoder:

- Gnr. 423 bnr. 194 snr. 20

10.3 Endringer i vedtektene

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

10.4 Generelle plikter

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

10.5 Vedlegg

Vedlegg 1: Oversikt over tilknyttede boder på fellesareal på plan 3 på Eiendommen, og i Anleggseiendom Underetasje, seksjonsnummer 20, med tilleggsdeler

VEDLEGG 1 Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie

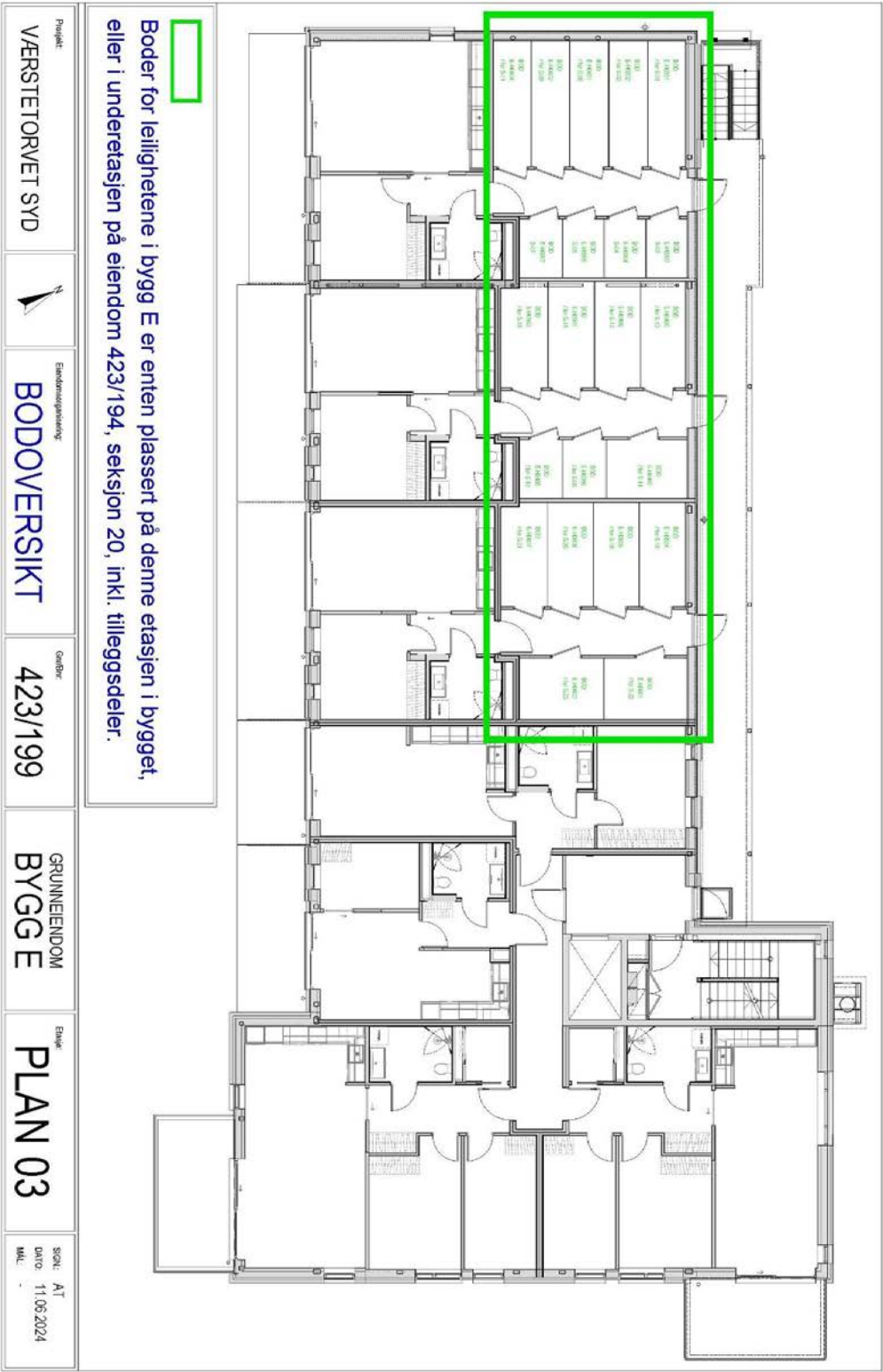
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE BODER på fellesareal på plan 3 på Eiendommen, og i Anleggseiendom
Underetasje, gnr. 423 bnr. 194, seksjonsnummer 20, med tilleggsdeler

à jour per 18.06.2024

Leil.nr	Snr.	Bruksrett til bod nr.	Merknad
H0301	01	H0301	
H0302	02	H0302	
H0303	03	H0303	
H0304	04	H0304	
H0305	05	H0305	
H0306	06	H0306	
H0307	07	H0307	
H0401	08	H0401	
H0402	09	H0402	
H0403	10	H0403	
H0404	11	H0404	
H0405	12	H0405	
H0406	13	H0406	
H0407	14	H0407	
H0501	15	H0501	
H0502	16	H0502	
H0503	17	H0503	I snr. 20, merket E- H0503
H0504	18	H0504	

H0505	19	H0505	
H0506	20	H0506	
H0507	21	H0507	
H0601	22	H0601	
H0602	23	H0602	
H0603	24	H0603	I snr. 20, merket E- H0603
H0604	25	H0604	I snr. 20, merket E- H0604
H0605	26	H0605	I snr. 20, merket E- H0605
H0606	27	H0606	I snr. 20, merket E- H0606
H0701	28	H0701	I snr. 20, merket E- H0701
H0702	29	H0702	I snr. 20, merket E- H0702
H0703	30	H0703	I snr. 20, merket E- H0703
H0704	31	H0704	I snr. 20, merket E- H0704
H0705	32	H0705	I snr. 20, merket E- H0705

Tegning som viser boder på plan 3:



VERSJETORVET SYD

BODOVERSIKT

423/199

GRUNNEIENDOM BYGG E

PLAN U1

ORIENTERING ANLEGGSEIENDOM 423/194

Utsnitt av SEKSJON 20 - samt tilleggsceller (TD) - på eiendom 423/194 for boder fra bygg E (eiendom 423/199)

SKAL: A.T
DATO: 11.05.2024
MÅL: -

VEDTEKTER
FOR
VÆRSTETORVET PARKERINGSSAMEIE

1 NAVN

Sameiets navn er Værstetorvet Parkeringssameie ("**Sameiet**").

2 BAKGRUNN

- (i) Sameiet er en del av prosjektet "Værstetorvet" ("**Prosjektet**") som er utviklet og utbygget i tråd med reguleringsplanen for del av Åsgård, Fv. 108 og 451 med plan ID: 01061083 ("**Reguleringsplanen**"), og i henhold til byggesak 2021/721 ("**Byggesaken**"). Prosjektets bebyggelse er bestående av (i) en parkeringskjeller i plan U1, gnr. 423 bnr. 194 ("**Parkeringskjelleren**") som skal fungere som et felles anlegg for eiendommen med parkeringsanlegg, transportareal, tekniske rom, bodarealer med videre, (ii) næringsarealer med utadrettet virksomhet, gnr. 423 bnr. 195 ("**Kjøpesenteret**"), og (iii) en felles takhage, gnr. 423 bnr. 202 ("**Takhagen**") med flere frittstående boligbygg, gnr. 423 bnr. 196,197,198,199, 200 og 201 ("**Boligene**").

Værstetorvet Parkeringssameie eier eiendommen gnr. 423 bnr. 194 snr. 10 ("**Boligparkeringsseksjonen**") som er beliggende i Parkeringskjelleren.

3 HVA SAMEIET OMFATTER

- (i) Sameiet består av **143** sameieandeler ("**Sameieandelen/Sameieandelene**") med en sameiebrøk på 1/143 ("**Sameiebrøken**") er tilknyttet én parkeringsplass ("**Parkeringsplassen/Parkeringsplassene**").
- (ii) Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av Sameieandelene har eksklusiv eierskap eller disposisjonsrett til Boligparkeringsseksjonens arealer, men hvor Sameieandelene iht. vedtektene er tildelt særskilt bruksrett til Parkeringsplass.
- (iii) Usolgte Parkeringsplasser eies og disponeres av Bjølstad Utvikling AS org.nr. 912 366 987.

4 FORMÅL

Sameiets formål er å eie, drifte, vedlikeholde og forvalte Boligparkeringsseksjonen til det beste for Sameieandelene og Sameiet.

5 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

- (i) Sameieandelene har enerett til bruk av en eller flere av Parkeringsplassene slik det nærmere er bestemt i punkt 7 i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte Boligparkeringsseksjonens andel av fellesarealer i Parkeringskjelleren til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.
- (ii) Boligparkeringsseksjonen kan bare nyttes i samsvar med de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Sameieandelenes bruk av Boligparkeringsseksjonen eller Boligparkeringsseksjonens fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de øvrige Sameieandelenes bruk av Boligparkeringsseksjonen eller dennes fellesareal.

- (iii) All ferdsel i Boligparkeringsseksjonen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmålte Parkeringsplassene.
- (iv) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Boligparkeringsseksjonen, unntatt utleie av Parkeringsplassene eller bildelingsordning som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på Boligparkeringsseksjonen. Vask av bil er ikke tillatt. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret i vedtektenes punkt 13..
- (v) Boligparkeringsseksjonen må brukes med hensyn til Parkeringskjelleren, Boligene og Kjøpesenteret sine rettigheter til tiliggende areal, til/over Boligparkeringsseksjonen, Parkeringskjelleren og for øvrig til areal og eiendom i Prosjektet.

6 RETTSLIGE DISPOSISJONER OVER SAMEIEANDEL

- (i) Den som kjøper Sameieandeler i Boligparkeringsseksjonen skal få utstedt et skjøte pålydende en ideell andel i Boligparkeringsseksjonen i henhold til Sameiebrøken, jf. vedtektenes punkt 3.
- (ii) Sameieandelene kan bare pantsettes, selge og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtektene.
- (iii) Enhver rettslig disponering og overdragelse av Sameieandelen skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet eller til Sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke Sameieandeler disponeringen gjelder. Ved eierskifte av Sameieandel betaler avhender et eierskiftegebyr til Sameiets forretningsfører tilsvarende to ganger gjeldende rettsgebyr.
- (iv) Sameieandelene har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige av Sameieandelenes sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.
- (v) Sameieandelene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielova (1965) §§ 14 og 15.

7 BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASSENE

- (i) Sameieandelene gir bruksrett til en eller flere av Parkeringsplassene i Boligparkeringsseksjonen. Rettigheten til bruk av de enkelte Parkeringsplassene er opprinnelig fordelt av Bjølstad Utvikling AS i forbindelse med det første salg av Parkeringsplassene/Sameieandelene. Parkeringsplassene i Boligparkeringsseksjonen er fordelt på Sameieandelene slik det fremgår av vedlegg 1.
- (ii) Det skal til enhver tid være avsatt et visst antall parkeringsplasser til funksjonshemmede ("**HC-plassene**"). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som eier boligseksjon eller andelsbevis i Boligene, og som har nødvendig behov for disponering av en av HC-plassene.
- (iii) Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plassene er tilgjengelig for personer som eier boligseksjon eller andelsbevis i Boligene, og som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til Parkeringsplassene, dersom annen

Sameieandel med Parkeringsplass i Boligparkeringsseksjonen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

- (iv) Dersom Parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av Parkeringsplassen bekoste å flytte eller montere ladepunkt på Parkeringsplassen den byttes mot.
- (v) Styret i Sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av Parkeringsplassene ved å endre parkeringsoversikten i vedlegg 1.

8 NÆRMERE OM DISPOSISJONSRETT OVER P-PLASSENE

- (i) Sameieandeler kan bare erverves av en person som fra før av eier, eller som samtidig blir eier av en boligseksjon eller et andelsbevis i Boligene.
- (ii) Sameieandeler kan kun avhendes sammen med en boligseksjon eller et andelsbevis i Boligene eller til personer som fra før av er eier av en boligseksjon eller et andelsbevis i Boligene.
- (iii) Parkeringsplassene kan fritt leies ut til andre, men hver sameier plikter å forsøke å leie ut en parkeringsplass internt i Prosjektet før den markedsføres utad til eksterne tredjeparter.
- (iv) Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:
 - a) Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Sameiet, har Sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
 - b) Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eller andre Sameieandelers areal i Boligparkeringsseksjonen.
- (v) Eiere av Parkeringsplass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Sameiet.
- (vi) Styret i Sameiet kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.
- (vii) Dersom en Sameieandel med rett til Parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av Sameieandelen med dertil tilhørende Parkeringsplass. Et slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven (2017) § 38 så langt dette passer.

9 SAMEIERMØTE

- (i) Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.
- (ii) Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere Sameieandeler som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (iii) Styret beslutter hvordan sameiermøtet skal gjennomføres.

Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to Sameieandeler 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 Sameieandelene har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at Sameieandelene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring. Systemene som benyttes må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte.

- (iv) Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

- (v) Alle Sameieandeler har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En Sameieandelen kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

- (vi) Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

10 SAMEIERMØTETS VEDTAK

- (i) Ved avstemninger regnes flertallet etter Sameiebrøken. Hver Sameieandelen har stemmerett iht. sin Sameiebrøk, jf. punkt 3 over.

- (ii) Med mindre annet følger av vedtektene, er det tilstrekkelig med flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

- (iii) Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med Sameieandelenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameieandelene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

- (iv) Det kreves enighet i sameiermøtet for vedtak om enhver endring av vedtektene punkt 8 (i) og (ii) vedrørende begrensninger i retten til å avhende og kjøpe Sameieandeler/Parkeringsplasser.

- (v) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameieandelene det gjelder:

- a) at bestemte Sameieandeler eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

- b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i punkt 15,
 - c) endring av punkt 6, punkt 7, punkt 8 og punkt 10
- (vi) Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameieandeler eller andre en urimelig fordel på andre Sameieandelerers bekostning.

11 STYRET

- (i) Styret i Sameiet skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av Boligparkeringsseksjonen i samsvar med disse vedtekter.
- (ii) Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.
- (iii) Styreleder og styrets medlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke sameiermøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

12 STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

Med mindre Sameiets styre beslutter noe annet, representerer styret Sameiet utad, og forplikter Sameiet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

13 FORRETNINGSFØRER

Styret kan beslutte å ansette en forretningsfører for Sameiet.

14 ORDENSREGLER

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Boligparkeringsseksjonen innenfor rammen av Sameiets formål i vedtektenes punkt 4.

15 VEDLIKEHOLD

- (i) Det er styrets ansvar å sørge for at Boligparkeringsseksjonen holdes forsvarlig ved like.
- (ii) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Boligparkeringsseksjonen.

16 FELLESKOSTNADER OG REGNSKAP

- (i) Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en Sameieandel.
- (ii) Felleskostnader skal fordeles på Sameieandelene etter Sameiebrøken.
- (iii) Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:
 - a) eiendomsforsikring,

- b) kostnader til drifts og vedlikehold av Boligparkeringsseksjonen,
 - c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder Eiendommen,
 - d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
 - e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port
 - f) renhold av fellesarealer
 - g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar o.l.
- (iv) Styret i Sameiet, eventuelt Sameiets forretningsfører, skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Sameiet og skal fordele kostnadene i henhold til innbyrdes Sameiebrøk.
 - (v) Den enkelte Sameieandel innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

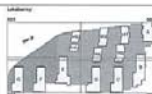
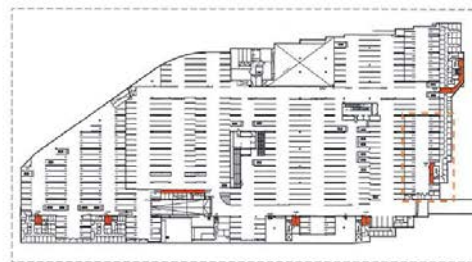
17 ANSVAR UTAD

- (i) Sameieandelene er solidarisk ansvarlig for Sameiets ansvar overfor tredjeparter.
- (ii) Den enkelte Sameieandel hefter imidlertid i regressomgangen ikke for annet enn Sameieandelens andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en Sameieandel således har måttet bære en større andel av felleskostnadene enn det som følger av Sameieandelens brøk, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.
- (iii) Ved skader som skyldes forhold en Sameieandel er ansvarlig for, skal Sameieandelens eventuelle egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes. Når slik skade må dekkes av felles bygningsforsikring, skal Sameieandelen betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av bygningsforsikringen og som er en følge av skaden. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal, Parkeringskjelleren eller på en Sameieandel/Parkeringsplass, og gjelder uavhengig av om skaden er forårsaket av Sameieandelen selv eller personer som Sameieandelen har gitt adgang til Boligparkeringsseksjonen eller Boligparkeringsseksjonens fellesareal.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser



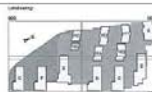
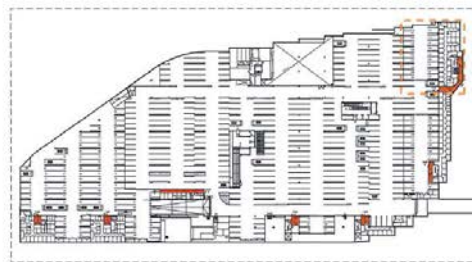


[illegible]

Gen: 433	Sex: /53	Age: /0	Registration number: 333317	Registered on: K7 / KT	Registered on: LBL
Register: Bystad & Wierling AS Gamle Bedingsvei 28 1671 Fredrikstad			Register: VÆRSTORVET SYD Jera Willmanns gate 7 1871 Fredrikstad		

						Ruang N.YTS	
						Kelas : Jomb 1.000 @ A3	
						Substansi : 25/04-24	
N	UT	A	BOO	DE	DEI	Strang	02.04.2024
Kode	Kode	Hib	Sistem	Tegangan	Bentuk	Fase	Pemroses data

Griff.



Protokoll fra stiftelsesmøte i Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie

Møtedato:	20.11.2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Solibo AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Erlend Glad foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erlend Glad foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Espen Lie og Sigmund Sletvold foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

En seksjonseier(e) tilstede (Byhaven 1 AS er eier av alle seksjoner)

Ingen fullmakter

Totalt én stemme (Byhaven 1 AS har alle stemmene i sameiet)

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. Godkjenning av vedtekter

Forslag om å godkjenne vedlagte vedtekter for sameiet.

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig vedlagte vedtekter for sameiet.

3. Valg av styre

Styreleder velges særskilt. Stian Gretland ble valgt til styreleder i ett år, enstemmig.

Espen Lie ble valgt til styremedlem i ett år, enstemmig.

Sigmund Sletvold ble valgt til styremedlem i ett år, enstemmig.

Vedtak: Valg av styreleder i henhold til egen avtale om ekstern styreleder.

Espen Lie og Sigmund Sletvold fungerer som interimstyremedlemmer til det velges nye styremedlemmer i sameiet etter kjøperne har overtatt sine seksjoner.

4. Forretningsfører for sameiet

Forslag om å engasjere Solibo AS som forretningsfører for sameiet.

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig at Solibo AS engasjeres som forretningsfører for sameiet.

5. Valg av revisor for sameiet

Forslag om å engasjere BDO AS som revisor for sameiet.

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig at BDO AS engasjeres som revisor for sameiet.

Protokollen godkjennes og signeres elektronisk av undertegnede

Møteleder:

Navn: Erlend Glad

Protokollvitne:

Navn: Espen Lie

Navn: Sigmund Sletvold

Vedtekter_Byhaven E Onyx Eierseksjonssamie.pdf (18 sider, vedlagt nedenfor)

 Last ned 4928D773F551E0F76A103E4270FC754DAE27BC08EC0094564A855F12ED16A88F

Deltakere

SOLIBO AS 920800572 Norge

Signert med E-signere

21-11-2024 14:42:14 UTC

Signert med E-signere: 40840969

Dato

Erlend Glad
Head of Legal and Business Development
erlend@solibo.no
40840969

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

BYHAVEN 1 AS 933230864 Norge

Signert med E-signere

21-11-2024 14:58:54 UTC

Espen Lie
Styremedlem
espen.lie@vaerste.no

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 213.52.63.74

Signert med E-signere

21-11-2024 15:00:14 UTC

Sigmund Sletvold
Styremedlem
sigmund.sletvold@scalaeiendom.no

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 213.52.54.95

VEDTEKTER

FOR

Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn og opprettelse

- (1) Sameiets navn er Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie ("**Sameiet**"). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen. Sameiet består av 32 seksjoner ("**Seksjonene**") i gnr. 423, bnr. 199 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom E/Eiendommen**")

1.2 Bakgrunn

- (1) Sameiet er en del av prosjektet "Værstetorvet Syd" ("**Prosjektet**") som er utviklet og utbygget i tråd med reguleringsplanen for del av Åsgård, Fv. 108 og 451 med plan ID: 01061083 ("**Reguleringsplanen**"), og i henhold til byggesak 2021/721 ("**Byggesaken**"). Prosjektets bebyggelse er bestående av (i) en parkeringskjeller i underetasjen ("**Parkeringskjelleren**") som skal fungere som et felles anlegg for Prosjektet med parkeringsanlegg, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv., (ii) næringsarealer med utadrettet virksomhet ("**Kjøpesenteret**"), og (iii) en felles takhage som omkranser flere frittstående boligbygg ("**Boligene**") på taket til Kjøpesenteret. Prosjektet er delt inn i følgende matrikkelenheter:

- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av arealer i parkeringskjeller i U1, som har gnr. 423, bnr. 194 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Underetasje**").
- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av næringsarealer i Plan 1 og Plan 2 med utadrettet virksomhet, som har gnr. 423, bnr. 195 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Handel**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg A, med gnr. 423, bnr. 196 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom A**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg B, med gnr. 423, bnr. 197 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom B**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg C og D, med to teiger, med gnr. 423, bnr. 198 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom C og D**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg E, med gnr. 423, bnr. 199 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom E/Eiendommen**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg F og G, med gnr. 423, bnr. 200 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom F og G**")
- Grunneiendom for seks frittstående rekkehus/townhouses, med seks teiger (H1-H6), med gnr. 423, bnr. 201 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom H**")
- Grunneiendom for felles takhage, med gnr. 423, bnr. 202 i Fredrikstad kommune ("**Takhagen**")

- Restareal av gnr. 423, bnr. 53 i Fredrikstad kommune ("**Resteiendommen**").
- (2) Anleggseiendom Underetasje og Anleggseiendom Handel omtales heretter i fellesskap som "**Anleggseiendommene**". Boligeiendom A, Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, Boligeiendom E, Boligeiendom F og G samt Boligeiendom H omtales heretter i fellesskap som "**Boligeiendommene**".

1.3 Hva Sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 32 seksjoner ("**Seksjonene**") i Boligeiendom E/Eiendommen med tilhørende trappeløp, heissjakt, sluser, inngangsparti og bodareal.
- (2) Seksjonene består av en hoveddel, som kan ha tilknyttet en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- (3) Hver seksjon gir også enerett til å bruke bod plassert i seksjon 20 i Anleggseiendom Underetasje ("**Bodseksjonen**") som eies av Sameiet. En oversikt over hvilke boder de enkelte seksjonene disponerer er inntatt som vedlegg 1 til vedtektene.
- (4) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1.4 Boligforening

- (1) Sameiets seksjonseiere er medlem av Boligforeningen Værstetorvet, org. nr. 933 366 693 ("**Boligforeningen**"), som blant annet har som formål å:
 - forvalte, drifte og vedlikeholde Takhagen, som er et felles uteoppholds- og rekreasjonsareal for beboerne i Boligeiendommene,
 - forvalte, drifte og administrere seksjonene i Anleggseiendom Underetasje som blant annet skal benyttes til tekniske rom, sykkelparking, bilparkering mv. for Boligeiendommene,
 - forvalte, drifte, vedlikeholde og administrere øvrig infrastruktur som er felles for to eller flere av Boligeiendommene,
 - ivareta Boligeiendommens interesser i samarbeid, dialog og kommunikasjon med Anleggseiendommene, internt mellom Boligeiendommene, offentlige myndigheter og andre tredjeparter.
- (2) Som følge av seksjonseierens medlemskap i Boligforeningen må Sameiet forholde seg til Boligforeningens vedtekter og vedtak, herunder er Sameiets seksjonseiere forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader som Boligforeningens pådras i forbindelse med sitt virke. Seksjonseierens kostnadsansvar overfor Boligforeningen anses som felleskostnader i Sameiet.

1.5 Sameiebrøk

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

1.6 Formål

- (1) Sameiets formål er å drive og forvalte Eiendommen med tilknyttede rettigheter, til det beste for seksjonseierne, der dette ansvaret ikke er lagt på den enkelte seksjonseier.

- (2) Eiendommen skal driftes og forvaltes på en måte som sikrer at denne til enhver tid opprettholder en høy kvalitet og standard, med et enhetlig og attraktivt utseende hensyntatt de enkelte seksjoners funksjon.

2 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
- (3) Korttidsutleie av en hel boligseksjon i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover korttidsutleie som nevnt i punkt 2 (3). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr i henhold til eierseksjonsloven § 63.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de Seksjoner/seksjonseiere som berøres.

3 SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

3.1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører Sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
- (6) Følgende tiltak krever imidlertid styrets forhåndsgodkjenning før disse kan godkjennes:
 - Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
 - Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor

tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

- Å henge innretninger på utsiden av rekkverk på balkong, som for eksempel blomsterkasser, balkongflagg mv.
- (7) Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.
- Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert må ved rehabilitering, vedlikeholdsarbeid og andre felles tiltak på Eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.
 - Tiltak som skjer i strid med den til enhver tid gjeldende plan- og bygningslovgivning og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3.2 Ordensregler

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen. Seksjonseierne og andre brukere av Eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av Eiendommen.

4 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer, eventuelle arealer med enerett til bruk og anlegg med videre, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) innside av gips på yttervegg og innervegg, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

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

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner over og under bakken, herunder felles installasjoner mv. som befinner seg utenfor Eiendommen, på Eiendommene, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Sameiet er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av relevante deler av Eiendommene, og øvrige plikter i henhold til Sameiets pliktige medlemskap i Boligforeningen i tråd med enhver tid gjeldende vedtekter for Boligforeningen.
- (5) Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (6) Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal Sameiet erstatte tap som dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene eller eventuelt areal underlagt eneretter, jf. eierseksjonsloven § 35.

5 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5.1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseier eventuelt har enerett til å bruke, er felleskostnader.
- (2) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (3) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale at akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (4) Som felleskostnader anses blant annet følgende kostnader:
 - Forretningsførsel, regnskap, revisjon, administrasjonskostnader og honorar til tillitsvalgte (styremedlemmer), bygningsforsikring, generell skadedyrbekjempelse, adkomstareal og øvrig utearealer på Eiendommen. Kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører i/til Boligseksjonene, avfallshåndtering, service- og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon- og nøkkelsystemer, strøm i fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg, bygningskonstruksjon og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, balkonger og grønt uteoppholdsareal.
 - Andel av kostnader til drift av Boligforeningens virksomhet, herunder drift, vedlikehold, reparasjoner og øvrige krav i enhver tid gjeldende vedtekter for Boligforeningen.
- (5) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

- (6) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan vedtektene endres for å fastsette en annen fordeling enn den som følger av dette punkt 5.1. Endring av bestemmelsene i dette punkt 5.1 krever enstemmighet.

5.2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto.

5.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

- (1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg av seksjonen

- (1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

- (1) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller noen av Eiendommene, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7 STYRET OG DETS VEDTAK

7.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

- (2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
- (7) Styrets leder plikter å være medlem i Boligforeningens styre.

7.2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7.3 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
- (2) Styreleder plikter å delta og stemme på vegne av Sameiet i Boligforeningens styre, og ivareta Sameiets interesser overfor Boligforeningen på vegne av Sameiet.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (3) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.5 Inhabilitet

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

7.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.
- (3) Styrets leder kan representere Sameiet i Boligforeningens styre, og ivaretar Sameiets interesser i Boligforeningens styre i tråd med vedtak fra Sameiets årsmøtet i henhold til punkt 9.
- (4) Sameiets styre representerer Sameiet på Boligforeningens årsmøte i tråd med de vedtak som fattes av Sameiets årsmøte i henhold til Sameiets punkt 8.

8 ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Tidspunkt for årsmøte

- (1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.
- (2) 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.
- (3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring. Styret må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8.4 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9.2 (1).

8.5 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.6 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.7 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8.8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet;
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum;
 - f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd;
 - g) endring av vedtektene.
- (2) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra Sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

- (3) Årsmøtet beslutter ved alminnelig flertall eventuelle beslutninger som skal vedtas på Boligforeningens årsmøte, dersom ikke en slik beslutning i vesentlig grad berører Sameiets interesser, hvorav det kreves 2/3 flertall av avgitt stemmer.

8.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
- salg eller bortfeste av hele eller deler av Eiendommen
 - oppløsning av sameiet
 - tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8.12 Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om:
- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- (2) Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

9 FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

9.1 Forretningsfører

- (1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9.2 Regnskap og revisjon

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
- (2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil årsmøtet eventuelt velger en annen revisor.

9.3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne
- (2) Om mulig bør forsikringspremien, beregningsgrunnlag og eventuell forsikringssum spesifiseres på de ulike seksjonene i Sameiet slik at hver seksjonseiergruppe dekker forsikringssummen for arealer tilknyttet disse seksjonene. Dersom dette ikke er praktisk mulig, dekkes forsikringspremien basert på sameiebrøk.
- (3) Selv om Sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
- (4) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes forhold som seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens egen forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før Sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes. Når slik skade må dekkes av felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av bygningsforsikringen og som er en følge av skaden. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og gjelder uavhengig av om skaden er forårsaket av seksjonseieren selv eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til boenheten eller Sameiets fellesareal.

10 DIVERSE

10.1 Definisjoner

- (1) I disse vedtektene menes med:
 - eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i Eiendommen
 - bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer
 - bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang
 - bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel

- fellesareal: de delene av Eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom
- Sameiet (*eierseksjonssameiet*): fellesskapet av alle seksjonseierne

10.2 Hjemmelshaver til formuesgode

- (1) Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.
- (2) Sameiet er registrert som hjemmelshaver til følgende formuesgoder:
 - Gnr. 423 bnr. 194 snr. 20

10.3 Endringer i vedtektene

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

10.4 Generelle plikter

- (1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

10.5 Vedlegg

Vedlegg 1: Oversikt over tilknyttede boder på fellesareal på plan 3 på Eiendommen, og i Anleggseiendom Underetasje, seksjonsnummer 20, med tilleggsdel

VEDLEGG 1 Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie

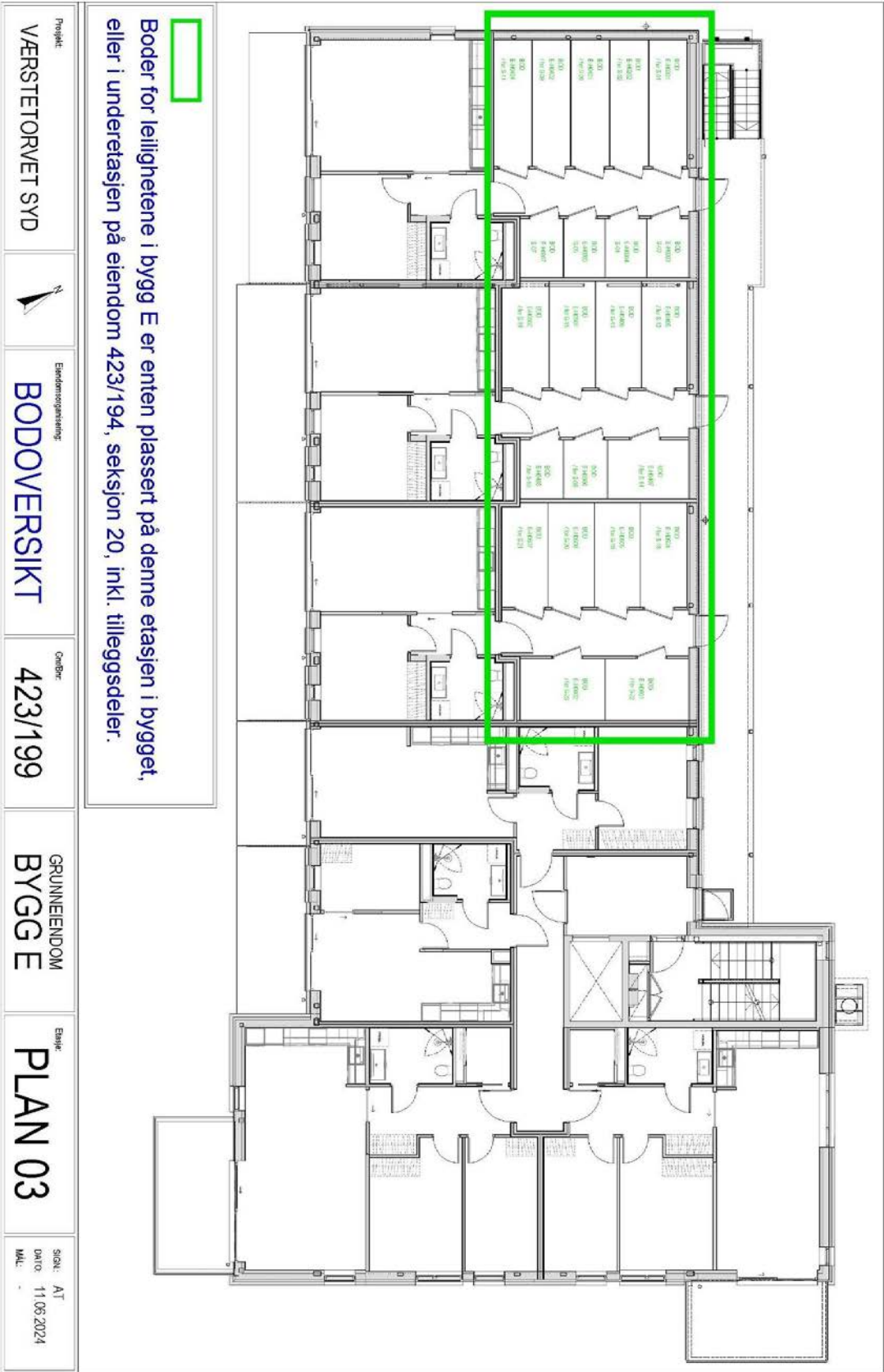
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE BODER på fellesareal på plan 3 på Eiendommen, og i Anleggseiendom
Underetasje, gnr. 423 bnr. 194, seksjonsnummer 20, med tilleggsdeler

à jour per 18.06.2024

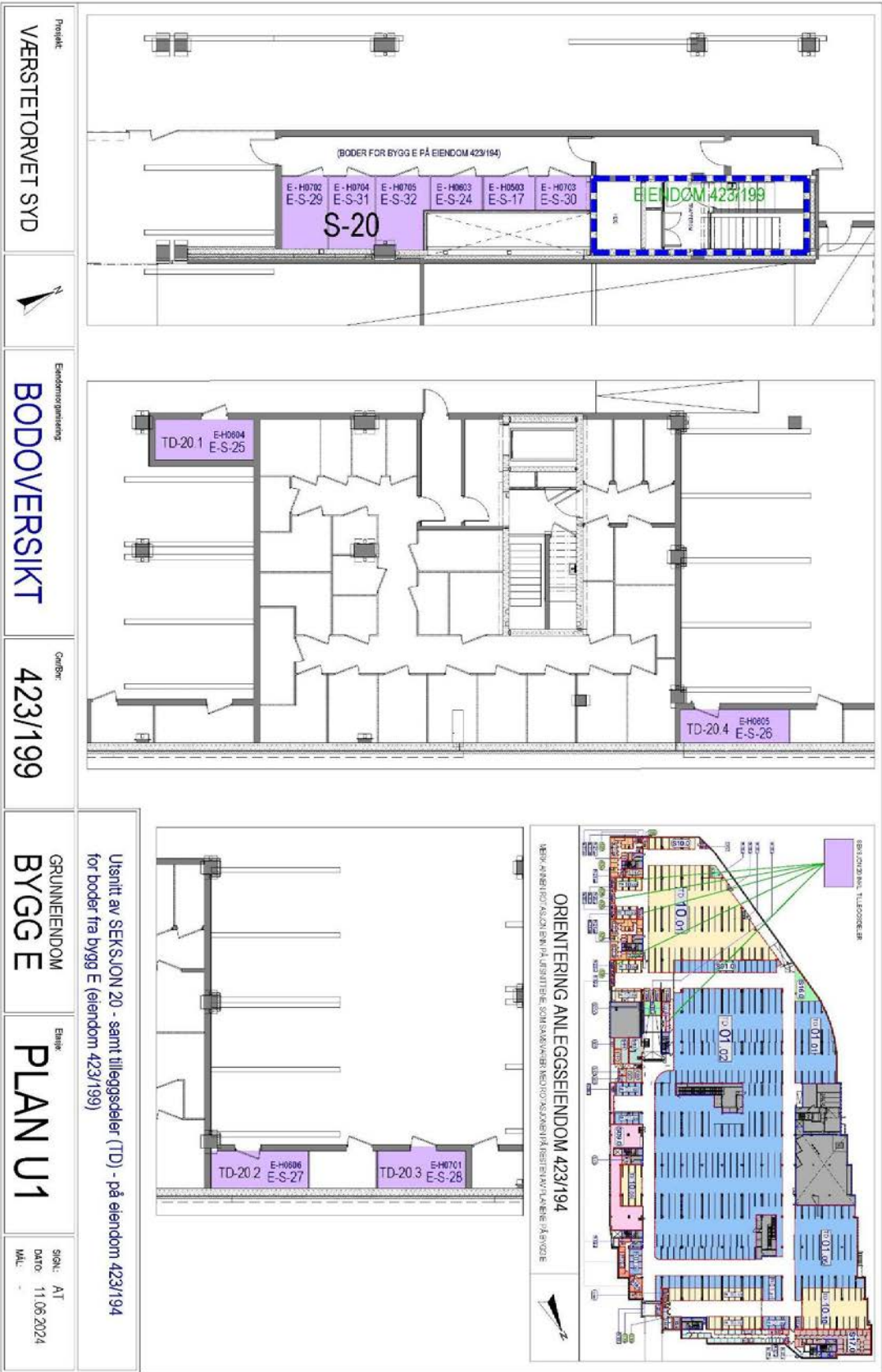
Leil.nr	Snr.	Bruksrett til bod nr.	Merknad
H0301	01	H0301	
H0302	02	H0302	
H0303	03	H0303	
H0304	04	H0304	
H0305	05	H0305	
H0306	06	H0306	
H0307	07	H0307	
H0401	08	H0401	
H0402	09	H0402	
H0403	10	H0403	
H0404	11	H0404	
H0405	12	H0405	
H0406	13	H0406	
H0407	14	H0407	
H0501	15	H0501	
H0502	16	H0502	
H0503	17	H0503	I snr. 20, merket E- H0503
H0504	18	H0504	

H0505	19	H0505	
H0506	20	H0506	
H0507	21	H0507	
H0601	22	H0601	
H0602	23	H0602	
H0603	24	H0603	I snr. 20, merket E- H0603
H0604	25	H0604	I snr. 20, merket E- H0604
H0605	26	H0605	I snr. 20, merket E- H0605
H0606	27	H0606	I snr. 20, merket E- H0606
H0701	28	H0701	I snr. 20, merket E- H0701
H0702	29	H0702	I snr. 20, merket E- H0702
H0703	30	H0703	I snr. 20, merket E- H0703
H0704	31	H0704	I snr. 20, merket E- H0704
H0705	32	H0705	I snr. 20, merket E- H0705

Tegning som viser boder på plan 3:



Tegning som viser boder i gnr. 423 bnr. 194, seksjonsnummer 20, med tilleggsdeler:



BYHAVEN E ONYX EIERSEKSJONSSAMEIE
**ÅRLIG DRIFTSBUDSJETT
fra og med innflytting**

Boligforeningen / felles infrastruktur	kr	320 656
Forretningsførsel, revisjon og styrehonorar	kr	210 790
Renhold 1 gang/uke/vindusvask 1 gang/år	kr	105 000
Forsikringspremie	kr	102 681
Drift- og vedl.hold + avsetning til framtidig vedl.hold	kr	178 840
Serviceavtaler tekniske anlegg	kr	345 130
Felles strøm	kr	30 000
Sum driftskostnader	kr	1 293 097
åkonto fjernvarme	kr	327 040
åkonto vann- og avløp	kr	92 960
Kostnader til avregning	kr	420 000
Totalt årlig budsjett	kr	1 713 097

Vedlagte budsjett er ut fra kjente og forventede kostnader og vil kunne komme til å bli justert i takt med tjenestebehovet sameier har eller ønsker å ha.

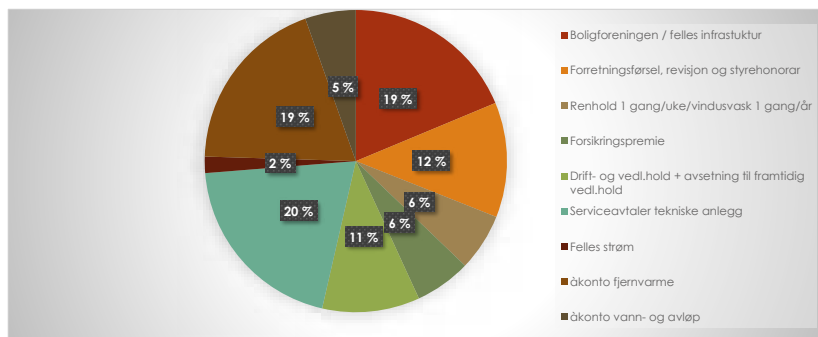
I hht vedtektes § 5.1. skal alle kostnader fordeles etter sameierbrøken (størrelse på boligene).

Driftskostnadene tilsvarer kr. 51,- pr m2

åkonto fjernvarme tilsvarer kr. 13,- pr m2
åkonto vann- og avløp tilsvarer kr. 4,- pr m2

Kostnader til oppvarming samt vann- og avløp skal fordeles etter faktisk forbruk og avregnes en gang pr år.

Renovasjon og eiendomsskatt faktureres hver seksjonseier direkte fra Fredrikstad Kommune.



BRL Timber

56 boliger

Konto tekst	2024	Fordeles	Leverandør	
Inntekter				
Felleskostnader	0			
Andre inntekter/oppstartskapital	0			100 pr m2 * 3878m2
Sum inntekter	0	-	-	
Kostnader				
Revisjonshonorar	7 725	Alle kostnader	BDO	
Forretningsførsel	120 000	fordøles etter brøk	Solibo	
Styre honorar / aga	212 500	vedtektenes § 5.1	Adv Erlend Glad	Oppstartskap
Boligforeningen Værestorvet	1 257 449	19,95 %	6 303 000	Ut fra budsjett
Andel leie av avfallsrom	61 845	19,95 %	310 000	Ny kostnad fra 01.07.25
TV/data (Altibox Flex M)	6 720		Global Connect	
Felles strøm	50 000			
Vaktmestertjenester	0		Værste AS	
Renhold 1 gang pr uke	115 000		Tilbud Eir	
Vindusvask 1 gang/år	100 000		Pris Avenion	Mangler
Forsikringspremie inkl styreansvar	200 000		Gjensidige	
Avtale skadedyrbekjempelse				
Andre driftskostnader	50 000		forslag	
Vedlikehold	50 000		forslag	
Avsetning til vedlikeholdsfond	75 000		forslag	
Renovasjon	125 000			
Eiendomsskatt	560 000	3,2 promille		
Serviceavtale adgangskontroll/lås/beslag	42 500		Låssenteret	
Brannalarm	36 730		Brannvesenet	Mangler avtale
Add Secure	6 000		anslag	Mangler avtale
Serviceavtale Brann/nødlys	42 000		Installatøren	
Serviceavtale røykventilasjon	8 000		anslag	Mangler avtale
Serviceavtale heis inkl alarmoverføring	55 650		KONE	
Service rør/spinkler/ventilasjon	325 000		Bravida	Mangler avtale
Filter til ventilasjon	33 600		Bravida	Ett skifte/årlig
Serviceavtaler Elektro	50 000		Storm	Mangler avtale
Totalt budsjett	3 590 719	0	6 613 000,00	
Akonto fjernvarme	582 540			
Akonto vann- og avløp	165 585			
Totalt uten akontokostnader	2 842 594			

Attestasjon, _____ den _____



Sven Gress
Prosjektleder / BRL Timber

	m2 bolig	Pr år	Pr. mnd	m2
Totale felleskostnader pr mnd	38	35 187	2 932	77
	41,1	38 057	3 171	77
Nevner i brøk = 3877,8 m2	41,2	38 150	3 179	77
	3878 42,1	38 983	3 249	77
	44,6	41 298	3 442	77
	45	41 669	3 472	77
	48	44 446	3 704	77
	48,1	44 539	3 712	77
	48,3	44 724	3 727	77
	48,6	45 002	3 750	77
	48,9	45 280	3 773	77
	49,9	46 206	3 850	77
	67,5	62 503	5 209	77
	72,8	67 410	5 618	77
	72,9	67 503	5 625	77
	81,9	75 837	6 320	77
	82,2	76 115	6 343	77
	82,4	76 300	6 358	77
	93,2	86 300	7 192	77
	93,3	86 393	7 199	77
	119,6	110 746	9 229	77
	119,8	110 931	9 244	77
	160,6	148 710	12 393	77

	m2 bolig	Pr år	Pr. mnd	m2
Felleskostnader	38	27 856	2 321	61
Budsjett	41,1	30 128	2 511	61
	2 842 594 41,2	30 201	2 517	61
	42,1	30 861	2 572	61
	44,6	32 694	2 724	61
	45	32 987	2 749	61
	48	35 186	2 932	61
	48,1	35 259	2 938	61
	48,3	35 406	2 950	61
	48,6	35 626	2 969	61
	48,9	35 846	2 987	61
	49,9	36 579	3 048	61
	67,5	49 480	4 123	61
	72,8	53 366	4 447	61
	72,9	53 439	4 453	61
	81,9	60 036	5 003	61
	82,2	60 256	5 021	61
	82,4	60 403	5 034	61
	93,2	68 320	5 693	61
	93,3	68 393	5 699	61
	119,6	87 672	7 306	61
	119,8	87 819	7 318	61
	160,6	117 727	9 811	61

	m2 bolig	Pr år	Pr. mnd	m2
å konto oppvarming	38	5 709	476	13
Budsjett	41,1	6 174	515	13
	582 540 41,2	6 189	516	13
	42,1	6 324	527	13
	44,6	6 700	558	13
	45	6 760	563	13
	48	7 211	601	13
	48,1	7 226	602	13
	48,3	7 256	605	13
	48,6	7 301	608	13

48,9	7 346	612	13
49,9	7 496	625	13
67,5	10 140	845	13
72,8	10 936	911	13
72,9	10 951	913	13
81,9	12 303	1 025	13
82,2	12 348	1 029	13
82,4	12 378	1 032	13
93,2	14 001	1 167	13
93,3	14 016	1 168	13
119,6	17 967	1 497	13
119,8	17 997	1 500	13
160,6	24 126	2 011	13

	m2 bolig	Pr år	Pr. mnd	m2
å konto vann- og avløp	38	1 623	135	4
Budsjett	41,1	1 755	146	4
	165 585 41,2	1 759	147	4
	42,1	1 798	150	4
	44,6	1 904	159	4
	45	1 922	160	4
	48	2 050	171	4
	48,1	2 054	171	4
	48,3	2 062	172	4
	48,6	2 075	173	4
	48,9	2 088	174	4
	49,9	2 131	178	4
	67,5	2 882	240	4
	72,8	3 109	259	4
	72,9	3 113	259	4
	81,9	3 497	291	4
	82,2	3 510	293	4
	82,4	3 519	293	4
	93,2	3 980	332	4
	93,3	3 984	332	4
	119,6	5 107	426	4
	119,8	5 116	426	4
	160,6	6 858	571	4

I tillegg kommer lånekostnader fordelt etter størrelsen på fellesgjelden

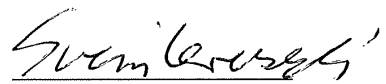
Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie

Pr. 15.01.25

Konto tekst	2024	Fordeles	Leverandør
Inntekter			
Felleskostnader	0		
Andre inntekter/oppstartskapital	0		100 pr m2 * 2099 m2
Sum inntekter	0	-	-
Kostnader			
Revisjonshonorar	7 725	Alle kostnader	BDO
Forretningsførsel	65 565	fordeles etter brøk	Solibo
Styrehonorar / aga	137 500	vedtektenes § 5 1	Adv. Erlend Glad
			Oppstartskap
Boligforeningen Værstetorvet	705 936	11,20 %	6 303 000
Andel leie av avfallssuganlegg	34 720		310 000
			Ut fra budsjett
Bredbånd/fiberinfrastruktur	3 840		Home Net
			kr. 10 pr mnd/bolig
Felles strøm	30 000		
Vaktmestertjenester	0		Værste AS
Renhold 1 gang pr uke	60 000		Tilbud Eir
Vindusvask 1 gang/år	45 000		Pris Averion
			Mangler
Forsikringspremie inkl. styreansvar	102 681		Gjensidige
			Iverksettes 06.01.25
Avtale skadedyrbekjempelse			
Andre driftskostnader	50 000		forslag
Vedlikehold	50 000		forslag
Avsetning til vedlikeholdsfond	75 000		forslag
Serviceavtale heis inkl. alarmoverføring	26 700		KONE
Serviceavtale adgangskontroll/lås/beslag	22 750		Låssenteret
Brannalarm	36 730		Brannvesenet
Add Secure	3 000		anslag
Service brann/nødlys	23 750		Installatøren
Serviceavtale røykventilasjon	8 000		anslag
Service rør/spinkler/ventilasjon	175 000		Bravida
Filter til ventilasjon	19 200		Bravida
Serviceavtaler Elektro	30 000	forslag	Storm
			Mangler avtale
Totalt budsjett	1 713 097	0	
Akonto fjernvarme	327 040		
Akonto vann- og avløp	92 960		
Totalt uten akontokostnader	1 293 097		

Attestasjon, _____den_____

for styret i Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie



for Utbygger

	m2 bolig	Pr år	Pr. mnd	m2
Totale felleskostnader pr mnd	36	29 381	2 448	68
	41	33 462	2 789	68
Nevner i brøk = 2099 m2	45	36 727	3 061	68
	2099 50	40 807	3 401	68
	68	55 498	4 625	68
	72	58 763	4 897	68
	83	67 740	5 645	68
	94	76 718	6 393	68
	122	99 570	8 298	68

	m2 bolig	Pr år	Pr. mnd	m2
Felleskostnader	36	22 178	1 848	51
Budsjett	41	25 258	2 105	51
	1 293 097 45	27 722	2 310	51
	50	30 803	2 567	51
	68	41 892	3 491	51
	72	44 356	3 696	51
	83	51 132	4 261	51
	94	57 909	4 826	51
	122	75 159	6 263	51

		Pr år	Pr. mnd	m2
å konto oppvarming	36	5 609	467	13
Budsjett	41	6 388	532	13
	327 040 45	7 011	584	13
	50	7 790	649	13
	68	10 595	883	13
	72	11 218	935	13
	83	12 932	1 078	13
	94	14 646	1 220	13
	122	19 009	1 584	13

		Pr år	Pr. mnd	m2
å konto vann- og avløp	36	1 594	133	4
Budsjett	41	1 816	151	4
	92 960 45	1 993	166	4
	50	2 214	185	4
	68	3 012	251	4
	72	3 189	266	4
	83	3 676	306	4
	94	4 163	347	4
	122	5 403	450	4

Renovasjon og eiendomsskatt faktureres hver eier direkte.

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-423/199/0/19

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	08.07.2024	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	10.01.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANNE-BIRGITTE SKOLT OLIMB		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
TOR ERIK OLIMB		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SE - Seksjonering	04.07.2024	04.07.2024	Sak 24/16577	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300888405	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 300888405: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 507.6
Antall boenheter	32	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 507.6
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.02.2021	09.06.2021
IG - Igangsettingstillatelse	19.09.2023	14.02.2024
EB - Endre bygningsdata	18.10.2023	18.10.2023
EB - Endre bygningsdata	04.07.2024	04.07.2024
MB - Midlertidig brukstillatelse	10.12.2024	13.12.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0505	82.5	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	7	541.9	0.0	541.9	0.0
H06	6	483.9	0.0	483.9	0.0
H03	7	541.9	0.0	541.9	0.0
H07	5	398.0	0.0	398.0	0.0
H05	7	541.9	0.0	541.9	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
G.A.Stouslands vei	5		1671 KRÅKERØY

Oversiktskart



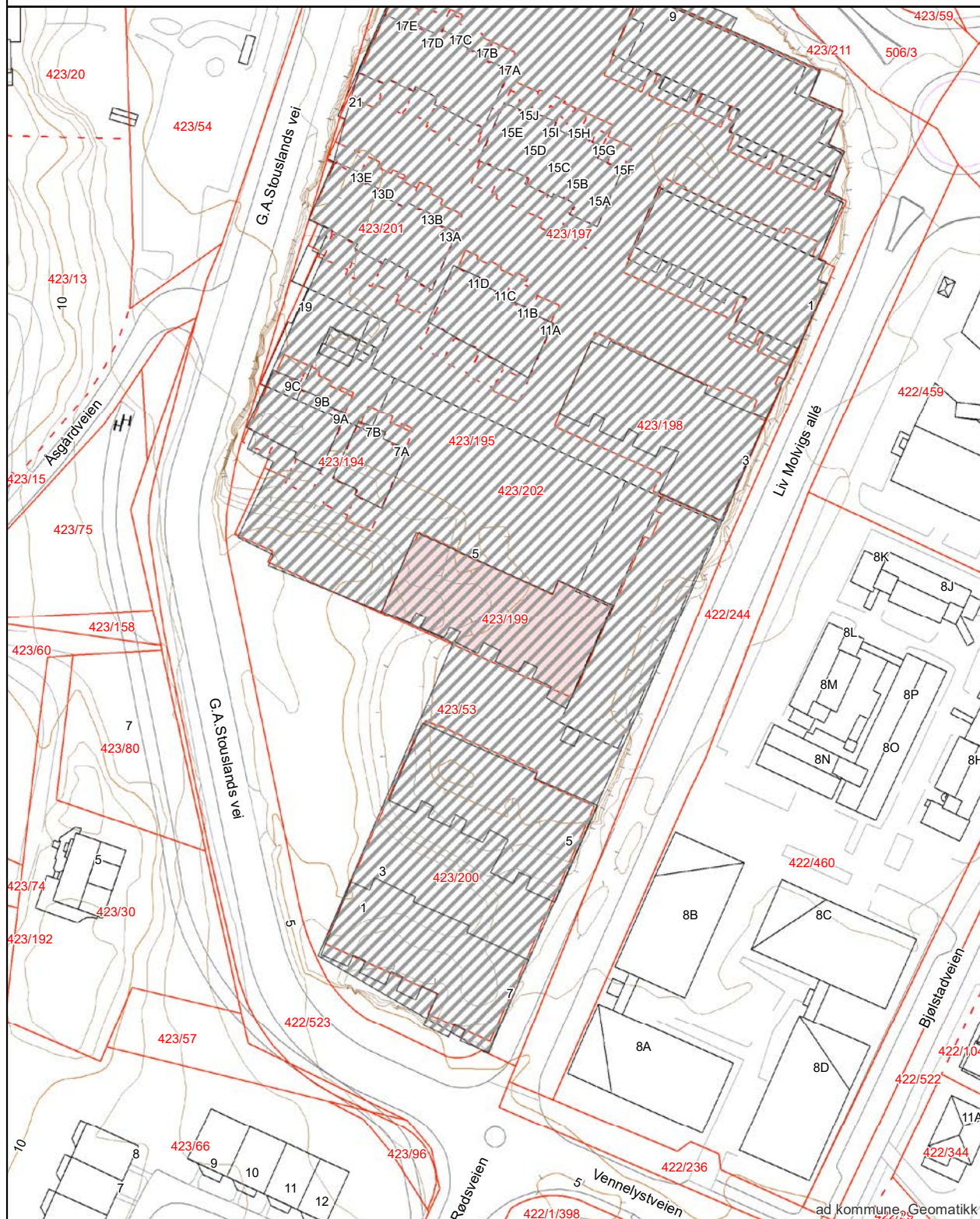
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: G.A.Stouslands vei 5, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/199/0/19

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-21



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: G.A.Stouslands vei 5, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/199/0/19

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-21



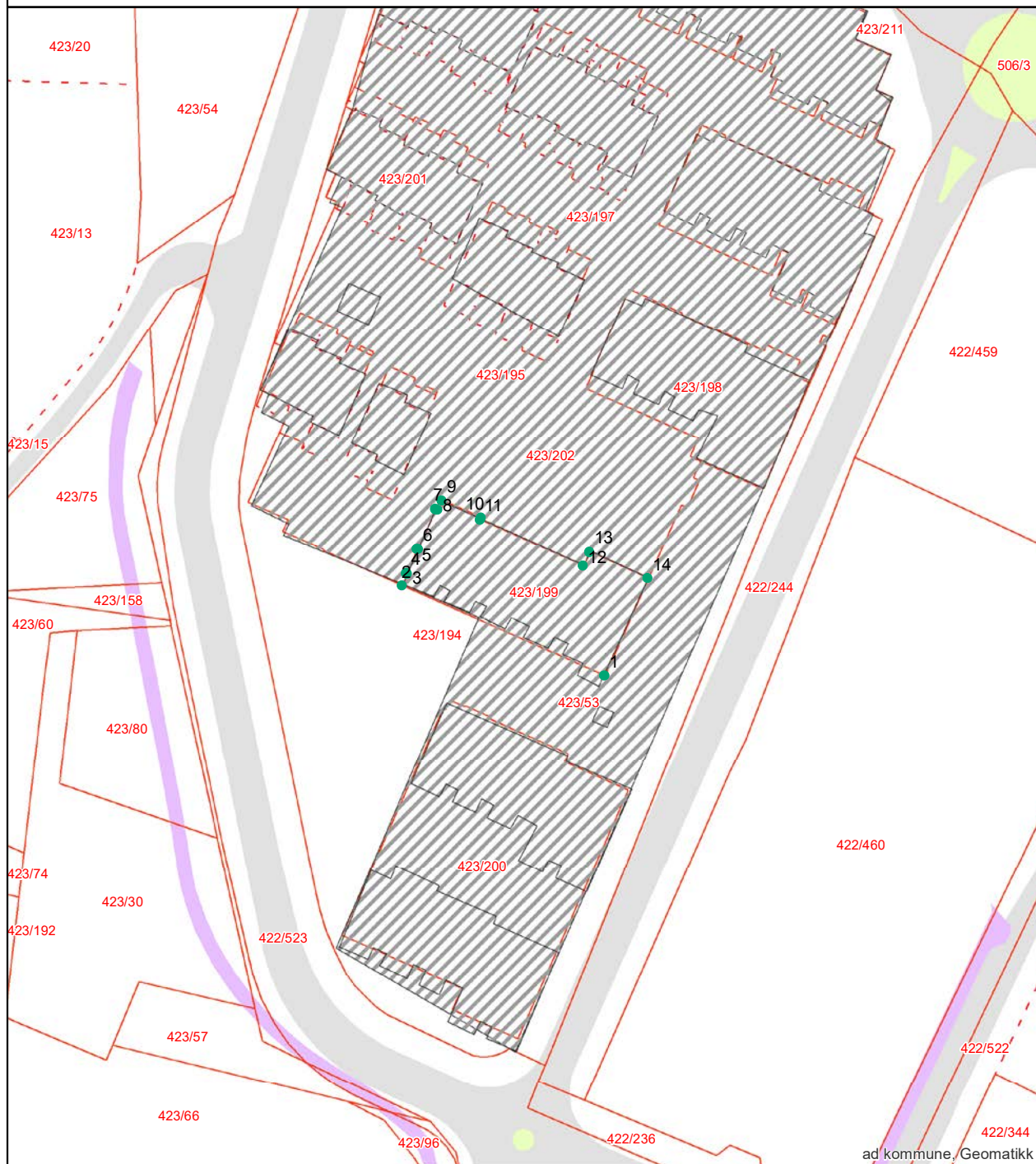
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvkm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
720.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565035.42977	610236.201418	ikke spesifisert	40.66	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565051.92917	610199.066591	ikke spesifisert	2.46	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565054.17626	610200.058051	ikke spesifisert	0.2	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565054.26053	610199.879844	ikke spesifisert	4.82	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565058.66153	610201.83103	ikke spesifisert	0.12	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6565058.61169	610201.945918	ikke spesifisert	8.04	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6565065.96086	610205.206651	ikke spesifisert	0.43	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6565065.78595	610205.603782	ikke spesifisert	1.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6565067.53097	610206.369587	ikke spesifisert	7.83	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6565064.35361	610213.530596	ikke spesifisert	0.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6565063.97729	610213.363843	ikke spesifisert	20.73	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6565055.5699	610232.296731	ikke spesifisert	2.8	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6565058.13179	610233.440424	ikke spesifisert	11.75	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6565053.28616	610244.133927	ikke spesifisert	19.55	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0



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 / 199 / 0 / 19

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 423/199/0/19

Eierrepresentant: Olimb Anne-birgitte Skolt

Regningsmottaker: Olimb Anne-birgitte Skolt

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	423	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	199	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	19				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300888405	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Midlertidig brukstillatelse	Bolig		82,5

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
OLIMB ANNE-BIRGITTE SKOLT	SALTNESSTRANDA 36	1642 SALTNES	1/2	Hjemmelshaver
OLIMB TOR ERIK	SALTNESSTRANDA 36	1642 SALTNES	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	3 659 200,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 11 709,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
1157	Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 640,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 050,00
							kr 17 961,00

Grunnkart med ortofoto



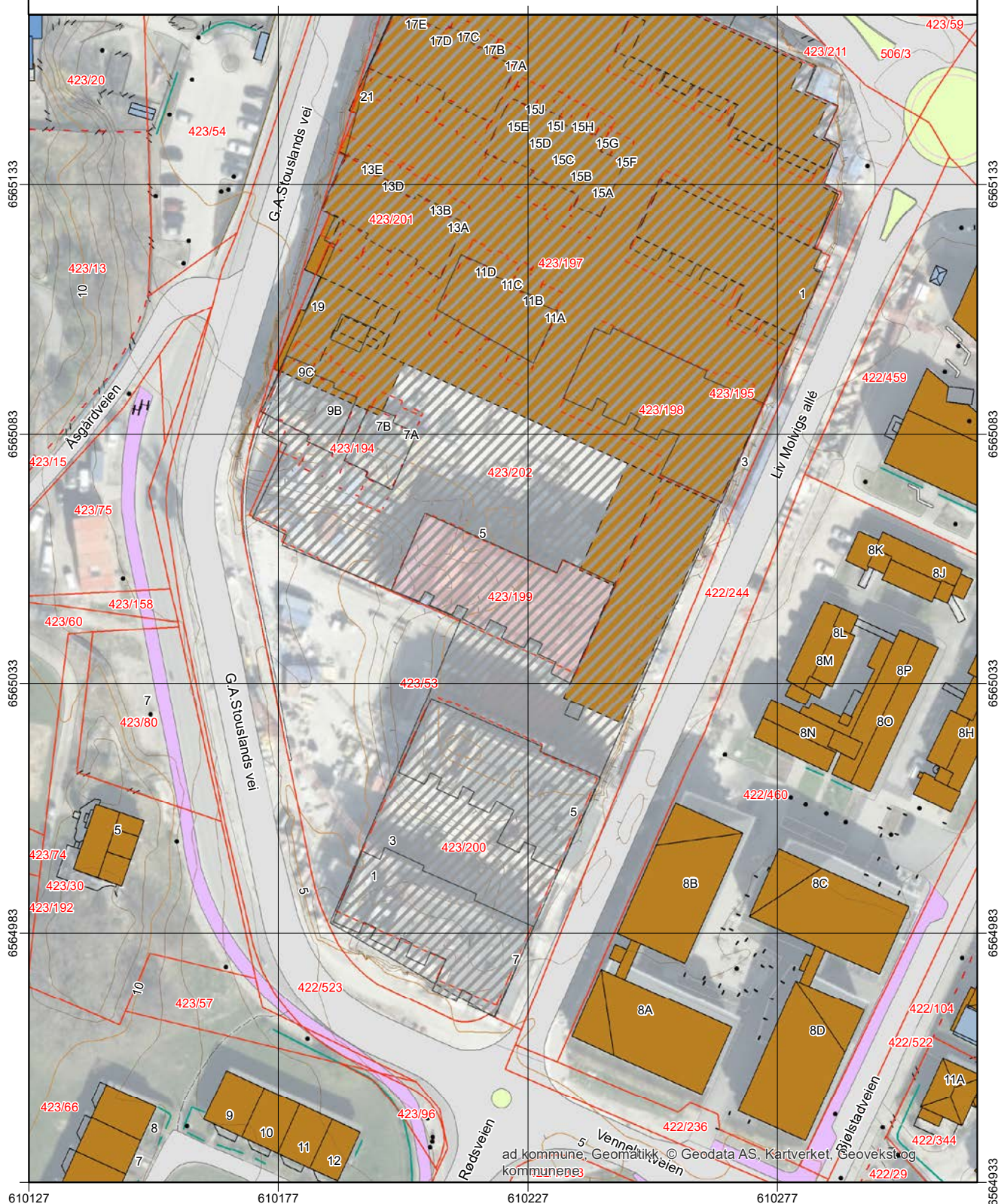
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: G.A.Stouslands vei 5, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/199/0/19

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-21



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



ad kommune, Geomatikk © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



GRIFF ARKITEKTUR AS

Gamle Beddingvei 28
1671 KRÅKERØY

Deres referanse

Vår referanse
2021/721-198 (THORUY)

Dato
10.12.2024

**G.A.Stouslands vei 1
Oppføring av handelssenter, parkeringskjeller, boliger, utearealer
og veganlegg
Midlertidig brukstillatelse**

Delegert vedtak

Behandlet av
Planutvalget - delegerte

Utvalgssaksnummer
59/24

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av innsendte dokumentasjon mottatt 25.11.2024, senere supplert, for:

Adresse: G.A.Stouslands Vei 1, Kråkerøy, Værstetorvet Syd

Eiendom: 423/53 med flere

Arbeidets art: Oppføring av handelssenter, parkeringskjeller, boliger, utearealer og veganlegg

Sikkerhetsnivå

Det foreligger bekreftelse fra ansvarlig søker på at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for midlertidig brukstillatelse for Bygg E (G. A. Stouslands vei 5, eiendom 423/199) og Bygg F (Liv Molvigs allé 5, eiendom 423/200) med tilhørende anlegg.

Støytiltak

Tiltakshaver bekrefter at støytiltak tilknyttet byggetrinn er utført.

Vedrørende endelig godkjenning av renovasjonsteknisk plan (skjermdump av ansvarlig søkers redegjørelse)

- Dokumentasjon på endelig godkjenning av renovasjonsteknisk plan:
Prøveperiode med bygg A – D pågår, og partene er enig om å forlenge prøveperioden ut året til flere beboere har flyttet inn. Endelig godkjenning av renovasjonsteknisk plan (Inngåelse av driftsavtale og overtakelse av Fredrikstad kommune) vil dermed vedlegges ved søknad om ferdigattest.

Midlertidig brukstillatelse til del av byggetiltaket

Brukstillatelsen gjelder for Bygg E og Bygg F med tilsammen 62 boenheter samt tilhørende anlegg; Boder i kjeller, trapp/heis/rømningsvei, nødvendige tekniske installasjoner og

Byggesak og geomatikk

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000

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

resterende del av felles takhager samt plan 2 under bygg F og G og Torv syd, som vist i innsendte dokumentasjon mottatt 25.11.2024.

Gjenstående arbeider

- Bygg G
- Bygg H1-6
- Resterende del av fortau/sideareal og kjørevei i G. A. Stouslands vei

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.03.2025.

Vilkår til neste søknad om brukstillatelse/ferdigattest

Før byggetiltaket kan tas i bruk, utover denne brukstillatelse, må søknad om brukstillatelse eller ferdigattest være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Dokumentasjon på at krav i utbyggingsavtalen er ivaretatt
- Dokumentasjon på at samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til byggetrinn skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny bebyggelse, jf. reguleringsbestemmelsenes §8.3.
- Blågrønn struktur, leke-/uteoppholdsareal og eventuelle støytiltak tilknyttet byggetrinn skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan før bebyggelsen kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for årstidsavhengige arbeider til senest påfølgende vår jf. reguleringsbestemmelsenes §8.3.
- Dokumentasjon på endelig godkjenning av renovasjonsteknisk plan
- Sluttrapport for avfallsbehandlingen (før ferdigattest)

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hvilken endring du ønsker, og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
kst. virksomhetsleder

Thomas Ruyter
senioringeniør

Kopi til:

BJØLSTAD UTVIKLING AS

Postboks 96

1601

FREDRIKSTAD



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. mars 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 423 **Bruksnr.:** 199 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 19
Adresse: G.A.Stouslands vei 5, 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

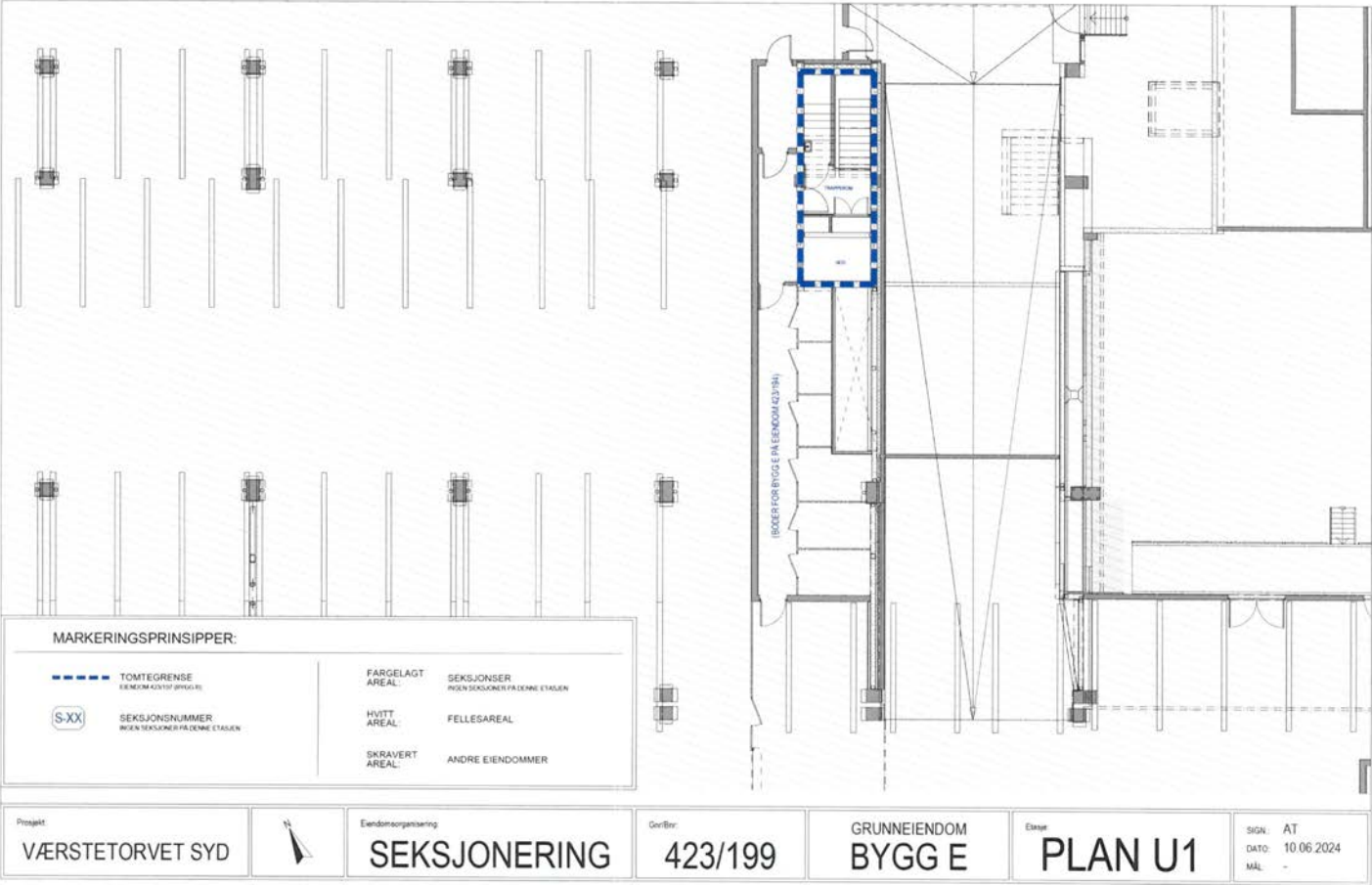
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

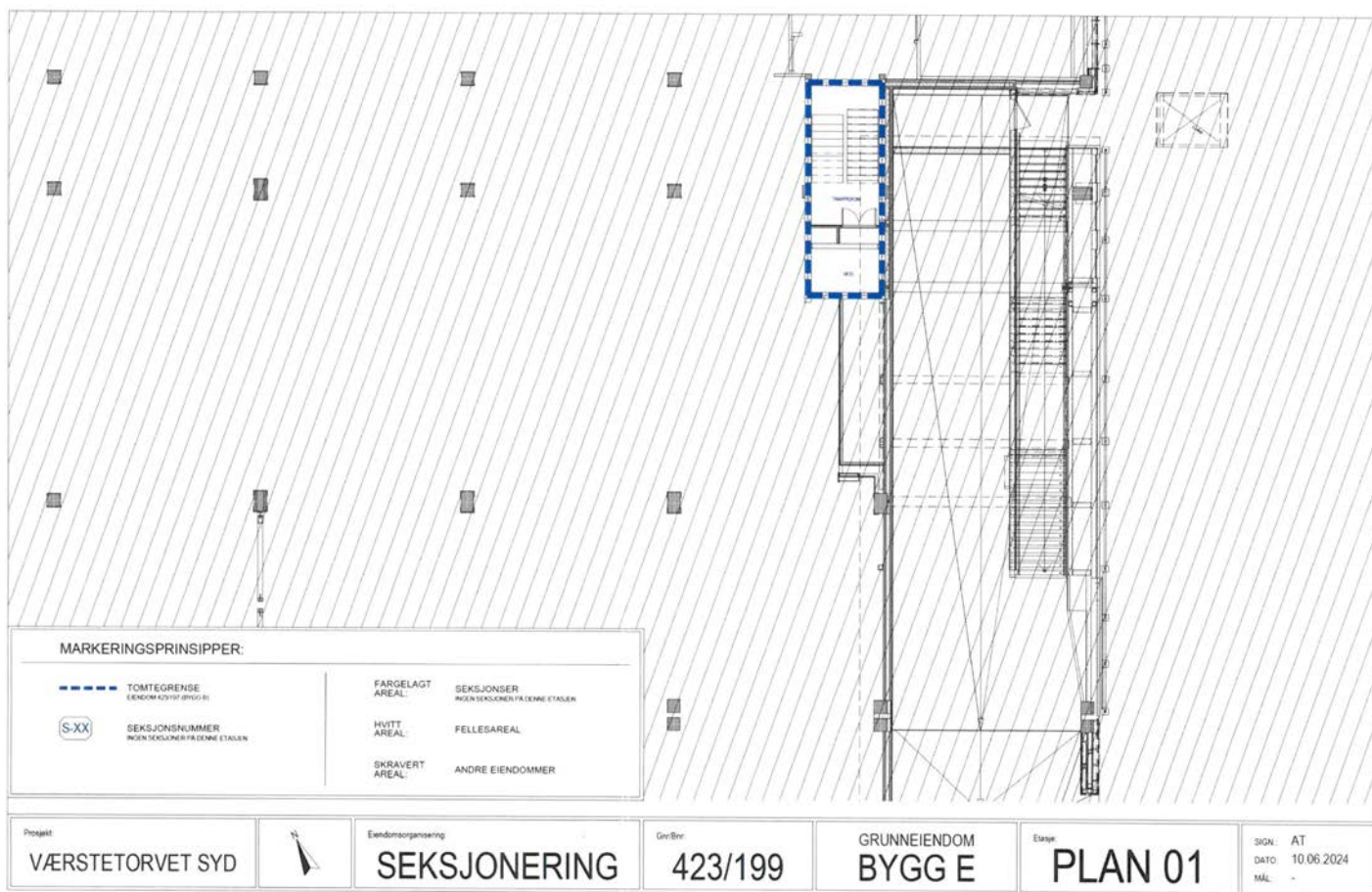
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

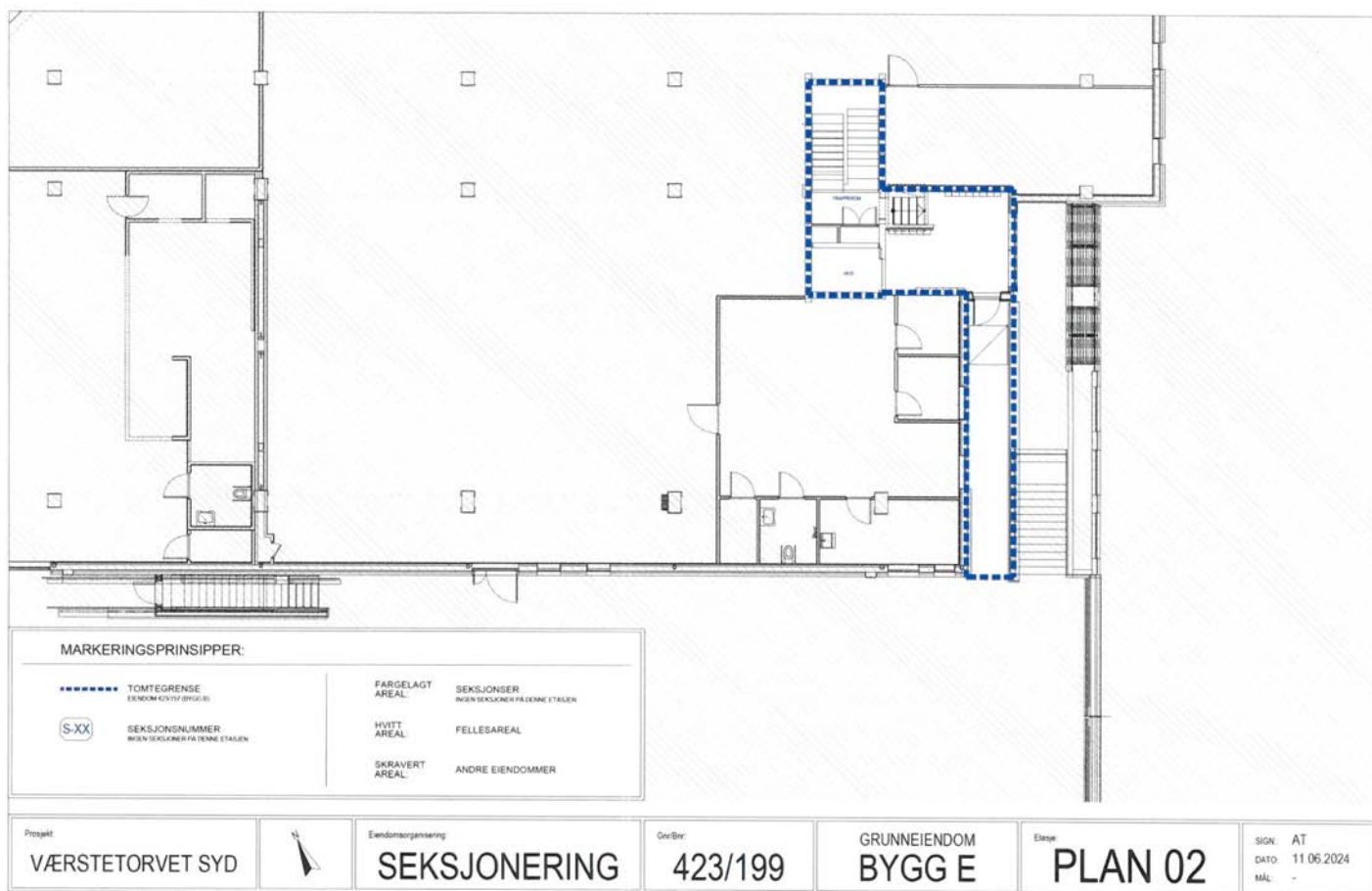
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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











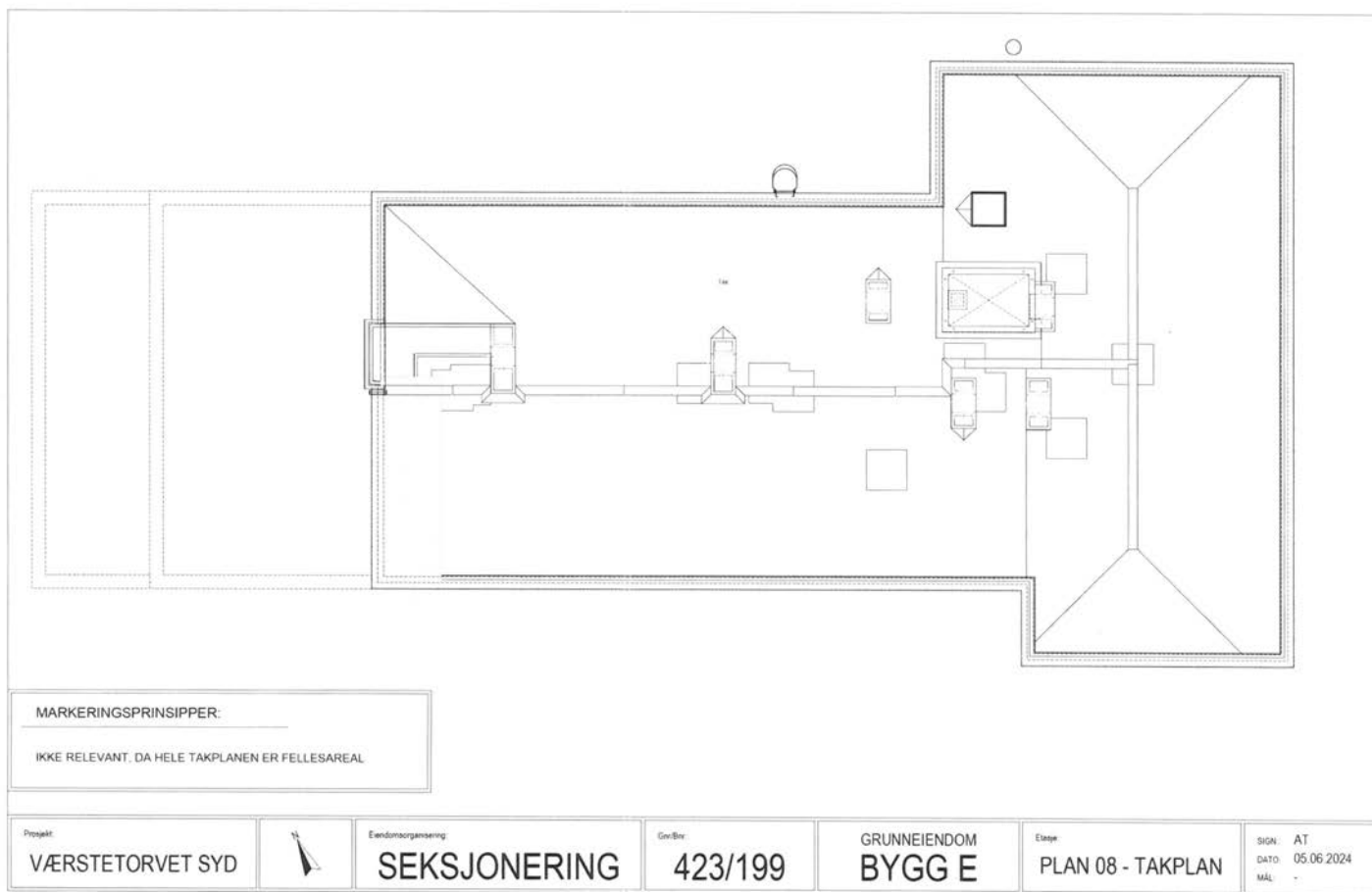


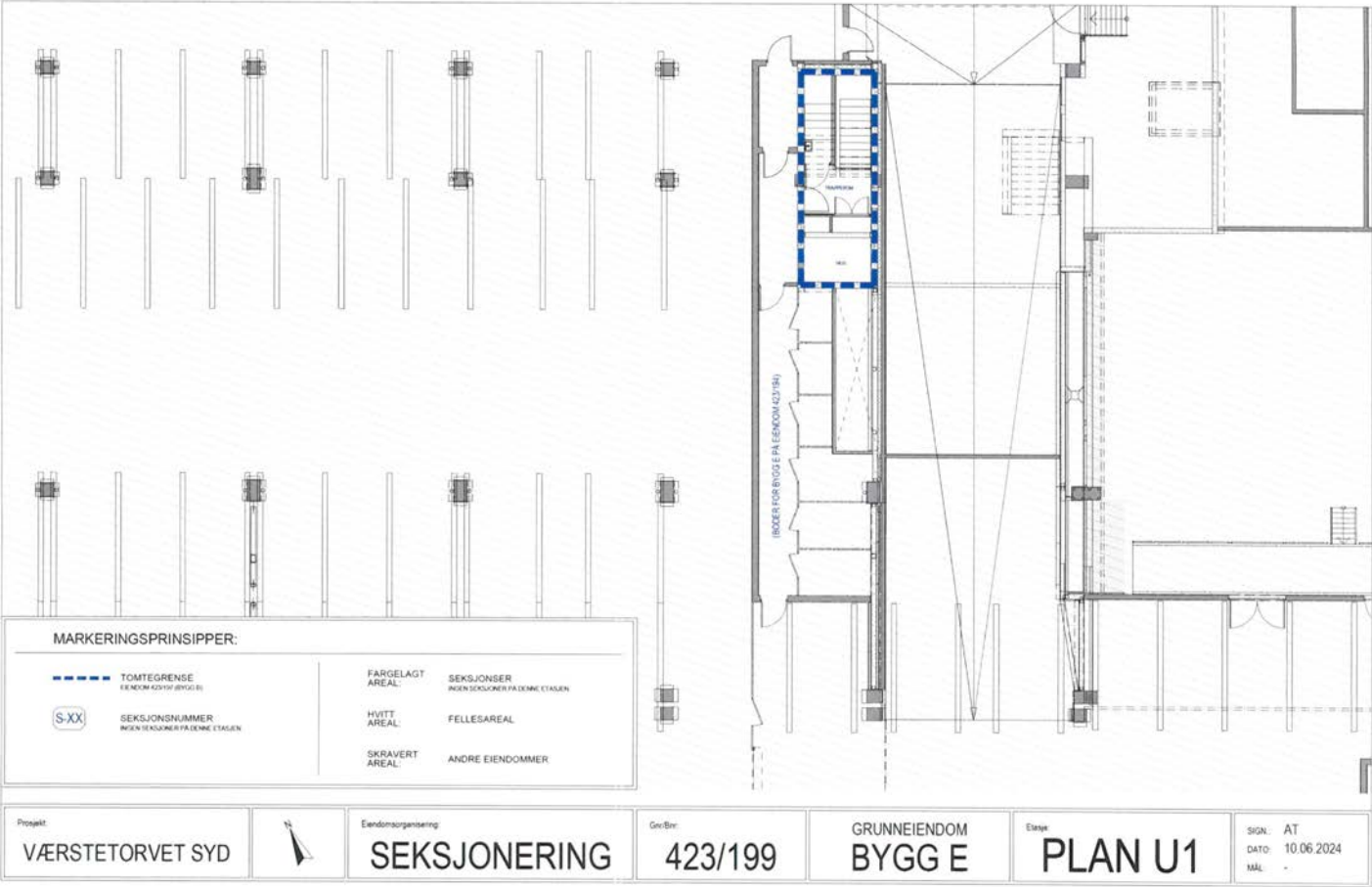


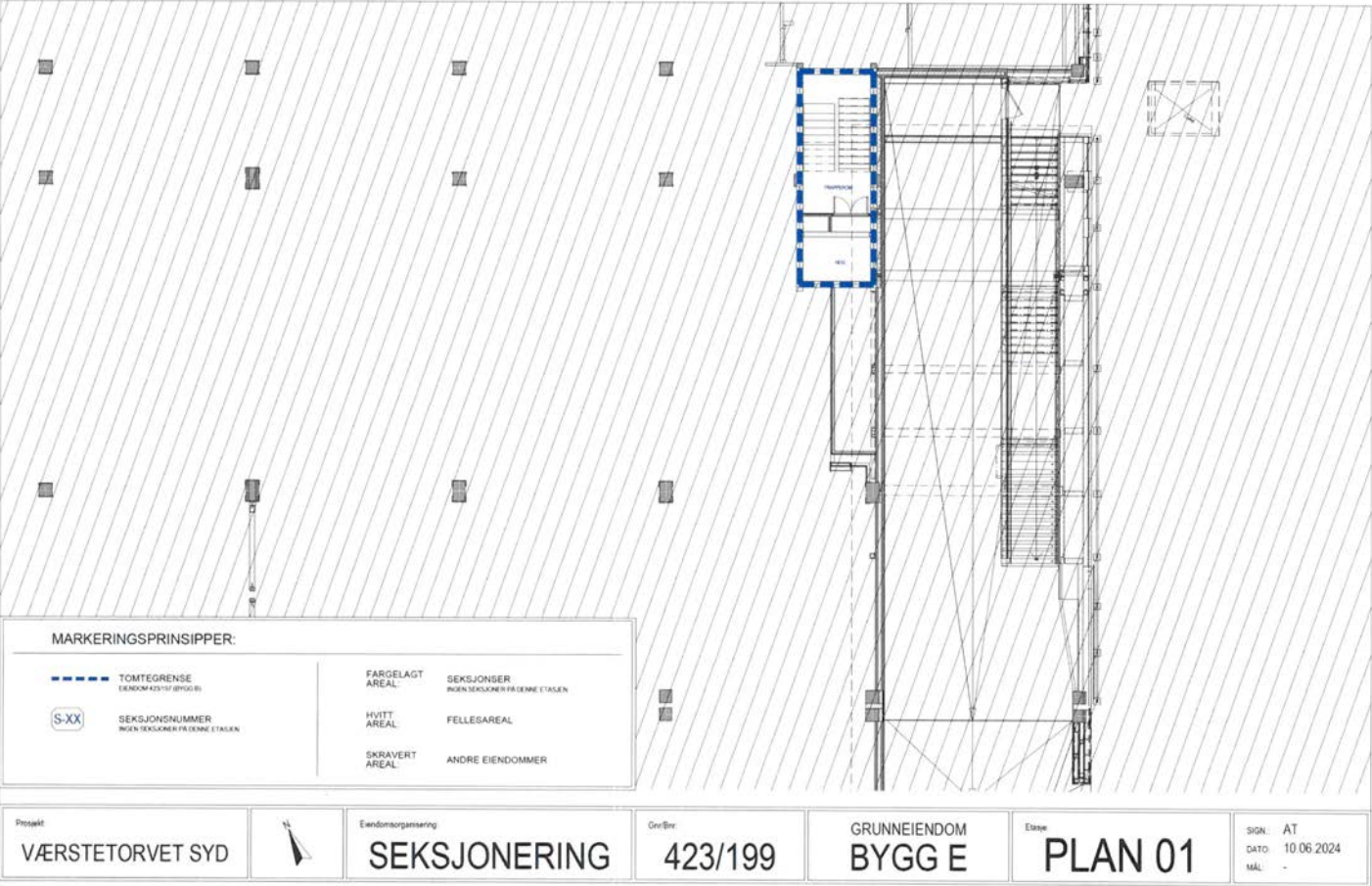


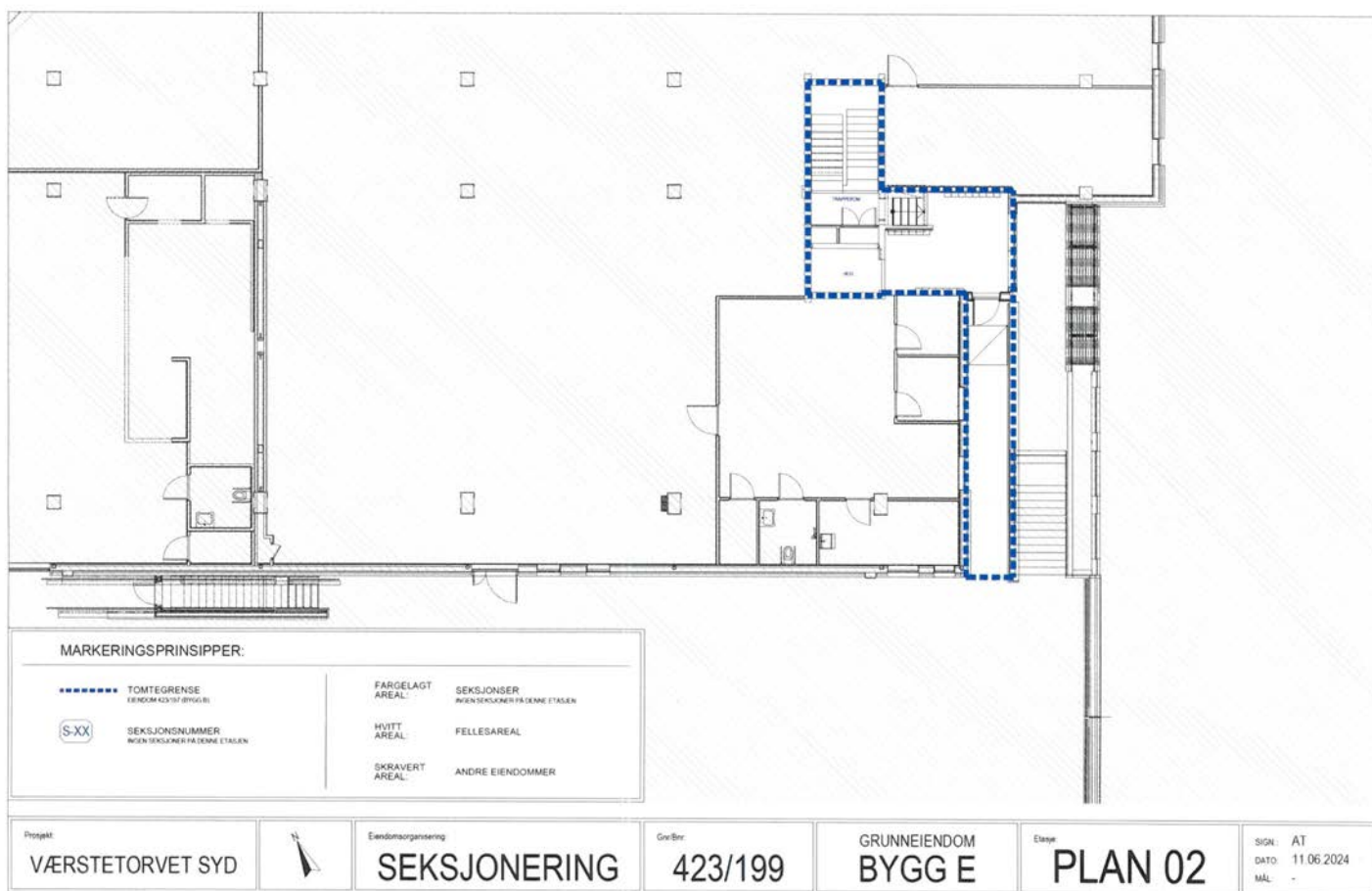
MARKERINGSPRINSIPPER:		FARGELAGT AREAL	SEKSJONER
	SEKSJONSAVGRENSNING	HVITT AREAL	FELLESAREAL
S-XX	SEKSJONSNUMMER	HVITT AREAL UTENFOR YTTERVEGGER	ANDRE EIENDOMMER

Prosjekt: VÆRSTETORVET SYD		Eiendomsorganisering: SEKSJONERING	Gnr/Bnr: 423/199	GRUNNEIENDOM BYGG E	Etape: PLAN 07	SIGN: AT DATO: 14.06.2024 MÅL: -
--------------------------------------	---	--	----------------------------	-------------------------------	--------------------------	--





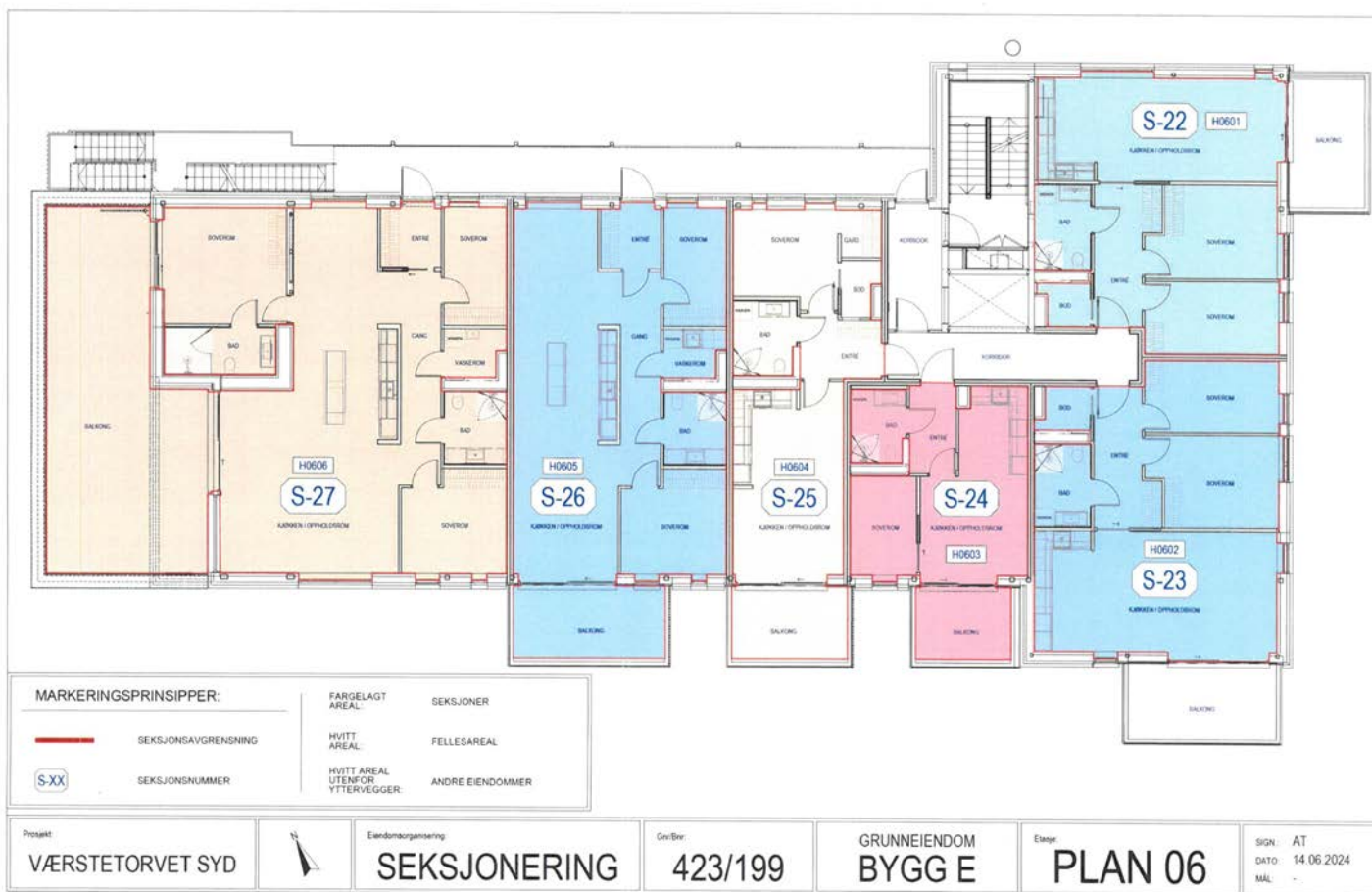














MARKERINGSPRINSIPPER:

SEKSJONSAVGRENSNING
S-XX
SEKSJONSNUMMER

FARGELAGT AREAL

HVITT AREAL
HVITT AREAL UTEFOR YTTERVEGGER

SEKSJONER

FELLESAREAL
ANDRE EIENDOMMER

Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD



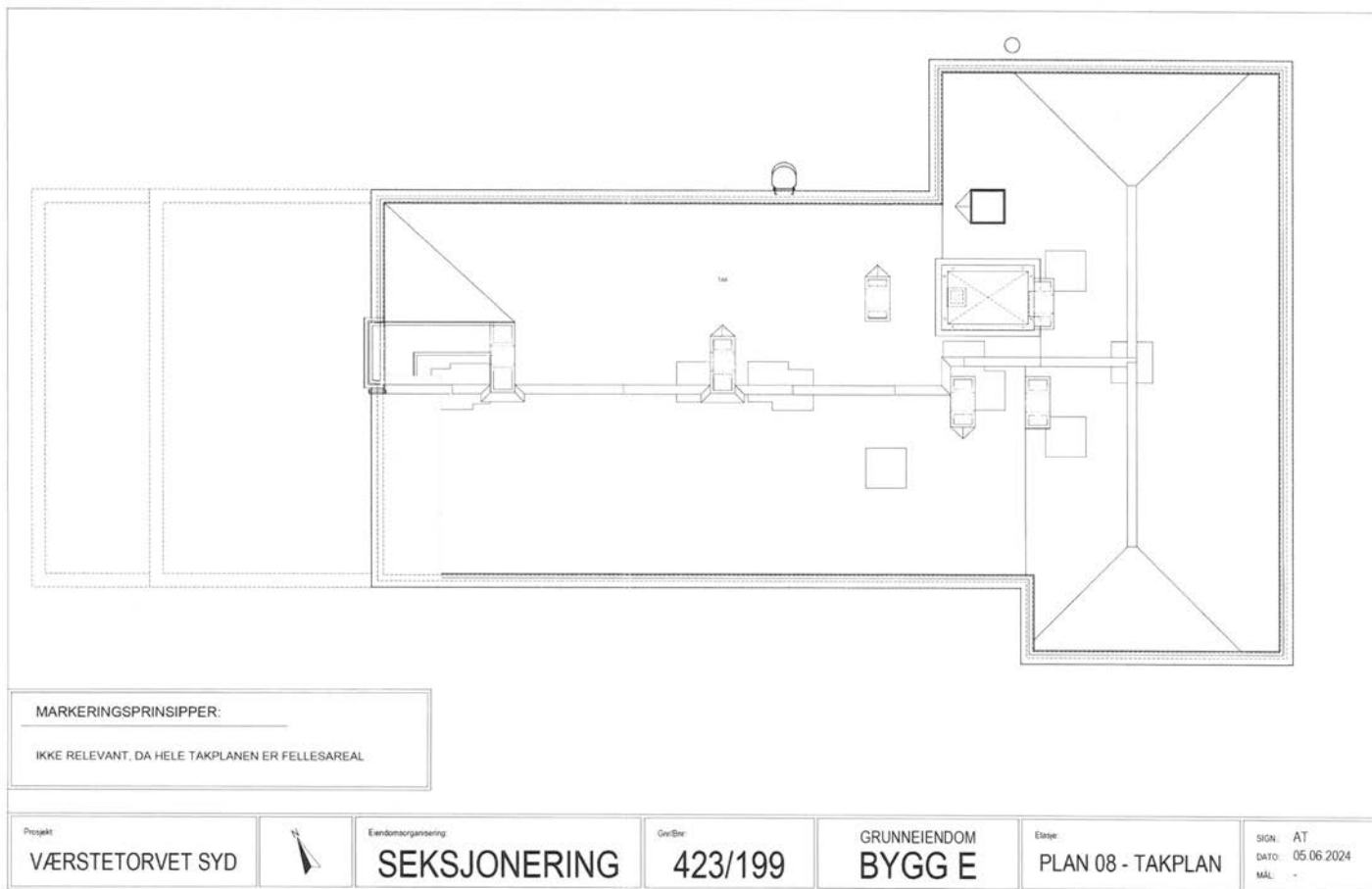
Eiendomsorganisering:
SEKSJONERING

Gnr/Bnr:
423/199

GRUNNEIENDOM
BYGG E

Etasje:
PLAN 07

SIGN. AT
DATO: 14.06.2024
MÅL: -





WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 423	Bnr: 199	Fnr: 0	Snr: 19 ▼
Adresse:	G.A.Stouslands vei 5 ▼		
Areal:	720.1	m² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare, H320 Urban 1130 - Sentrumsformål	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1083 Detaljregulering for del av Åsgård, fv 108 og 451	Formål/Hensynssone: 1130 - Sentrumsformål	Godkjent/vedtatt: september 5, 2019
Reguleringsbestemmelser: Reg.best - 1083.PDF		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86 zone 32N høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H435-1	Hensynssone ras- og siredfare
	H435-2	Hensynssone formfare
	H435-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H435-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-1	Hensynssone landbruk
	H450-2	Hensynssone friluftsliv
	H450-3	Hensynssone landskap
	H450-4	Hensynssone naturmiljø
	H450-5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H480-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

AREA FORMULA

BERYGGELSE OM

[illegible]

SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VEEN AV SNØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HFNSYNCSGMEF

FLAYER...

[illegible]

 Planeriss for regularinsolauer under arbeit



ANDRE JURCHYSKE FLATER, LINIER OG PUNKTER I BEQUL ERINGSPLAN

MEINE JEDIGE PLATZ, LINEE ODER PUNKTE REGELMÄßIGLICH						
Platz	Zeile	Spalte	Spalte	Spalte	Spalte	Spalte
Zeile	Spalte	Spalte	Spalte	Spalte	Spalte	Spalte
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100
101	101	101	101	101	101	101
102	102	102	102	102	102	102
103	103	103	103	103	103	103
104	104	104	104	104	104	104
105	105	105	105	105	105	105
106	106	106	106	106	106	106
107	107	107	107	107	107	107
108	108	108	108	108	108	108
109	109	109	109	109	109	109
110	110	110	110	110	110	110
111	111	111	111	111	111	111
112	112	112	112	112	112	112
113	113	113	113	113	113	113
114	114	114	114	114	114	114
115	115	115	115	115	115	115
116	116	116	116	116	116	116
117	117	117	117	117	117	117
118	118	118	118	118	118	118
119	119	119	119	119	119	119
120	120	120	120	120	120	120
121	121	121	121	121	121	121
122	122	122	122	122	122	122
123	123	123	123	123	123	123
124	124	124	124	124	124	124
125	125	125	125	125	125	125
126	126	126	126	126	126	126
127	127	127	127	127	127	127
128	128	128	128	128	128	128
129	129	129	129	129	129	129
130	130	130	130	130	130	130
131	131	131	131	131	131	131
132	132	132	132	132	132	132
133	133	133	133	133	133	133
134	134	134	134	134	134	134
135	135	135	135	135	135	135
136	136	136	136	136	136	136
137	137	137	137	137	137	137
138	138	138	138	138	138	138
139	139	139	139	139	139	139
140	140	140	140	140	140	140
141	141	141	141	141	141	141
142	142	142	142	142	142	142
143	143	143	143	143	143	143
144	144	144	144	144	144	144
145	145	145	145	145	145	145
146	146	146	146	146	146	146
147	147	147	147	147	147	147
148	148	148	148	148	148	148
149	149	149	149	149	149	149
150	150	150	150	150	150	150
151	151	151	151	151	151	151
152	152	152	152	152	152	152
153	153	153	153	153	153	153
154	154	154	154	154	154	154
155	155	155	155	155	155	155
156	156	156	156	156	156	156
157	157	157	157	157	157	157
158	158	158	158	158	158	158
159	159	159	159	159	159	159
160	160	160	160	160	160	160
161	161	161	161	161	161	161
162	162	162	162	162	162	162
163	163	163	163	163	163	163
164	164	164	164	164	164	164
165	165	165	165	165	165	165
166	166	166	166	166	166	166
167	167	167	167	167	167	167
168	168	168	168	168	168	168
169	169	169	169	169	169	169
170	170	170	170	170	170	170
171	171	171	171	171	171	171
172	172	172	172	172	172	172
173	173	173	173	173	173	173
174	174	174	174	174	174	174
175	175	175	175	175	175	175
176	176	176	176	176	176	176
177	177	177	177	177	177	177
178	178	178	178	178	178	178
179	179	179	179	179	179	179
180	180	180	180	180	180	180
181	181	181	181	181	181	181
182	182	182	182	182	182	182
183	183	183	183	183	183	183
184	184	184	184	184	184	184
185	185	185	185	185	185	185
186	186	186	186	186	186	186
187	187	187	187	187	187	187
188	188	188	188	188	188	188
189	189	189	189	189	189	189
190	190	190	190	190	190	190
191	191	191	191	191	191	191
192	192	192	192	192	192	192
193	193	193	193	193	193	193
194	194	194	194	194	194	194
195	195	195	195	195	195	195
196	196	196	196	196	196	196
197	197	197	197	197	197	197
198	198	198	198	198	198	198
199	199	199	199	199	199	199
200	200	200	200	200	200	200
201	201	201	201	201	201	201
202	202	202	202	202	202	202
203	203	203	203	203	203	203
204	204	204	204	204	204	204
205	205	205	205	205	205	205
206	206	206	206	206	206	206
207	207	207	207	207	207	207
208	208	208	208	208	208	208
209	209	209	209	209	209	209
210	210	210	210	210	210	210
211	211	211	211	211	211	211
212	212	212	212	212	212	212
213	213	213	213	213	213	213
214	214	214	214	214	214	214
215	215	215	215	215	215	215
216	216	216	216	216	216	216
217	217	217	217			

Handelsname Handelsform						Therapeut. Wirkung, bei der Anwendung wichtige
Supplementärbestandteile	001				001010	
Supplementärer Bestandteil	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	
Supplement	001				001010	





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industrilager		Rasteplass		Kulturminnet(*)	
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk	
	Vegstenging av veg,avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen	
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminal		Naturvernområde(på land)	
	Brukar		Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sje og vassdrag	
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaverzone	
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak	
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep	
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift	
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg	
	Grensestein/-røys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg(landdelen)		Handelsgartneri	
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)		Trafikkområde i sje og vassdrag		Område for særskilte anlegg	
	Juridiske linjer		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane	
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)		Havneområde i sje		Fornøylsespark	
	Regulert tomtgrense		Almennyttig administrative bygg		Offentlig småbåhavn(*)		Område for vindkraft	
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER		Annet trafikkområde i sje/vassdrag		Annet spesialområde	
	Grense for restriksjonsomr.		Hotell med tilhørende anlegg		Annet trafikkområde(på land)		FELLESOMRÅDER	
	Grense for bevaring		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		FRIMRÅDER		Felles avkjørsel	
	Bygg som skal bevares		Garasjeanlegg		Park		Felles adkomst(*)	
	Byggegrense		Bensinstasjon		Turveg		Felles gangareal	
	Grenser,bygg,fjernes		Annet byggeområde		Skiløype		Felles parkeringsplass	
	Byggelinje/-grense		LANDBRUKSOMRÅDER		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn	
	Tre		Område for jord- og skogbruk		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdsplass	
	Stoyskjerm		Område for jordbruk(*)		Leirplass		Fellesareal for garasjer	
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område reindrift		Annet friområde		Felles grøntareal	
	Reguleringsplan bestemmelser		Område for gartneri		Friområde i sje og vassdrag		Annet Fellesareal for flere eiendommer	
	Reguleringsplangrenser		Område for parsellhager		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL	
	Formålsgrenser		Annet landbruksområde		Småbåthavn		Bolig/Forretning	
	Jernbanelinjer		OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor	
	Jernbanelinje		Kjøreveg		Annet friområde i sje og vassdrag		Bolig/Kontor	
	Situasjonslinjer, jernbane		Gate med fortau		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig	
	Eiendomsgrenser		Annen veggrunn		Privat vei		Forretning/Kontor	
	Målte grenser		Gang-/sykkelvei		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri	
	Målte grenser		Sykkelvei		Park(*)		Forretning/Industri	
	Ikke-målte grenser		Gangvei		Parkbelte i industristrek		Forretning/Kontor/Offentlig	
	Frihåndstegnede grenser		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		Campingplass		Forretning/Offentlig	
	Kommunegrenser		Fortau(*)		Friluftsområde(på land)		Kontor/Industri	
	Reguleringsplan - bestemmelser		Gateun		Friluftsområde i sje og vassdrag		Kontor/Offentlig	
	Formål		Torg		IDRETTSANLEGG SOM IKKE ER OFFENTLIG TILGJENGELIG		Kontor/Bensinstasjon	
	BYGGEOMRÅDER		Forts..		Golfbane		Offentlig/Almennyttig	
	Område for boliger med tilhørende anlegg				Grav- og urnelund		Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)	
	Frittliggende småhusbebyggelse				Privat småbåtanlegg(land)		Annet kombinert formål	
	Konsentrert småhusbebyggelse				Privat småbåtanlegg(sje)		Unyansert formål(kun for eldre planer)	
	Blokkbebyggelse				Område for anlegg i grunnen		Reguleringsplaner	
	Garasjer i boligområder				Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Vannflater	
	Område for forretning				DRINKEVANNSMAGASIN		Vannflater	
	Område for kontor				Vann- og avleppsanlegg			Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Forts.				Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg			
					Anlegg for telekommunikasjon			
					øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar			
					Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass			
					Forts.			

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: G.A.Stouslands vei 5, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/199/0/19

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-21



Planident: 1203
Plannavn: Åsgårdveien 28 og 30

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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: G.A.Stouslands vei 5, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/199/0/19

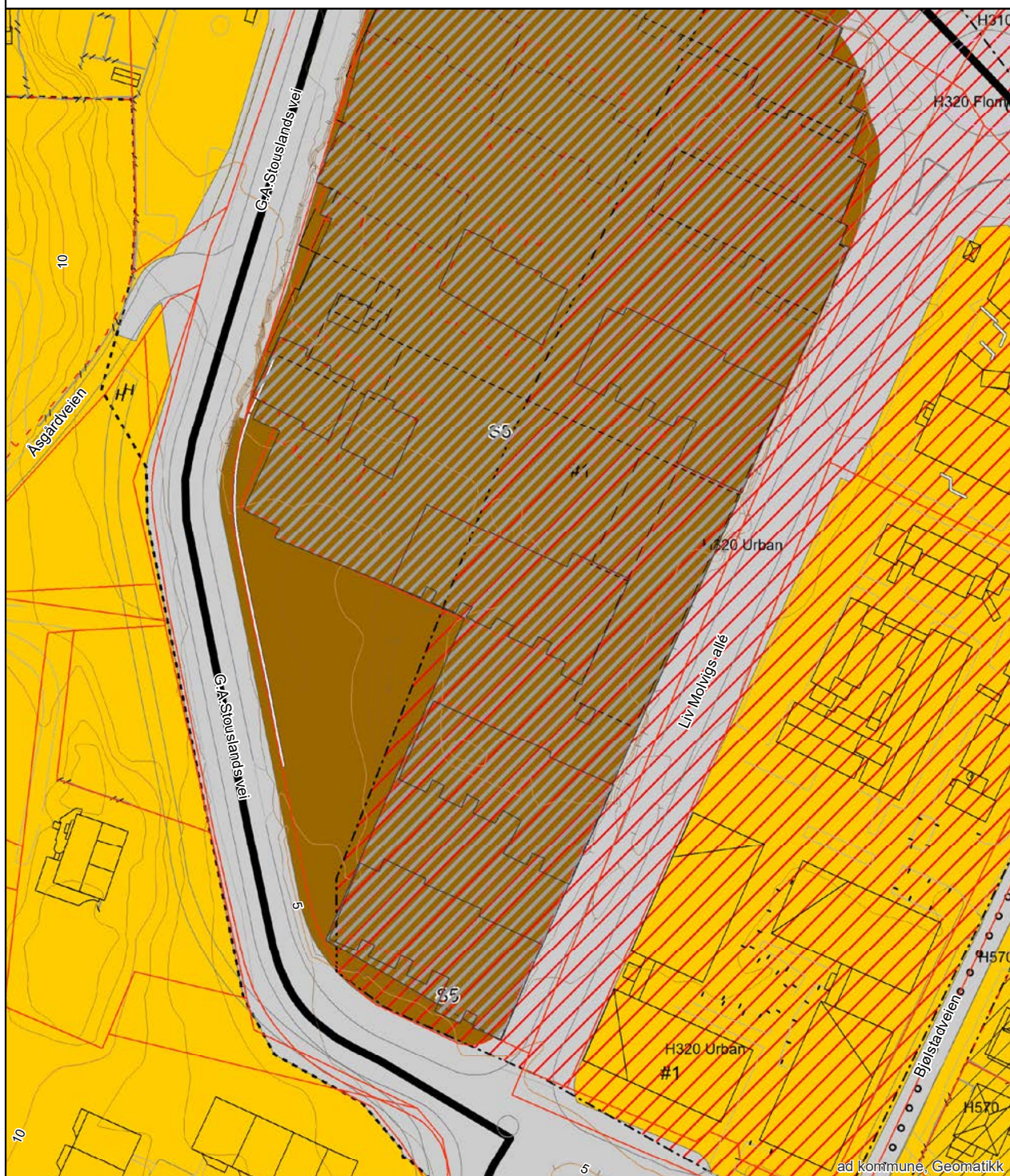
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-21



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: G.A.Stouslands vei 5, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/199/0/19

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-21

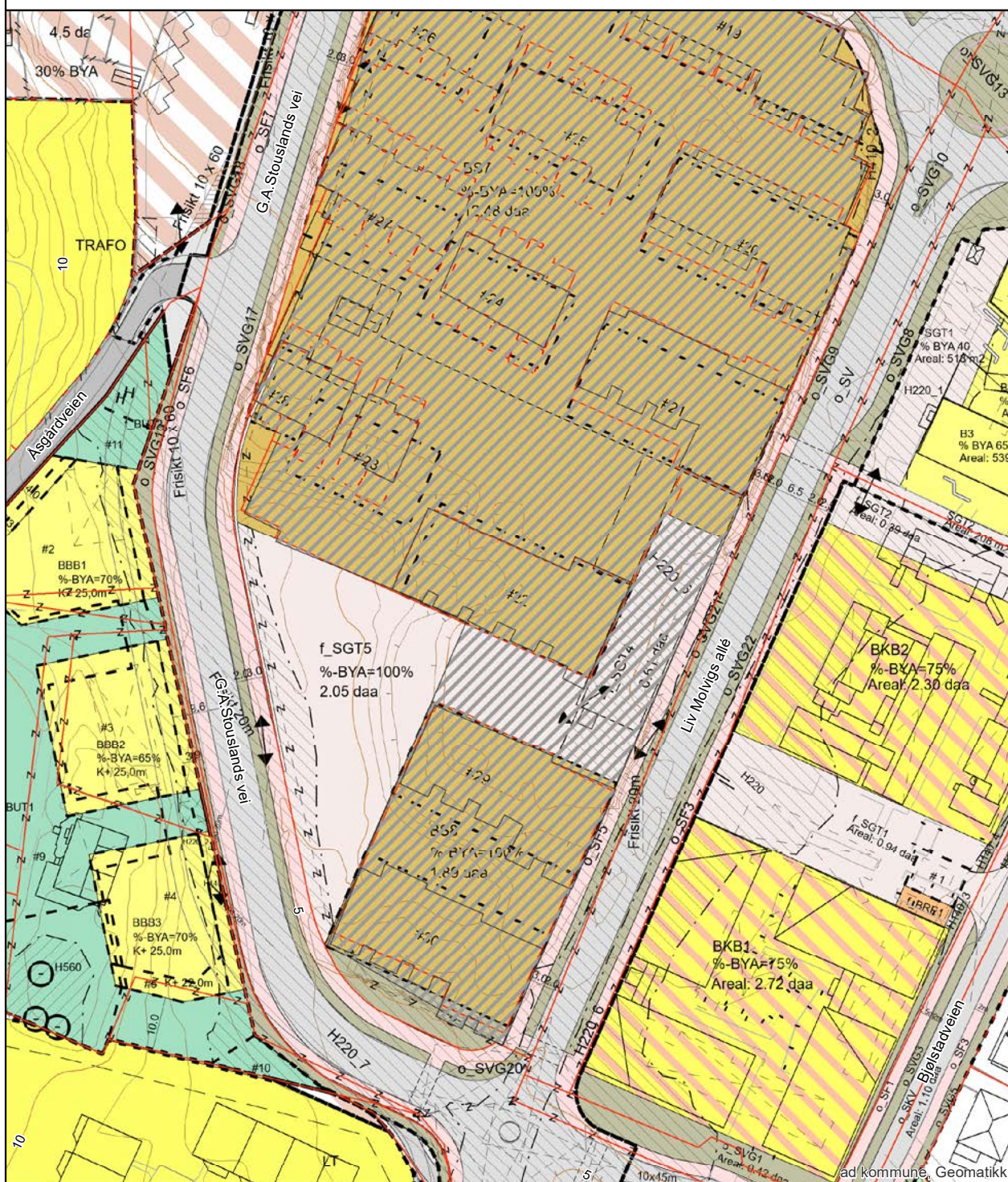


Planident: 1083
Ikrafttredelsesdato: 5.9.2019

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

Plannavn: Detaljregulering for del av Åsgård, fv 108 og 451

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.



REGULERINGSBESTEMMELSER**DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING FOR
DEL AV ÅSGÅRD, FV. 108 OG 451****Plan-ID: 01061083**

Forslagsstiller: Bjølstad Utvikling AS

Plankonsulent: Griff Arkitektur as

REVISJONSLISTE	INDEX	DATO
Planforslag	-	15.12.2017
Revisjon etter planmyndighetens gjennomgang	A	24.04.2018
Revisjon etter offentlig ettersyn	B	22.11.2018

OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE	DATO
Varsel om oppstart	01.03.2017 og 04.07.2017
Planprogram fastsatt av Bystyret	16.11.2017
1.gangs behandling i planutvalget	31.05.2018
Høring og offentlig ettersyn	08.06.2018 - 03.09.2018
2.gangsbehandling i planutvalget	22.08.2019
Bystyrets vedtak	05.09.2019

INNHOOLD:

1	AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER	3
1.1	Formål i planområdet <i>jf. pbl § 12-5:</i>	3
1.2	Hensynssoner i planområdet, <i>jf. pbl §§ 12-6 og 11-8:</i>	3
2	FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET	3
2.1	Utomhusplan, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1</i>	3
2.2	Overvannshåndtering, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2</i>	3
2.3	BLÅGRØNN STRUKTUR, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 6</i>	3
2.4	Kulturminner, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 6</i>	3
2.5	Fjernvarme, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 8</i>	4
2.6	Strømforsyningsanlegg, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2</i>	4
2.7	SIKKERHET, framkommelighet samt STØY og støv i byggeperioden, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2</i>	4
2.8	Justering / Arealutvidelse av veganlegg	4
3	BEBYGGELSE OG ANLEGG	4
3.1	Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg	4
3.1.1	Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygg og anlegg, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1</i>	4
3.1.2	Vilkår for bruk av arealer, bygg og anlegg, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2</i>	4
3.1.3	Høydebestemmelser	5
3.1.4	Elementer over maks. tillatt gesimshøyde, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2</i>	5
3.1.5	Minste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 4</i>	5
3.1.6	Parkeringskrav, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 7</i>	6
3.1.7	Skilt, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1</i>	7
3.1.8	Renovasjonsteknisk plan, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2</i>	7
3.1.9	Fellesbestemmelser for bebyggelsen sør for Jens Wilhelmsens gate (BS7-8, SGT4-5)	7
3.2	BS1 (SENTRUMSFORMÅL, Kobberslagerstredet 2), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 7</i>	7
3.3	BS2 (SENTRUMSFORMÅL), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2</i>	7
3.4	BS3 (SENTRUMSFORMÅL, Gamle Beddingvei 28), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 7</i>	7
3.5	BS4 (SENTRUMSFORMÅL), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2</i>	8
3.6	BS5-6 (Sentrumsformål)	8
3.7	BS7 (Sentrumsformål)	8
3.8	BS8 (Sentrumsformål)	9
3.9	BNA (Nærmiljøanlegg), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 4</i>	9
3.10	BRE (Renovasjonsanlegg), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1</i>	9
4	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	9
4.1	Fellesbestemmelser Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4</i>	9
4.2	SV (veg), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1</i>	10
4.3	SF1-8 (Fortau), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1</i>	10
4.4	SGT1-2 (Gatetun), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2</i>	10
4.5	SGT3 (Gatetun), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2</i>	10
4.6	SGT4 (Gatetun), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2</i>	10
4.7	SGT5 (GATETUN), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2</i>	10
4.8	SGS1-4 (Gang-/sykkelveg), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1</i>	11
4.9	SGG	11
4.10	SVT (Annen veggrunn – tekniske anlegg)	11
4.11	SVG1-24 (Annen veggrunn – grøntareal), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 6</i>	11
5	GRØNNSTRUKTUR	11
5.1	GP1-3 (Park), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4</i>	11
6	EIEFORM	11
6.1	Offentlig eieform, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 14</i>	11
6.2	Felles eieform, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 14</i>	11
7	HENSYNSSONER	12
7.1	Hensynssone STØY H210_1-2 OG H220_1-6, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2, 3</i>	12
7.2	Hensynssone flomfare H320, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2</i>	12
7.3	Hensynssone infrastruktur H410_1-2	12
7.4	Hensynssone Naturmiljø H560_1-3	12
8	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	12
8.1	RAMMETILLATELSE, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 10</i>	12
8.2	IGANGSETTINGSTILLATELSE, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 10</i>	12
8.3	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 10</i>	13

1 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

1.1 FORMÅL I PLANOMRÅDET *JF. PBL § 12-5:*

<u>Bebyggelse og anlegg. pbl § 12-5 nr. 1</u>	<u>SOSI:</u>
Sentrumsformål (BS1-8)	1130
Nærmiljøanlegg (BNA)	1440
Renovasjonsanlegg (BRE)	1550

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. pbl § 12-5 nr. 2:

Veg (SV)	2010
Fortau (SF1-8)	2012
Gatetun (SGT1-5)	2014
Gang/sykkelveg (SGS1-4)	2015
Gangveg (SGG)	2016
Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)	2018
Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-24)	2019

Grønnstruktur. pbl § 12-5 nr. 3:

Park (GP1-3)	3050
--------------	------

1.2 HENSYNSSONER I PLANOMRÅDET, *JF. PBL §§ 12-6 OG 11-8:*

Rød støysone ihht. T-1442/2016	H210_1-2
Gul støysone ihht. T-1442/2016	H220_1-7
Hensynssone flomfare	H320
Hensynssone infrastruktur	H410_1-2
Hensynssone naturmiljø	H560_1-3

2 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

2.1 UTOMHUSPLAN, *JF. PBL § 12-7 NR. 1*

Det skal utarbeides utomhusplan og nødvendige snitt for aktuelle byggetrinn. Denne skal bl.a. vise:

- Plassering av bebyggelse og anlegg i forhold til regulerte formåls-, hensynssone- og bestemmelsesgrenser
- Adkomst- og inngangsforhold,
- Uteoppholds- og lekearealer med lekeapparater, møblering, beplantning og underlag,
- Terrengforhold med eksisterende og prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt,
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, snuplass, fremkommelighet for utrykning/renovasjon, frisiktsoner.
- Tekniske forhold (avrenning, overflatevann og arealenes materialbruk, utvendige renovasjonsanlegg og strømforsyningsanlegg, belysning)
- Vegetasjon og grøntanlegg.
- Plassering av støyskjerm, gjerder, ferdselshinder, rekkverk.

2.2 OVERVANNSHÅNDTERING, *JF. PBL § 12-7 NR. 2*

Det skal utarbeides en helhetlig plan for overvannshåndtering i planområdet inkl. flomveier.

2.3 BLÅGRØNN STRUKTUR, *JF. PBL § 12-7 NR. 6*

Det skal utarbeides en helhetlig plan for blågrønn struktur i planområdet.

Sidearealer langs vei (SVG1-24), uteoppholdsareal mellom boliger i BS5-8, torvene (SGT1-5) og parken (GP1-3) skal ha et betydelig innslag av grønnstruktur og ses i sammenheng i planen. Det skal her etableres sammenhengende blågrønn struktur med variert vegetasjon og både horisontale og vertikale grønne flater og volumer. Samspill mellom overvannshåndtering og grønnstruktur skal vektlegges. Blågrønn struktur i planområdet skal erstatte verdier ved bekkefragmentet som fjernes i planområdet, og tilføre nye verdier. Biologisk inventeringsrapport (*Biologisk inventering av Bjølstadjordet, NØ-Kråkerøy, Fredrikstad kommune av J. I. Båtvik Carex-Bioprint, januar 2014*) skal legges til grunn for verdivurdering og valg av tilførte arter.

2.4 KULTURMINNER, *JF. PBL § 12-7 NR. 6*

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.

2.5 FJERNVARME, JF. PBL § 12-7 NR. 8

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Fredrikstad Fjernvarme AS og bestemmelser om tilknytningsplikt og fritak fra tilknytningsplikten gjelder (jf. plan- og bygningsloven § 27-5).

2.6 STRØMFORSYNINGSANLEGG, JF. PBL § 12-7 NR. 2

Strømforsyningsanlegg tillates etablert på egnet sted i planområdet, i terreng/bebyggelse. Hensiktsmessig plassering skal avklares med netteier og anlegg skal være i tråd med netteiers spesifikasjoner.

2.7 SIKKERHET, FRAMKOMMELIGHET SAMT STØY OG STØV I BYGGEPERIODEN, JF. PBL § 12-7 NR. 2

- a) Det skal utarbeides plan som sikrer at trafiksikkerhet og framkommelighet for kjørende, syklende og gående opprettholdes gjennom byggeperioden.
- b) Tilgrensende barnehage og naboer skal orienteres i forkant av spesielt støyende og støvende arbeidsoperasjoner, med beskrivelse av tidsrom og evt. avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442 og T-1520.

2.8 JUSTERING / AREALUTVIDELSE AV VEGANLEGG

Dersom det ved detaljprosjektering av veganlegg avdekkes behov for å utvide areal avsatt til rundkjøring med sidearealer, tillates dette løst innenfor areal avsatt til bebyggelse innenfor BS6 og BS7.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 FELLESBESTEMMELSER BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygg og anlegg, jf. pbl § 12-7 nr. 1

Bebyggelsens fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal variere mellom bygg og utformes med høy kvalitet tilpasset stedets historie og områdets bygde og naturgitte omgivelser.

Det skal utarbeides en designmanual med avklaring av rammer og hovedprinsipper for utforming, fasader og materialbruk i planområdet.

3.1.2 Vilkår for bruk av arealer, bygg og anlegg, jf. pbl § 12-7 nr. 2

- a) Tillatt utnyttelsesgrad (%-BYA) framgår av plankartet.
- b) 1.etasje skal ha høyde på minimum 4,2 m overkant-overkant gulv.
- c) I 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller gatetun skal det tilrettelegges for forretninger, serveringssteder, tjenesteyting eller annen virksomhet med aktiv, utadrettet fasade. Høy grad av åpenhet/innsynsmulighet skal vektlegges. Avstand mellom innganger og/eller tilkomster skal ikke overstige 30 m målt mellom hushjørner / pr. fasade.
- d) Der 1.etasje ligger delvis under terreng og der utadrettet/åpen fasade ikke er mulig skal fasaden utformes med vekt på god visuell kvalitet, f.eks. ved bruk av naturmaterialer, grønnstruktur, belysning og/eller landskapsarkitektoniske virkemidler.
- e) Byggegrenser framgår av bestemmelser knyttet til de enkelte delområdene. Utenfor byggegrense mot offentlig fortau, park eller gatetun tillates enkelte bygningsdeler utkraget maks. 1 m (for eksempel takutstikk, balkong, skilt, solfanger, solavskjerming o.l.), forutsatt at fri høyde fra bakkeplan er min. 4,5 m.
- f) Inngangspartier skal utformes slik at inngangsdør, trapp, rampe, skraperist, postkasser og lignende elementer ikke slår ut i / plasseres på offentlig fortau/gatetun.

3.1.3 Høydebestemmelser

FORMÅL, BESTEMMELSESGRANSE	MAKS TILLATT GESIMSHØYDE KOTE	KRAV OM NEDTRAPPING	ELEMENTER TILLATT OVER MAKS GESIMS
BS1	+ 17,5 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS2	+ 24 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS3	+ 11 m i bestemmelsesområde # 11. + 17,5 m i midtre del. + 21,5 m i søndre del.	-	Jf. 3.1.4 b)
BS4	+ 19 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS5, Base	+ 17 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS5, # 14	+ 29,5 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS6, Base	+ 17 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS6, # 15 og # 16	+ 32,5 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS7, Base	+ 15,5 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS7, # 18	+ 44 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 19	+ 32,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 20	+ 32,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 21	+ 29,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 22	+ 29,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 23 - # 28	+ 22,5 m	-	Jf. 3.1.4 a)
SGT5	+ 10 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS8, Base	+ 15,5 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS8, # 29	+ 29,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS8, # 30	+ 26,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)

3.1.4 Elementer over maks. tillatt gesimshøyde, jf. pbl § 12-7 nr. 2

a) Boliger i bestemmelsesområde # 23 - # 28 (BS7):

Over tillatt maks. gesimshøyde tillates etablering av takterrasser med rekkverk. På takterrassene tillates påbygg for trapperom, takoverbygg, overlys samt oppholdsrom/vinterhage/loftsstue på inntil 30 % av takflaten.

b) Øvrig bebyggelse:

Over tillatte maks. gesimshøyder tillates:

- takterrasser med transparente rekkverk på inntil 1,5 meter,
- oppbygg på inntil 20 % av takflaten for tekniske anlegg/installasjoner inkl. luftinntak/-avkast, trapp, heis og overlys med nødvendig høyde. Ved etablering av solenergianlegg kan 20 %-grensen overskrides. Disse elementene skal utformes som en integrert del av arkitektur og taklandskap, og ikke medregnes i BYA.

Over tillatte maks. gesimshøyder tillates ikke tekniske rom på tak. Unntatt fra dette er eksisterende teknisk rom på tak innenfor formål BS1.

c) SGT5 og basene i BS5-8:

Over tillatte maks. gesimshøyder tillates i tillegg til 3.1.4 b):

- gesimsoppbygging langs dekkekanter.
- stedvis høyere oppbygning på flatene for landskapselementer, landskapsforming, leke-/aktivitets- og vegetasjonselementer.

3.1.5 Minste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal, jf. pbl § 12-7 nr. 4

a) Fellesbestemmelse for MUA og lekeareal i planområdet:

Støynivå på arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger skal ikke overskride anbefalt grenseverdi i T-1442. Nødvendig lokal skjerming tillates og skal utformes på en estetisk god måte.

Lekeplasser skal opparbeides med lekeapparater, utstyr og møblering for aktivitet og opphold, samt blågrønn struktur.

Lekeplasser skal plasseres med vekt på gode lysforhold, sosiale møteplasser, fleksibilitet for ulike aktiviteter og brukbarhet for alle uansett alder og funksjonsnivå.

b) MUA for boliger i BS5-6:

MUA per boenhet er 15 m².

MUA skal etableres på felles uteoppholdsareal og på privat terrasse / veranda / balkong.

Min. 5 m² av MUA per boenhet skal være privat uteoppholdsareal direkte tilknyttet boligen.

Min. 4 m² av MUA per boenhet skal avsettes til felles småbarnslekeplass for barn 1-6 år innenfor BS5-6.

Kvartals- og områdelekeplass til boligene i BS5-6 er innenfor formål GP1, SGT2 og BNA.

c) MUA for boliger i BS7-8:

MUA per boenhet er 25 m².

MUA skal etableres på felles uteoppholdsareal og på privat terrasse / veranda / balkong.

Min. 5 m² av MUA per boenhet skal være privat uteoppholdsareal direkte tilknyttet boligen.

Min. 4 m² av MUA per boenhet skal avsettes til felles småbarnslekeplasser for barn 1-6 år innenfor BS7-8. Hver småbarnslekeplass bør være min. 100 m² og bør plasseres maks. 50 m fra boenhetene den er ment å betjene.

Min. 1500 m² av samlet MUA skal avsettes til felles kvartalslekeplasser innenfor BS7-8 og SGT5. Av disse skal min. 200 m² etableres innenfor SGT5 som offentlig tilgjengelig lekeplass. Størrelse per kvartalslekeplass er valgfri, men avstand bør være maks. 200 m fra boligene de er ment å betjene.

Småbarns- og kvartalslekeplassene skal opparbeides som en integrert del av det bilfrie, grønne uteoppholdsarealet mellom boligene i BS7-8 og i SGT5.

Småbarns- og kvartalslekeplasser tillates slått sammen til færre, større lekeplasser med variert aktivitets- og leketilbud som kan fungere som felles uteplass og samlingssted for beboerne.

Områdelekeplass for boligene i BS7-8 er innenfor formål GP1, SGT2 og BNA.

3.1.6 Parkeringskrav, jf. pbl § 12-7 nr. 7

Kravene gjelder for oppføring av ny bebyggelse. For P-krav for eksisterende bebyggelse; se bestemmelse til aktuelle delformål.

a) Sykkelparkeringskrav:

Bolig:

Min. 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Øvrig sentrumsformål:

Min. 3 sykkelplasser pr 100 m² BRA.

BRA for kjeller, tenkte plan i dobbelthøye rom, overdekket uteareal, varemottak, lager, teknisk-/personal-/sanitærrom o.l. skal ikke tas med ved beregning av sykkelparkering til øvrig sentrumsformål.

Fellesbestemmelse:

Sykkelplasser bør plasseres på oversiktlig sted nær innganger slik at det oppleves trygt og effektivt å velge sykkel som transportmiddel.

Sykkelparkering, -stativer eller –takoverbygg skal ikke medregnes i BYA.

b) Bilparkeringskrav:

Det skal etableres min. 300 og maks 925 plasser til ny bebyggelse i planområdet.

Plassene kan fordeles fritt innenfor planområdet der reguleringsbestemmelsene tillater parkering, forutsatt at det dokumenteres at framkommelighet i kryss og på vegsystemet blir tilfredsstillende.

P-anlegg sør for Jens Wilhelmsens gate skal ha gangatkomst henvendt mot torvet SGT3, uavhengig av åpningstid/atkomst til øvrig bebyggelse.

Fellesbestemmelse:

Min. 5 % av alle p-plasser skal være HC-dimensjonerte p-plasser nær inngang/heis.

Løsninger for lading skal vurderes og tilpasses norm/etterspørsel ved detaljprosjektering.

3.1.7 Skilt, jf. pbl § 12-7 nr. 1

Plassering og utforming av fasadeskilt skal framgå av søknad om tiltak. Skilt skal tilpasses bebyggelsens fasader og bevegelseslinjer i byrommet.

3.1.8 Renovasjonsteknisk plan, jf. pbl § 12-7 nr. 2

- a) Boliger i BS5-8 skal enten tilknyttes avfallssug-løsning supplert med nedgravde containere og avfallsboder, eller kun benytte nedgravde avfallscontainere og avfallsboder. Avfallssug kan knyttes til oppsamlingssentral i bebyggelsen, eller knyttes til sentral utenfor planområdet. Nedgravde containere kan tillates innenfor BRE, BS7-8, SGT4-5 og SVG4, 5, 17, 21 og 22. Avfallsboder skal plasseres i bebyggelsen, nær hentested for øvrig avfall.
- b) Viste plassering av BRE tillates justert dersom det viser seg hensiktsmessig ved detaljprosjektering.
- c) Næringsavfall skal håndteres i egnede anlegg i bebyggelsen.
- d) Detaljert renovasjonsteknisk plan skal utarbeides ved detaljprosjektering i tråd med kommunens veileder for renovasjonsteknisk plan og i samråd kommunens renovasjonsavdeling.

3.1.9 Fellesbestemmelser for bebyggelsen sør for Jens Wilhelmsens gate (BS7-8, SGT4-5)

I tillegg til fellesbestemmelsene over gjelder følgende for bebyggelsen i BS7-8 og under SGT4-5:

- a) Innenfor BS7-8 og under SGT5 tillates kjøpesenter med totalt inntil 24 000 m² BRA salgsareal forretning. Av disse skal min. 5000 m² være butikker med lokaler større enn 1000 m². BRA for tekniske arealer, rømningsveier, varemottak, personal- og sanitærrom samt tenkte plan i dobbelthøye rom skal ikke medregnes i BRA salgsareal forretning.
- b) Trapp som gir offentlig tilgjengelig gangforbindelse mellom SGT4 og SGT5 skal etableres i SGT4, SGT5 eller i BS7-8.
- c) Innenfor byggegrensen mot offentlig fortau og gatetun tillates innbyrdes justering av formålsgrenser mellom BS7-8 og SGT4-5 for tilpasning til akse/bæresystem, forutsatt at de enkelte formålenes areal ikke endres vesentlig.
- d) Mindre bygningsdeler (trapp, balkong, svalgang, søyler o.l.) tilknyttet bebyggelsen i BS7-8 tillates plassert i / utkraget over SVG24 og SGT4-5, forutsatt at fri bredde mellom bebyggelse i BS7 og BS8 (torvpassasjen) er min. 12 meter.

3.2 BS1 (SENTRUMSFORMÅL, KOBBERSLAGERSTREDET 2), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 7

- a) Tillatt bruk: Sentrumsformål. Bolig tillates ikke.
- b) Formålsgrense er byggegrense.
- c) Bilparkering: maks. 1 plass per 100 m² BRA. 25 av plassene skal plasseres ved bygget innenfor SGT1. Øvrige plasser dekkes i p-anlegg under Stadion.
- d) Sykkelparkering: min. 50 plasser.

3.3 BS2 (SENTRUMSFORMÅL), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2

- a) Tillatt bruk: Sentrumsformål. Bolig tillates ikke.
- b) Formålsgrense er byggegrense.
- c) Innenfor bestemmelsesområde # 3 skal det etableres en min. 12 m bred offentlig tilgjengelig gangforbindelse/trapp og siktlinje gjennom bygget mellom SGT2 (torvet) og GP1 (parken med administrasjonsbygget). Mot SGT2 skal åpningens høyde være min. 2 etasjer fra bakkeplan 1. etasje.

3.4 BS3 (SENTRUMSFORMÅL, GAMLE BEDDINGVEI 28), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 7

- a) Tillatt bruk: Sentrumsformål. Bolig tillates ikke.
- b) Formålsgrense er byggegrense.
- c) I bestemmelsesområde # 5 skal eksisterende åpning (portal med offentlig tilgjengelig gangforbindelse/trapp), opprettholdes i sin nåværende form gjennom bygget mellom SGT2 (torvet ved gangbrolanding) og GP1 (parken med administrasjonsbygget).

- d) Bilparkering: maks. 40 plasser.
- e) Sykkelparkering: min. 118 plasser.

3.5 **BS4 (SENTRUMSFORMÅL)**, JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2

- a) Under bakken innenfor BS4 og SGT2 tillates p-anlegg. P-anlegget skal være tilknyttet og ha felles kjøreatkomst med p-anlegg under BS5-6. Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.
- b) På bakkeplan innenfor BS4 tillates bebyggelse med sentrumsformål. Bolig tillates ikke.
- c) Formålsgrense er byggegrense.

3.6 **BS5-6 (SENTRUMSFORMÅL)**

- a) **Under bakken:**
Under bakken, innenfor BS5-6 og torvflate SGT2, tillates p-anlegg med kjøreatkomst via Verkstedveien. Kjøreatkomstens plassering vist med inn- og utkjøringspil på plankartet tillates justert langs BS5-6 sin fasade mot Verkstedveien. Kjøreatkomsten skal være felles med p-anlegg under BS4.
Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.

- b) **Basene:**
På bakkeplan innenfor BS5 og BS6 tillates sammenhengende bebyggelse (baser) i inntil tre etasjer. Formålsgrense er byggegrense.

Tillatt bruk er sentrumsformål bortsett fra bolig. Vertikalforbindelser, lager og bod til andre formål tillates.

Varelevering tillates fra Verkstedveien og gatetun SGT2.

- c) **På lokket over basene:**
På lokket over basene tillates boligblokkbebyggelse innenfor bestemmelsesområdene # 14, # 15 og # 16. Som bolig regnes også boliger med felles service-/tjenesteytingsfunksjoner. Bestemmelsesområdene er byggegrense og angir maks tillatt m² BYA for boligblokkene.

- d) **Mellom boligene på lokket:**
Arealet mellom boligene på lokket skal opparbeides med blågrønn struktur, leke- og uteoppholdsareal.

Det tillates etablering av én gangbro mellom BS5 og BS6, som forbindelse mellom uteoppholdsarealene på lokkene. Maks. bredde på broen er 3 m.

3.7 **BS7 (SENTRUMSFORMÅL)**

- a) **Under bakken:**
Under bakken innenfor BS7 tillates p-anlegg med kjøreatkomst via SGT4.
Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.

- b) **Basen:**
På bakkeplan innenfor BS7 tillates sammenhengende bebyggelse (en base) i inntil to etasjer. Tillatt bruk er sentrumsformål bortsett fra bolig. Vertikalforbindelser, lager og bod til andre formål tillates.

Varemottak skal etableres innenfor formålet med atkomst fra G. A. Stouslands vei i området merket med inn- og utkjøringspil på plankartet. Varemottaket skal være innvendig og skjermet med port e.l.

- c) **På lokket over basen:** På lokket over basen tillates boligbebyggelse i form av høyblokk-, lavblokk-, konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus med tilhørende anlegg som boder og uthus. Som bolig regnes også boliger med felles service-/tjenesteytingsfunksjoner.

Bestemmelsesområdene # 18 - # 28 angir maks tillatt BYA for boligbebyggelse med tilhørende anlegg på lokket over basen; totalt 5600 m² BYA.

Bestemmelsesområdene tillates slått sammen og deres form og plassering kan justeres innenfor BS7, under følgende forutsetninger:

- Maks tillatt samlet BYA ligger fast.
- Maks angitt høyde per bestemmelsesområde ligger fast.
- Bebyggelsen skal hovedsakelig organiseres i lamellstruktur med øst-vestlig retning.
- Det skal sikres en min. 17 m bred åpning mellom bebyggelsen i bestemmelsesområde # 18 og # 19.
- Minsteavstand (nord-sørlig retning) mellom lamellene er 12 meter, men rømningstrapper tillates plassert nærmere.

d) Mellom boligene på lokket: Arealet mellom boligene på lokket skal være bilfritt og gangbasert, med sykkelparkering, blågrønn struktur, leke- og uteoppholdsareal.

e) BS7 berøres av hensynssone infrastruktur, jf. bestemmelse 7.3.

3.8 BS8 (SENTRUMSFØRMÅL)

a) Under bakken:

Under bakken innenfor BS8 tillates p-anlegg med kjøreatkomst via SGT4.

Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.

b) Basen:

På bakkeplan innenfor BS8 tillates sammenhengende bebyggelse (en base) i inntil to etasjer.

Tillatt bruk er sentrumsformål inkl. bolig.

Vertikalforbindelser, lager og bod til andre formål tillates.

Varelevering tillates fra torvene SGT4, SGT5 eller via innvendig varemottak i BS7.

c) På lokket over basen: På lokket over basen tillates boligblokkbebyggelse i form av høyblokk, lavblokk, konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus med tilhørende anlegg som boder og uthus. Som bolig regnes også boliger med felles service-/tjenesteytingsfunksjoner.

Bestemmelsesområde # 29 og # 30 angir maks tillatt BYA for boligbebyggelse med tilhørende anlegg på lokket over basen; totalt 1425 m² BYA.

Bestemmelsesområdenes form og plassering tillates justert innenfor BS8, men minsteavstand mellom bygningene skal være 12 meter.

Mellom boligene på lokket:

Arealet mellom boligene på lokket skal opparbeides med blågrønn struktur, leke- og uteoppholdsareal.

3.9 BNA (NÆRMILJØANLEGG), JF. PBL § 12-7 NR. 4

BNA skal være offentlig tilgjengelig nærmiljøanlegg for helårs lek og aktivitet, utformet som en integrert del av plassrommet SGT2.

3.10 BRE (RENOVASJONSANLEGG), JF. PBL § 12-7 NR. 1

Innenfor BRE tillates etablering av renovasjonsanlegg. Se forøvrig bestemmelse 3.1.6 om renovasjonsteknisk plan.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 FELLESBESTEMMELSER SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR,

JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 4

- Byggeplan for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av vegmyndighet (Fredrikstad kommune og/eller Østfold fylkeskommune v/Statens vegvesen).
- Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates intern omdisponering av underformål uten omregulering. Slik justering skal skje i samråd med og godkjennes av vegmyndighet.
- Alle samferdselsanleggs hovedløsninger skal detaljprosjekteres i henhold til prinsippene om universell utforming (Statens vegvesens håndbok V129 eller senere utgave). Unntak kan tillates der hvor terrengmessige forhold tilsier at det ikke er mulig å tilfredsstille krav til maksimal stigning uten

vesentlige inngrep i eksisterende anlegg.

- d) Avkjørsler og inn-/utkjøring vist på plankartet tillates justert langs aktuelle fasade i samråd med vegmyndighet.
- e) Frisikt skal sikres innenfor frisiktlinjer ved alle kryss og avkjørsler. Innenfor frisiktlinjer tillates ikke sikthinder mellom 0,5 m og 3 m høyde over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående stolper, skilt og oppstammede trær med diameter inntil 30 cm kan tillates.

4.2 SV (VEG), JF. PBL § 12-7 NR. 1

Innenfor SV skal det anlegges kjøreveg som vist på plankartet.

4.3 SF1-8 (FORTAU), JF. PBL § 12-7 NR. 1

Innenfor SF1-8 skal det anlegges fortau som vist på plankartet.

4.4 SGT1-2 (GATETUN), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2

- a) SGT1-2 skal ha delt bruk for gående, syklende og nyttetrafikk/varelevering og kjøring til eiendommene.
- b) Innenfor SGT1 tillates bakkeparkering.
Under bakken i SGT2 tillates p-anlegg tilknyttet BS4-6 med inn-/utkjøring fra Verkstedveien.
- c) Utforming og materialbruk på SGT2 skal skille seg fra tilstøtende vegformål og signalisere at ferdsel skal skje på myke trafikanter premisser. SGT2 skal ha god framkommelighet for syklende og gående, sammenhengende blågrønn struktur og oppholdssoner.
Gang-/sykkelforbindelse i gangbroaksen over torvet skal ha min. 5 m fri bredde.
Gang-/sykkelforbindelse i diagonalstredet mellom gangfelt i Verkstedveien og torvet skal ha min. 4 m fri bredde.

For øvrig skal følgende eller lignende prinsippløses ved utforming av SGT2:

- Innenfor bestemmelsesområde # 4 tillates etablering av trapp/adkomst til park GP1.
- Innenfor bestemmelsesområde # 6, 7, 9, 10, 11 og 12 tillates overdekket uteservering og vareutstilling.
- Innenfor bestemmelsesområde # 8 tillates variert opparbeiding til f.eks. sykkelparkering, blågrønn struktur, uteservering, opphold, lek og aktiviteter.
- Arealet innenfor bestemmelsesområde # 13 skal kunne benyttes som vendehammer i nordenden av Verkstedveien.
- På øvrig torvareal, uten konflikt med framkommelighet, kan det etableres sykkelparkering, blågrønn struktur, uteservering, torvhandel/vareutstilling, leke- og oppholdssoner og lignende.

4.5 SGT3 (GATETUN), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2

- a) SGT3 skal opparbeides som torvareal for gående og syklende.
Utforming og materialbruk skal skille seg fra tilstøtende vegformål for å signalisere annen bruk og sammenheng med SGT1-2.
- b) SGT3 skal programmeres med vekt på god framkommelighet for syklende og gående, sammenhengende blågrønn struktur og oppholdssoner.
- c) Innenfor bestemmelsesområde # 17 tillates takoverbygg, uteservering og torvhandel/vareutstilling.

4.6 SGT4 (GATETUN), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2

- a) SGT4 skal opparbeides som torvareal med delt bruk for gående, syklende og kjørende.
Det skal etableres avkjørsel fra Rødsveien, samt inn- utkjøring til p-anlegg i BS7-8.
Plassering av avkjørsel og inn-/utkjøring vist på plankartet tillates justert.

På torvarealet SGT4 tillates etablering av sykkel- og bilparkering, takoverbygg, uteservering, oppholdssoner/møblering og blågrønn struktur.

Under bakken innenfor SGT4 tillates etablering av p-anlegg, tilknyttet p-anlegg under BS7-8.

4.7 SGT5 (GATETUN), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2

SGT5 skal opparbeides som torvareal med delt bruk for gående, syklende og kjørende.
Det skal etableres avkjørsel fra G. A. Stouslands vei, sykkel- og bilparkering, leke-, uteoppholdsareal og

blågrønn struktur.
Plassering av avkjørsel vist på plankartet tillates justert.

Takoverbygg, uteservering, leke- og aktivitetsapparater og lignende lette strukturer tillates.

Innenfor SGT5 skal min. 200 m² av de påkrevde kvartalslekeplasser til boligene i BS7-8 etableres.
Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig.

Under torvarealet, delvis under terreng, tillates parkeringsanlegg og sentrumsformål bortsett fra bolig, tilknyttet tilsvarende funksjoner i BS7-8.

4.8 SGS1-4 (GANG-/SYKKELVEG), JF. PBL § 12-7 NR. 1

Innenfor SGS1-4 skal det anlegges gang-/sykkelveg som vist på plankartet.

4.9 SGG

Innenfor SGG skal eksisterende gangveiforbindelse opprettholdes.

4.10 SVT (ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG)

Innenfor SVT skal det etableres beredskapslomme med nødvendig teknisk utstyr. Teknisk utstyr skal sikres mot påkjørsel og være tilgjengelig fra beredskapslommen til en hver tid. Annen bruk tillates ikke innenfor formålet.

4.11 SVG1-24 (ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 6

- a) SVG1-24 skal opparbeides med høy andel permeable og grønne overflater, trær og annen vegetasjon som bidrar til grønt preg og overvannsfordrøyning. Jf. også bestemmelse 2.3 om blågrønn struktur.
- b) Innenfor SVG1-24 tillates etablering av blågrønn struktur som sideareal langs vei og sikkerhetssone mellom kjørebane og gang-/sykkelveg, grøfter, kantparkering (bil, mc, sykkel), forstøtningsmur, fyllinger og skjæringer. Nødvendige tekniske anlegg, ferdselshinder og rekkverk tillates oppført innenfor formålet.
- c) SVG4, 5, 17, 21 og 22 skal opparbeides med kantparkering på permeable flater og oppstammede trær.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 GP1-3 (PARK), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 4

- a) Arealene innenfor formål GP1-3 skal opparbeides parkmessig og være offentlig tilgjengelige.
- b) Innenfor bestemmelsesområdene # 1 og 2 tillates etablering av parkeringsanlegg inn i terreng, på samme nivå som 1. etasje i tilstøtende bebyggelse BS2 og BS3, forutsatt at parkmessig opparbeidet, offentlig tilgjengelig terreng reetableres over parkeringsanleggets tak.
- c) GP1 skal fungere som lekeplass for boligene i planområdet. Etablering av leke-/aktivitetsapparater tillates innenfor formålet. På terreng innenfor bestemmelsesområde #1- 2 skal det opparbeides min. 400 m² leke-/aktivitetsplass tilpasset aktivitet og opphold for både voksne og barn.
- d) Det skal sikres offentlig tilgjengelig, universelt utformet adkomst til GP1 fra SGT1 eller SGT2.
- e) GP1-3 berøres av hensynssone naturmiljø, jf. bestemmelse 7.4.

6 EIEFORM

6.1 OFFENTLIG EIEFORM, JF. PBL § 12-7 NR. 14

BNA, SV, SF2-8, SGS1-4, SVT og SVG1-23 er offentlig.

6.2 FELLES EIEFORM, JF. PBL § 12-7 NR. 14

SF1, SGT1-5, SGG og GP1-3 er felles for bebyggelsen i nærområdet, og skal være offentlig tilgjengelig.
BRE er felles for bebyggelsen de betjener.
SVG24 er felles for bebyggelsen i BS8.

7 HENSYNSSONER

7.1 HENSYNSSONE STØY H210_1-2 OG H220_1-6, JF. PBL § 12-7 NR. 2, 3

- a) Nye boenheter skal planlegges slik at så stor andel som mulig av oppholdsrom og minst ett soverom har åpningsbart vindu hvor støynivå utenfor er under anbefalt grenseverdi iht. T-1442. Leke- og uteoppholdsareal som inngår i MUA skal ha støynivå under anbefalt grenseverdi i T-1442. Støydempet, åpningsbart vindu/dør, lokal skjerming og lignende avbøtende tiltak tillates for å oppnå dette. Redegjørelse skal følge søknad om oppføring av boliger.
- b) Eksisterende studentboliger i Bjølstadveien 8 som får en støyøkning > 3 dB utenfor fasade og på uteoppholdsareal som følge av vegutbygging og trafikkgenerering av tiltak i planområdet, skal skjermes slik at støyøkning blir ≤ 3 dB. Der dette ikke kan dokumenteres ved utendørs støyberegninger skal det gjøres en utredning av lokale støytiltak for å sikre at krav til støy fra vegtrafikk forankret i byggt teknisk forskrift ivaretas på utendørs oppholdsarealer og innendørs i bygninger. Redegjørelse skal følge søknad om tiltak for vegutbyggingen.

7.2 HENSYNSSONE FLOMFARE H320, JF. PBL § 12-7 NR. 2

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn kotehøyde fastsatt i gjeldende kommunal flomsonebestemmelse, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i TEK.

7.3 HENSYNSSONE INFRASTRUKTUR H410_1-2

Hensynssonene skal sikre at eksisterende infrastruktur i bakken hensyntas ved detaljprosjektering av BS7 mot fortau langs Jens Wilhelmsens gate. Omlegging av infrastruktur og/eller tilpasning av bebyggelsens byggelinje må her avklares med anleggseier.

7.4 HENSYNSSONE NATURMILJØ H560_1-3

- a) De to hule eiketrærne i Høyskoleparken (GP1), markert med symbol "eksisterende trær som bevares" innenfor hensynssone H560_1, skal bevares og skjøttes iht. naturmangfoldlovens bestemmelser om denne utvalgte naturtypen.
- b) I hensynssone H560_1-3 skal naturlig terreng, eksisterende vegetasjon og store trær bevares i størst mulig grad, evt. reetableres.
- c) Leke-/aktivitetsapparater, møblering og kabeltrasé i bakken tillates innenfor H560_1-3 under forutsetning av at de plasseres skånsomt og tilpasses terreng og naturmiljø.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 RAMMETILLATELSE, JF. PBL § 12-7 NR. 10

Bebyggelse og anlegg i planområdet kan utvikles i hensiktsmessige byggetrinn knyttet til marked og gjennomføring. Ved trinnvis utbygging skal plan for dette vedlegges rammesøknad og godkjennes av bygningsmyndighet og vegmyndighet.

Søknad om rammetillatelse skal vedlegges:

- Overordnet utomhusplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering, jf. bestemmelse 2.1.
- Overvannsplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for overvannshåndtering, jf. bestemmelse 2.2.
- Plan for blågrønn struktur med avklaring av rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering, jf. bestemmelse 2.3.
- Designmanual for planområdet, jf. bestemmelse 3.1.1.

8.2 I GANGSETTINGSTILLATELSE, JF. PBL § 12-7 NR. 10

- a) Før igangsettingstillatelse kan gis for arbeid med rundkjøring SVG13, sidevanger på Bjølstadtunnelen, beredskapslomme med teknisk utstyr (SVT) eller noen andre tiltak som berører fylkesveg 108, fylkesveg 451 eller vegareal som skal være del av fylkesvegnettet i framtida, skal vegmyndighet ha godkjent en byggeplan i henhold til håndbok R700 Tegningsgrunnlag.
- b) Søknad om igangsettingstillatelse for nye bygg grensende til vegareal som Statens vegvesen forvalter, skal vedlegges dokumentasjon på at byggeplan for alle tiltak som berører vegarealene er godkjent av Statens vegvesen.

- c) Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak i planområdet som påvirker kjøreatkomst til Gamle Beddingvei 5-27, skal svingen mellom Stadion og Beddingen være utbedret med økt radius og forbedret veiprofil, mht. bedre sikt ved pumpestasjonen.
- d) Søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges:
- Endelig, detaljert utomhusplan, jf. bestemmelse 2.1.
 - Endelig, detaljert overvannsplan, jf. bestemmelse 2.2
 - Endelig, detaljert plan for blågrønn struktur, jf. bestemmelse 2.3
 - Plan for trafiksikkerhet og framkommelighet i byggeperioden, jf. bestemmelse 2.8
 - Redegjørelse for spesielt støvende og støvende arbeidsoperasjoner og tiltak, jf. bestemmelse 2.8
 - Estetisk redegjørelse, med detaljert avklaring av farge- og materialbruk i henhold til designmanual, jf. bestemmelse 3.1.1

Ved igangsetting i flere trinn skal dokumentasjonen vedlegges den søknaden om igangsettingstillatelse som dokumentasjonen er relevant for.

8.3 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST, JF. PBL § 12-7 NR. 10

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til byggetrinnet skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny bebyggelse. Unntatt fra kravet er bebyggelse og anlegg i BS2 og i bestemmelsesområdene #1, #3 og #4, som kan oppføres uavhengig av ny atkomstvei/nytt vegsystem i planområdet.

Blågrønn struktur, leke-/uteoppholdsareal og eventuelle støytiltak tilknyttet byggetrinnet skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan før bebyggelsen kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for årstidsavhengige arbeider til senest påfølgende vår.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-423/199/0/19,
G.A.Stouslands vei 5, 1671 KRÅKERØY



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Flomfaresoner

13.03.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

10.03.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

11.03.2024

Ikke funnet

2.8 km

Aktsomhetsområder for snøskred

17.02.2025

Ikke funnet

0.61 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

4.1 km

Forurenset grunn

03.03.2025

Ikke funnet

0 km

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

10.03.2025

Ikke funnet

0.27 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

10.03.2025

Ikke funnet

0.1 km

Kvikkleire

10.03.2025

Ikke funnet

0 km

Skredfaresoner

10.03.2025

Ikke funnet

103.3 km

Stormflo

07.03.2025

Ikke funnet

0 km

Støysoner

10.03.2025

Ikke funnet

0.01 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 13.03.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentak-
intervall 10-20 år



Flom - gjentak-
intervall 50-200 år



Flom - gjentak-
intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde
for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

10.03.2025

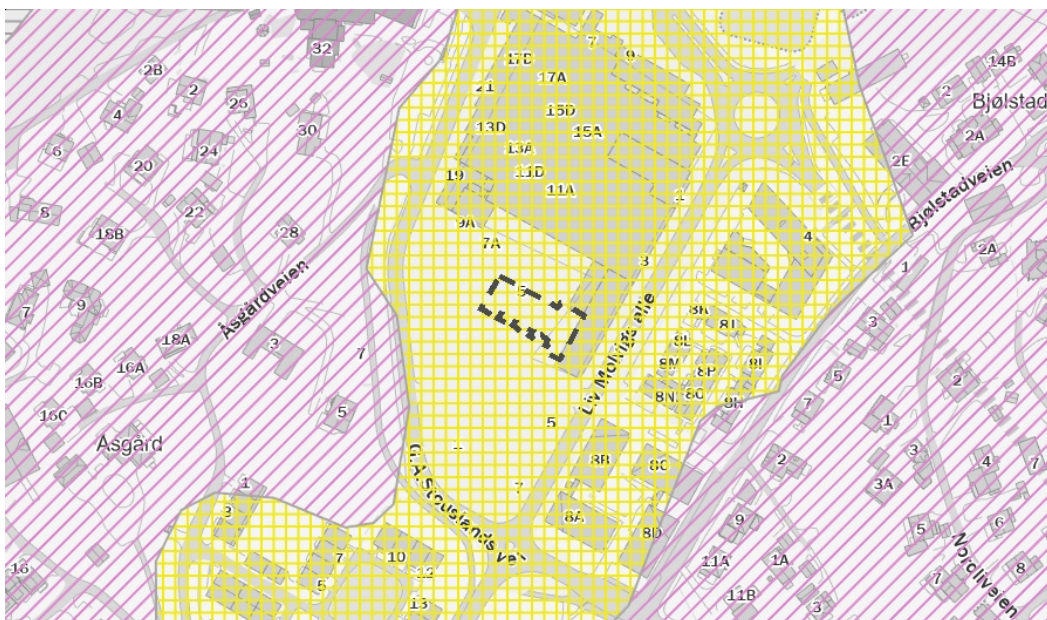
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

AVTALE

Doknr: 1101996 Tinglyst: 06.10.2017
STATENS KARTVERK

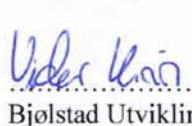
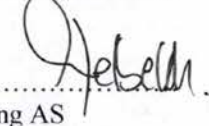
mellom Bjølstad Utvikling AS, Org.nr. 912 366 987
g.nr.423, b.nr.53 i Fredrikstad kommune
(heretter betegnet grunneier)
og
Fredrikstad Fjernvarme AS, Org.nr. 981 666 577.
(heretter betegnet FFAS)

1. FFAS har fått en stedsevarig rett til å anlegge, ha liggende, vedlikeholde, reparere, fornye og om nødvendig omlegge fjernvarmerør og fjernkjølerør med nødvendige avgreninger, eventuelle kummer, andre tekniske innretninger og trekkerør med signalkabler og tilhørende utstyr på g.nr.423, b.nr.53 (eiendommen). Hovedledningstraséen er vist på vedlagte kartutsnitt, vedlegg 1.
Eventuelle inngrep utover hovedledningstrasé må utføres slik at det ikke er til hinder for grunneiers virksomhet. FFAS prosjekterer og dokumenterer traséen med god nok kvalitet med hensyn til de aktuelle vektpåkjenninger som kan opptre, biltransport, lagring av containere og lignende.
2. FFAS og de FFAS utpeker, skal ha uhindret adkomst til traséen for både maskiner, materiell og personell til ettersyn, vedlikehold, reparasjoner, omlegginger og annet som følger av denne avtale. Ved arbeid i traséen skal grunneieren varsles på forhånd og arbeid utføres i samråd med denne. Krav til forhåndsvarsel kan fravikes av sikkerhetsmessige forhold som måtte kunne oppstå.
3. Grunneiers byggarbeider - gravearbeider - erstatningsplikt m.m.
 - 3.1
Grunneier må ikke oppføre bygg eller andre innretninger nærmere ledningstraséen enn 4 meter fra kanten av ytterste rør uten skriftlig forhåndssamtykke fra FFAS. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
Er ingen avgjørende grunn imot det, kan grunneier kreve at rør flyttes forutsatt at ny plassering er like god for FFAS som opprinnelig plassering. Omkostninger ved omleggingen skal dekkes av grunneier.
 - 3.2
Grunneier må ikke foreta gravearbeider eller lignende, eller gjennomføre andre inngrep som kan skade rørene.
 - 3.3
Ved gravearbeider på eiendommen g.nr.423, b.nr.53 nærmere rør enn angitt i pkt. 3.1 og 3.2 skal FFAS gis skriftlig forhåndsvarsel gjennom gravemelding senest 3 uker før gravearbeidene er planlagt igangsatt. Slikt varsel fritar ikke grunneier fra forbudene i pkt. 3.1 og 3.2 ovenfor.
 - 3.4
Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører rørene/ledningsnettet ved for eksempel sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving

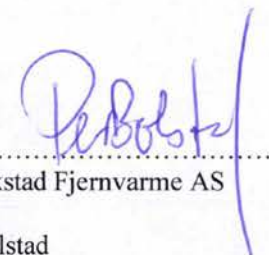
Grunneier er også erstatningsansvarlig for de direkte tap eller omkostninger han påfører eieren av rørene/ledningsnettets eller rettighetshaver til rørene/ledningsnettets ved brudd på bestemmelsene i pkt. 3.1 til 3.3 ovenfor. Indirekte tap/erstatningsansvar overfor kunder av FFAS er grunneier ikke ansvarlig for.

4. Ved kryssing av eksisterende ledninger, drenerør eller andre installasjoner er FFAS ansvarlig for at disse blir forsvarlig reparert dersom de blir beskadiget i forbindelse med graving for vedlikehold og reparasjoner.
5. Eventuelle skader i forbindelse med vedlikeholdsarbeider skal utbedres av FFAS slik at eiendommen er i tilsvarende stand som før arbeidene ble påbegynt, med unntak for de inngrep denne avtale tillater (som at rør skal være nedgravd, kummer anlagt, adkomst sikret m.m.). Ferdig planering og avtalt etterarbeid som tilsåing av plener, planting av trær og busker skal utføres når dette er faglig/praktisk mulig og økonomisk forsvarlig, dog så snart som mulig etter at arbeidene ble avsluttet.
6. Uenighet om gyldigheten, forståelsen eller gjennomføringen av denne avtale skal forsøkes løst ved forhandlinger. Fører ikke forhandlingene frem, avgjøres tvisten ved vanlig domstolsbehandling.
7. Denne avtalen kan tinglyses av FFAS på eiendommen g.nr.423, b.nr.53 i Fredrikstad kommune. Grunneiers underskrift av denne avtale er samtykke til at slik tinglysing kan finne sted. Tinglysningsgebyr betales av FFAS.

Fredrikstad, den 4.oktober 2017.

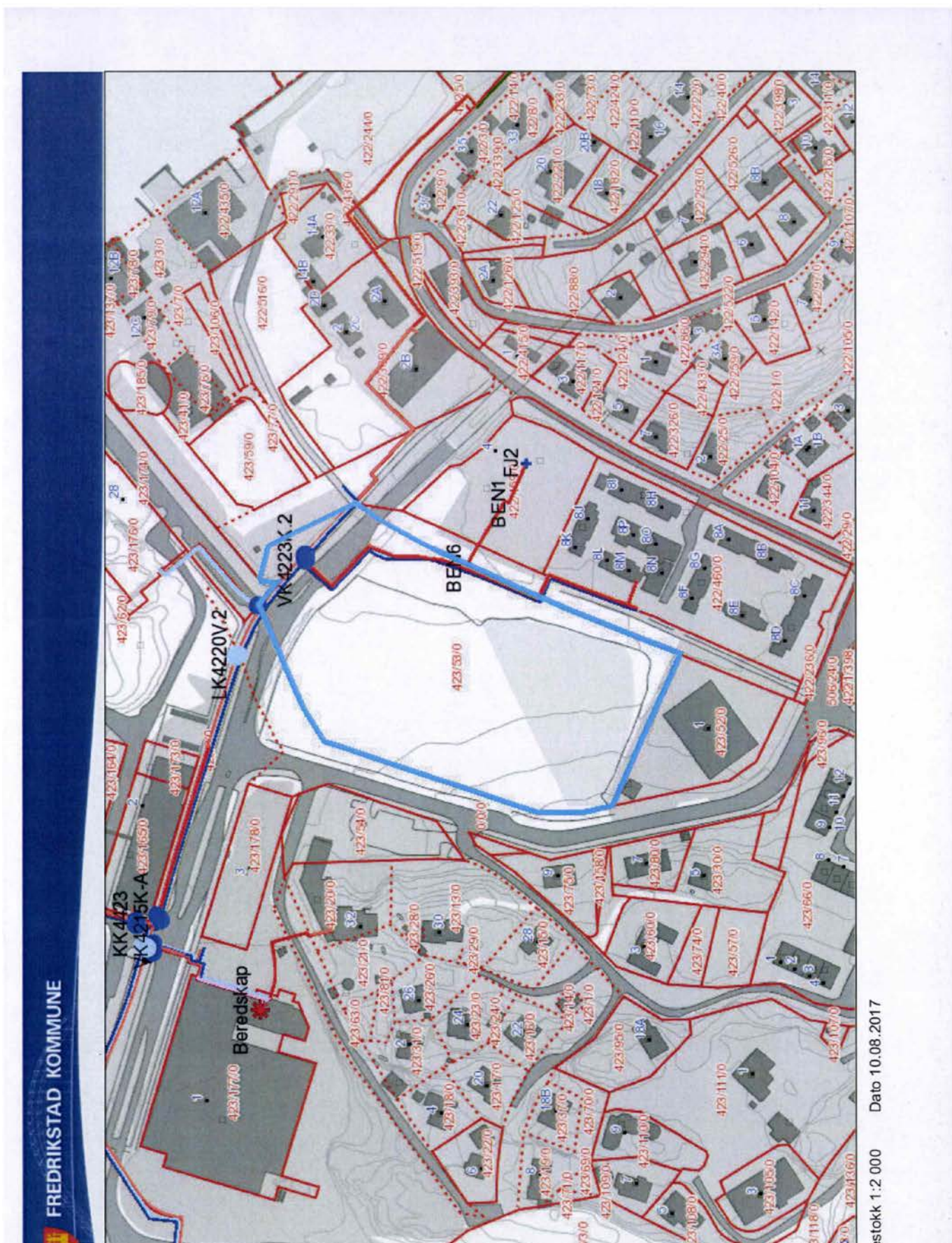
 
Bjølstad Utvikling AS

VIDAR KUNN TROND DELBEK
(Signatur gientas med blokkbokstaver)


Fredrikstad Fjernvarme AS
Per Bolstad

Fredrikstad Fjernvarme AS

Vedlegg 1: Kartutsnitt med rørtrasé.



Doknr.: 378455 Tinglyst: 30.01.2018
STATENS KARTVERK

**Rammeavtale om tilknytning til og levering av fjernkjøling
mellom
Bjølstad Utvikling AS, org nr. 912 366 987
og
Fredrikstad Fjernvarme AS, org. nr. 981 666 577**

Denne avtalen gjelder for byggverk på g.nr. 423 b.nr. 53, i Fredrikstad Kommune.
Avtalen gjelder også for byggverk på tomter som fradeles de b.nr som er nevnt ovenfor.

Generelt

Det er inngått avtale mellom Bjølstad Utvikling AS (BUAS) og Fredrikstad Fjernvarme AS (FFAS) om at FFAS påtar seg å planlegge og bygge ut fjernkjøling på den delen av det gamle FMV-området som eies av Bjølstad Utvikling AS. Denne avtalen gjelder tilknytning til og levering av fjernkjøling til klimakjøling i nye nærings-, undervisnings- og kulturbygg samt nye boliger med kjølebehov. Dette skal likevel ikke være til hinder for at partene på et senere tidspunkt skal kunne forhandle om levering av fjernkjøling til andre formål på BUAS sin tomt, f.eks. kjøling av tekniske installasjoner som datarom og liknende.

Dersom det i prosjekterings- eller byggefasen av et bygg besluttes at det skal installeres anlegg for kjøling, skal dette anlegget knyttes til fjernkjøleanlegget og avtale om levering av kjøling inngås med FFAS.

Alle byggesaker på Bjølstad Utvikling AS sitt område, som gjelder nye nærings-, undervisnings- eller kulturbygg, samt boligbygg med kjølebehov, skal forelegges FFAS for uttalelse vedrørende tilknytning til fjernkjøling. Dersom kjølebehovet anses å være svært lavt i forhold til investeringsbehovet, kan partene bli enige om at bygget unntas fra plikten til tilknytning.

Dersom det offentlige regelverket for energi-/miljøklassifisering av bygg i BUAS sine utviklingsprosjekter krever tekniske løsninger ut over normal tilknytning til fjernkjølenettet og kravene i FFASs tekniske forskrifter, skal partene sammen utarbeide en akseptabel teknisk løsning. FFAS skal implementere og bekoste merkostnaden for den valgte løsningen. Merkostnader vil si kostnader ut over en standard tilknytning til fjernkjølenettet med stikkledning og kundesentral. Det forutsettes at FFAS involveres i valg av løsninger og innkjøp av disse.

Investeringer

Partene er enige om at byggherren dekker tilknytningen til hovednettet for fjernkjøling, inklusive stikkledning og kundesentral. FFAS dekker nødvendige investeringer i hovednett og produksjonsenheter for fjernkjøling. Stikkledning er definert som en avgrensning fra hovednettet som benyttes eksklusivt av byggherren for tilknytning til fjernkjølenettet.

Leveringssikkerhet

Partene er enige om at kjøleproduksjonen skal foregå med prioritert strøm. Det betyr allikevel at leveransen kan opphøre dersom det blir strømbrudd til anleggene. Dersom et krav til absolutt leveringssikkerhet nødvendiggjør installering av back-up løsninger, skal dette besørges og bekostes av BUAS/kunden.

Pris

Det vises til avtale mellom FFAS og Værste Forvaltning AS eller det selskap Værste Forvaltning AS utpeker.

Avtalens varighet

Denne rammeavtalens varighet følger fjernvarmekonsesjonens levetid, som per avtaleinngåelse er frem til 13/3-2039.



**Tinglysing**

FFAS har rett til å tinglyse denne avtalen på det gårds- og bruksnummer avtalen omfatter.

Leveringsavtaler

Det skal inngås egne leveringsavtaler for hvert bygg/leveringspunkt.

Twister

Uenighet om gyldigheten, forståelsen eller gjennomføring av denne avtale, skal forsøkes løst ved forhandlinger. Fører ikke forhandlingene frem, skal tvisten avgjøres ved domstolene. Denne avtale og dens tolkning skal være undergitt norsk rett.

Denne rammeavtalen erstatter tidligere rammeavtale datert 3. mars 2006.

Denne avtale er skrevet og undertegnet i tre eksemplarer hvorav FFAS beholder to og kjøper ett eksemplar.

Fredrikstad den 22. januar 2018



.....
Bjølstad Utvikling AS
EIRIK LIE TROND DELBECK



.....
Fredrikstad Fjernvarme AS

Fredrikstad Fjernvarme AS
PER BOLSTAD

Vedlegg 1: Tekniske forskrifter for fjernkjøling
Vedlegg 2: Leveringsbetingelser for fjernkjøling

ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSKAP I BOLIGFORENING**GNR. 423, BNR. 196, BNR. 197, BNR. 198, BNR. 199, BNR. 200 OG BNR. 201****I FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Bjølstad Utvikling AS, org nr 912 366 987, ("**Utbygger**") er på tidspunktet for avgivelse av denne erklæringen ("**Erklæringen**") i prosess med å utvikle et kombinert nærings- og boligbebyggelsesprosjekt som omtales under prosjektnavnet "Værstetorvet Syd" ("**Prosjektet**"). Prosjektet er delt inn i følgende matrikkelenheter, som på tidspunktet for avgivelse av Erklæringen eies av Utbygger:

- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av arealer i parkeringskjeller i U1, som har gnr. 423, bnr. 194 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Underetasje**").
- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av næringsarealer i Plan 1 og Plan 2 med utadrettet virksomhet, som har gnr. 423, bnr. 195 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Handel**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg A, med gnr. 423, bnr. 196 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom A**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg B, med gnr. 423, bnr. 197 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom B**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg C og D, med to teiger, med gnr. 423, bnr. 198 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom C og D**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg E, med gnr. 423, bnr. 199 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom E**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg F og G, med gnr. 423, bnr. 200 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom F og G**")
- Grunneiendom for seks frittstående rekkehus/townhouses, med seks teiger (H1-H6), med gnr. 423, bnr. 201 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom H**")
- Grunneiendom for felles takhage, med gnr. 423, bnr. 202 i Fredrikstad kommune ("**Takhagen**")
- Restareal av gnr. 423, bnr. 53 i Fredrikstad kommune ("**Resteiendommen**").

Anleggseiendom Underetasje og Anleggseiendom Handel omtales heretter i fellesskap som "**Anleggseiendommene**". Boligeiendom A, Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, Boligeiendom E, Boligeiendom F og G samt Boligeiendom H omtales heretter i fellesskap som "**Boligeiendommene**".



Utbygger avgir med dette Erklæringen som skal tinglyses som en heftelse på Boligeiendommene:

- (i) Boligforeningen Værstetorvet, org nr [under stiftelse] ("**Boligforeningen**"), er en forening stiftet for å:
- Forvalte, drifte og vedlikeholde Takhagen som er et felles uteoppholds- og rekreasjonsareal for beboerne i Boligeiendommene,
 - Forvalte, drifte og vedlikeholde seksjonene i Anleggseiendom Underetasje som blant annet skal benyttes til tekniske rom, sykkelparkering, bilparkering mv. for Boligeiendommene,
 - Forvalte, drifte, vedlikeholde og administrere øvrig infrastruktur som er felles for to eller flere av Boligeiendommene,
 - Ivareta Boligeiendommenes interesser i Anleggseiendom Underetasje, ved at styreleder i Boligforeningen har en fast plass som styremedlem eierseksjonssameiet som er opprettet på Anleggseiendom Underetasje.
 - Ivareta interessene til Boligforeningens medlemmer i samarbeid, dialog og kommunikasjon med eiere/brukere av Anleggseiendommene, offentlige myndigheter og andre tredjeparter.
- (ii) Den/de som til enhver tid er hjemmelshaver til og/eller eier av Boligeiendommene eller fradelte parseller fra disse, samt hver enkelt seksjon/borettslagsandel etter eventuell oppdeling av Boligeiendommene i eierseksjoner/stifting av borettslag, har tidsubegrenset rett og plikt til å være medlem i Boligforeningen.
- (iii) Som medlem i Boligforeningen aksepterer den/de til enhver tid eiere av Boligeiendommene Foreningens vedtekter, og forplikter seg til å rette seg etter vedtektenes bestemmelser og Boligforeningens vedtak.
- (iv) Boligforeningen kostnader fordeles mellom samtlige medlemmer i det forholdstall som følger av vedtektenes.

Erklæringen er stedsvarig og kan ikke endres eller avlyses uten samtykke fra Boligforeningen.

Oslo, 19.04.2024

Bjølstad Utvikling AS



Trond Rino Delbekk
Styreleder



Sigmund Sletvold
Styremedlem

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETTIGHETER

**GNR. 423, BNR. 53, BNR. 194, BNR. 195, BNR. 196, BNR. 197, BNR. 198,
BNR. 199, BNR. 200, BNR. 201 OG BNR. 202**

I FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bjølstad Utvikling AS, org nr 912 366 987 ("**Utbygger**") er på tidspunktet for avgivelse av denne erklæringen ("**Erklæringen**") i prosess med å utvikle et kombinert nærings- og boligbebyggelsesprosjekt som omtales under prosjektnavnet "Værstetorvet Syd" ("**Prosjektet**"). Prosjektet er delt inn i følgende matrikkelenheter ("**Eiendommene**"), som på tidspunktet for avgivelse av Erklæringen eies av Utbygger:

- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av arealer i parkeringskjeller i U1, som har gnr. 423, bnr. 194 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Underetasje**").
- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av næringsarealer i Plan 1 og Plan 2 med utadrettet virksomhet, som har gnr. 423, bnr. 195 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Handel**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg A, med gnr. 423, bnr. 196 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom A**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg B, med gnr. 423, bnr. 197 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom B**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg C og D, med to teiger, med gnr. 423, bnr. 198 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom C og D**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg E, med gnr. 423, bnr. 199 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom E**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg F og G, med gnr. 423, bnr. 200 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom F og G**")
- Grunneiendom for seks frittstående rekkehus/townhouses, med seks teiger (H1-H6), med gnr. 423, bnr. 201 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom H**")
- Grunneiendom for felles takhage, med gnr. 423, bnr. 202 i Fredrikstad kommune ("**Takhagen**")
- Restareal av gnr. 423, bnr. 53 i Fredrikstad kommune ("**Resteiendommen**").

Anleggseiendom Underetasje og Anleggseiendom Handel omtales heretter i fellesskap som ("**Anleggseiendommene**"). Boligeiendom A, Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, Boligeiendom E, Boligeiendom F og G samt Boligeiendom H omtales heretter i fellesskap som ("**Boligeiendommene**").



De respektive Eiendommene avgir følgende evigvarende adkomstrettigheter. Om dekning av kostnader ikke er regulert i det enkelte kulepunkt, skal kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av arealet underlagt adkomstrett fordeles mellom eier og bruksrettshavere i henhold til Erklæringens nest siste avsnitt:

- Eiendommene skal ha adkomstrett over Resteiendommen fra og frem til offentlig vei. Ettersom Anleggseiendom Underetasje er beliggende direkte under enkelte deler av Resteiendommen, er det lastbegrensninger på enkelte deler av Resteiendommen. Eiendommene er forpliktet til å overholde lastbegrensningene som til enhver tid gjelder på Resteiendommen. Resteiendommen skal sørge for skilting der det er lastbegrensninger.
- Boligeiendommene skal ha adkomstrett til og over Anleggseiendom Underetasje for adkomst til sine respektive boder, sykkelparkeringsplasser, parkeringsplasser, avfallsrom, tekniske rom og innganger.
- Boligeiendommene skal ha adkomstrett over trapp på Anleggseiendom Handel som i henhold til reguleringsbestemmelsene punkt 6.2 skal være offentlig tilgjengelig.
- Anleggseiendom Handel skal ha adkomstrett til og over Anleggseiendom Underetasje.
- Anleggseiendom Underetasje skal ha adkomstrett til og over Boligeiendommens sluser og inngangspartier til blant annet Anleggseiendom Underetasjes innenforliggende areal. Grunnet adkomstrettens begrensede omfang skal ikke Anleggseiendom Underetasje dekke noen kostnader for de respektive Boligeiendommene som følge av denne adkomst og bruksretten.
- Boligeiendommene skal ha adkomstrett over Takhagen og rett til å bruke denne til det Takhagen vanligvis brukes til. Bruken skal skje på en måte som ikke er til unødvendig eller urimelig ulempe eller skade for noen av de andre Boligeiendommene. Fordeling av kostnader og ansvar for drift, vedlikehold og utskiftning er regulert i Boligforeningens vedtekter.
- Anleggseiendom Handel skal ha adkomstrett over utearealet til Boligeiendom A som er beliggende under bygg A sin utkraging over bakkeplan på Boligeiendom A. Anleggseiendom Handel skal bekoste og besørge drift, vedlikehold og utskiftning av adkomstarealet og eventuelle lyskilder som etableres.
- Anleggseiendom Handel skal ha adkomstrett over utearealet til Boligeiendom B som er beliggende under bygg B sin utkraging over bakkeplan på Boligeiendom B. Anleggseiendom Handel skal bekoste og besørge drift, vedlikehold og utskiftning av adkomstarealet og eventuelle lyskilder som etableres.
- Anleggseiendom Handel skal ha adkomstrett over utearealet til Boligeiendom C og D som er beliggende under bygg C og D sine utkrageringer over bakkeplan på Boligeiendom C og D, over Anleggseiendom Handel sine inngangspartier. Anleggseiendom Handel skal besørge og bekoste vedlikehold, drift og utskiftning av adkomstarealet og eventuelle lyskilder som etableres.
- Boligeiendom A, Boligeiendom B, Boligeiendom C og D samt Boligeiendom H skal ha adkomstrett via trappeløp, heis, sluser og inngangspartiet til Boligeiendom E for adkomst til og fra Anleggseiendom Underetasje og Takhagen. Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av trappeløpet, sluser og inngangspartier i underetasjen, på plan 1, plan 2 og plan 3 skal fordeles mellom Boligeiendom A, Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, Boligeiendom E og Boligeiendom H etter brøk. Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av heisen skal dekkes av Boligeiendom E med en halvpart av kostnadene, den

resterende halvparten av kostnadene skal fordeles mellom Boligeiendom A, Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, og Boligeiendom H etter brøk.

- Boligeiendom F og G skal ha adkomstrett for bevegelsehemmede via inngangspartiet til Boligeiendom E, men er ikke ansvarlig for kostnader til drift, vedlikehold eller utskiftning som en følge av denne begrensede bruksretten.
- Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, Boligeiendom E, samt Boligeiendom H skal ha adkomstrett via trappeløp, heis, sluser og inngangspartiet til Boligeiendom A for adkomst til og fra Anleggseiendom Underetasje og Takhagen. Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av trappeløpet, sluser og inngangspartier i underetasjen, på plan 1, plan 2 og plan 3 skal fordeles mellom Boligeiendom A, Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, Boligeiendom E og Boligeiendom H etter innbyrdes brøk. Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av heisen skal dekkes av Boligeiendom A med en halvpart av kostnadene, den resterende halvparten av kostnadene skal fordeles mellom Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, Boligeiendom E og Boligeiendom H etter brøk.
- Anleggseiendommene skal ha adkomstrett via trappeløp, heis, sluser og inngangspartiene til Boligeiendom F og G for adkomst til og fra Anleggseiendommene. Kostnader til drift og vedlikehold av trappeløp, sluser og inngangspartiet i underetasjen, plan 1 og plan 2 fordeles mellom Anleggseiendom Handel, Anleggseiendom Underetasje og Boligeiendom F og G etter innbyrdes brøk. Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av heisen skal dekkes av Boligeiendom F og G med 5/8 (fem åttendedeler) av kostnadene, de resterende 3/8 (tre åttendedeler) av kostnadene skal fordeles mellom Anleggseiendom Handel, Anleggseiendom Underetasje og Boligeiendom F og G etter brøk.
- Anleggseiendommene og Resteiendommen har rett til adkomst over og bruksrett til Eiendommene for utførelse av bygningsmessige arbeider og oppgraderinger som ønskes gjennomført på henholdsvis Anleggseiendommene og Resteiendommen. Anleggseiendommene og Resteiendommen skal ikke dekke noen kostnader for de respektive Eiendommene som følge av denne adkomst og bruksretten.
- Anleggseiendom Handel har rett til adkomst til teknisk rom beliggende bak parkeringsplass som vist på nedenstående tegningsutsnitt. Dette innebærer at den som til enhver tid eier parkeringsplassen plikter å sørge for at Anleggseiendom Handel gis nødvendig tilgang til teknisk rom ved behov. Grunnet adkomstrettens begrensede omfang skal ikke Anleggseiendom Handel dekke noen kostnader som følge av denne adkomst og bruksretten.



- Boligeiendommene skal ha rett til å benytte heisen som er beliggende mellom bygningene H3 og H5 i forbindelse med drift av Takhagen, samt til inn- og utflytting for Boligeiendom H. Boligforeningen skal

forvalte denne bruksretten, og det må innen rimelig tid og forhåndsavtales med senterleder når Boligeiendommene skal gis tilgang til denne heisen, ettersom dette er en trafikkert vareheis som benyttes av Anleggseiendom Handel i og utenfor senterets åpningstider. Boligeiendommene skal holdes erstatningsansvarlig for eventuelle skader som påføres heisen i forbindelse med bruk av adkomstretten.

I fellesskap omtales ovennevnte adkomstrettigheter som "**Adkomstrettighetene**". Adkomstrettighetene følger Eiendommene, og kan ikke skilles fra disse. Adkomstrettighetene kan, innenfor rammene av Erklæringen, utøves av de til enhver tid eiere, samt brukerne av de respektive Eiendommene, f.eks. leietakere, festere, gjester, besøkende, kunder, ansatte, leverandører og tjenesteytere i den utstrekning det er bestemt av eier av herskende eiendom. Det tillates ikke igangsatt eller etablert tiltak som permanent kan hindre fremkommeligheten på arealene som er omfattet av Adkomstrettighetene. Det tillates heller ikke igangsatt eller etablert tiltak som midlertidig kan hindre fremkommeligheten på arealene som er omfattet av Adkomstrettighetene, med mindre dette er nødvendig i forbindelse med gjennomføring av vedlikehold eller utskifting av bygningsmasse eller tekniske anlegg. Dersom det er strengt nødvendig å midlertidig forhindre fremkommeligheten skal tillatelse innhentes fra Anleggseiendom Underetasje hvor både Boligforeningen og Anleggseiendom Handel er representert ved den som til enhver tid er styreleder i henholdsvis Boligforeningen og Anleggseiendom Handel.

Dersom annet ikke fremgår av punktene over, plikter eier av tjenende eiendom å holde det respektive adkomstarealet i godt vedlikeholdt stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, uavhengig av ansvar og om den tilfeldige skaden lå innenfor eller utenfor den respektive tjenende eiendom sin kontroll. Dersom en eller flere av eierne eller bruksrettshaverne ikke oppfyller sin vedlikeholds- eller utskiftningsplikt og det mangelfulle vedlikeholdet eller utskiftningen står i fare for å påføre én eller flere av Eiendommene skade, ødeleggelse eller ulempe, eller dersom manglende vedlikehold og utskifting begrenser adkomstrettens bruksverdi/nytteverdi, kan de andre Eiendommene utføre vedlikeholdet eller utskiftningen selv. Hver av Eiendommene kan i slikt tilfelle kreve å få sine nødvendige kostnader dekket av Eiendommen(e) som ikke har oppfylt sin vedlikeholds- eller utskiftningsplikt. Eiendommen(e) som ikke har oppfylt sin vedlikeholds- eller utskiftningsplikt skal gis 14 dager varsel før vedlikehold eller utskifting igangsettes for den eller de aktuelle Eiendommenes regning. VarSEL kan unnlates dersom det foreligger særlig grunn som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom én eller flere av Eiendommene ikke oppfyller eget eller felles vedlikeholds-, drifts- eller utskiftningsansvar, skal Eiendommene erstatte tapet det manglende vedlikeholdet eller utskiftningen påfører én eller flere av de andre Eiendommene. Dette gjelder uavhengig av ansvar og uavhengig av om vedlikeholdet eller utskiftningen lå innenfor eller utenfor den eller de respektive Eiendommenes kontroll.

Eiendommene plikter å holde sine interesser forsikret, herunder tekniske anlegg, eventuelt innbo og bygningsmasse. Ved skade, ulempe eller ødeleggelse, uansett årsak, skal alltid Eiendommenes forsikringer benyttes så langt disse dekker, før eventuell erstatning kan kreves. Dersom en eller flere av Eiendommene kan holdes erstatningsansvarlig for skaden eller ødeleggelsen, kan erstatning kreves for forsikringens egenandel dersom det foreligger forsikringsdekning. I tillegg kan eventuelle kostnader utover det som dekkes av forsikringen kreves dekket. Hver av Eiendommene kan be om å få fremlagt de andre Eiendommenes forsikringer.

Adkomstarealer som benyttes av minst én av Boligeiendommene i fellesskap med minst én av Anleggseiendommene skal forvaltes av styret i Anleggseiendom Underetasje, hvor Boligforeningen og Anleggseiendommene er representert ved den som til enhver tid er styreleder i henholdsvis Boligforeningen og Anleggseiendommene. Kostandene fordeles etter brøk som beskrevet i neste avsnitt.

Kostnadsansvaret skal fordeles som beskrevet i kulepunktene over. Fordelingen skal, dersom ikke annet uttrykkelig fremgår, skje forholdsmessig mellom de aktuelle Eiendommene etter innbyrdes brøk. Kostnader knyttet til utbedring av eventuelle skader som følge av vedlikeholds-, utskiftnings- og driftstiltak samt eventuelle krav om erstatning, skal fordeles på samme måte. Fordelingsbrøken fastsettes basert på de respektive Eiendommenes bygningsareal målt i kvm BRA i henhold til NS 3940:2012. Fordelingsbrøken og Eiendommenes bygningsareal målt i BRA per ferdigstillelse av Prosjektet fremgår av Vedlegg 1.

Erklæringen skal tinglyses på samtlige av Eiendommene og gjelder for nåværende så vel som fremtidige eiere av Eiendommene, samt for senere fradelte parseller fra Eiendommene. Rettighetshaverne står fritt til å disponere faktisk og rettslig over sine rettigheter under denne erklæringen uten krav om samtykke fra Eiendommene.

Oslo, 19.04.2024

Bjølstad Utvikling ASTrond Rino Delbakk
StyrelederSigmund Sletvold
Styremedlem

Vedlegg 1:

Fordelingsbrøk

1		67 900,5	m2
2			
3	Anleggseiendom handel	28 570,5	42,08%
4	Anleggseiendom underetg.	15 005,0	22,10%
5	Grunneiendom A	4 006,2	5,90%
6	Grunneiendom B	3 352,1	4,94%
7	Grunneiendom C + D	5 383,8	7,93%
8	Grunneiendom E	2 590,0	3,81%
9	Grunneiendom F + G	5 815,3	8,56%
10	Grunneiendom H	3 177,6	4,68%
11	Hageforening		0,00%
12	Resteiendom		0,00%
13		67 900,5	100,00%

**ERKLÆRING OM RETT TIL BRUK, ETABLERING AV SKILTING,
UTEMARKEDSTILTAK, BEPLANTNING, AVFALLSROM OG SYKKELPARKERING
GNR. 423, BNR. 53, BNR. 194, BNR. 195, BNR. 196, BNR. 197, BNR. 198, BNR.
199, BNR. 200, BNR. 201 OG BNR. 202 I FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Bjølstad Utvikling AS, org nr 912 366 987, ("**Utbygger**") er på tidspunktet for avgivelse av denne erklæringen ("**Erklæringen**") i prosess med å utvikle et kombinert nærings- og boligbebyggelsesprosjekt som omtales under prosjektnavnet "Værestorvet Syd" ("**Prosjektet**"). Prosjektet er delt inn i følgende matrikkelenheter ("**Eiendommene**"), som på tidspunktet for avgivelse av Erklæringen eies av Utbygger:

- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av arealer i parkeringskjeller i U1, som har gnr. 423, bnr. 194 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Underetasje**").
- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av næringsarealer i Plan 1 og Plan 2 med utadrettet virksomhet, som har gnr. 423, bnr. 195 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Handel**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg A, med gnr. 423, bnr. 196 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom A**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg B, med gnr. 423, bnr. 197 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom B**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg C og D, med to teiger, med gnr. 423, bnr. 198 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom C og D**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg E, med gnr. 423, bnr. 199 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom E**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg F og G, med gnr. 423, bnr. 200 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom F og G**").
- Grunneiendom for seks frittstående rekkehus/townhouses, med seks teiger (H1-H6), med gnr. 423, bnr. 201 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom H**").
- Grunneiendom for felles takhage, med gnr. 423, bnr. 202 i Fredrikstad kommune ("**Takhagen**").
- Restareal av gnr. 423, bnr. 53 i Fredrikstad kommune ("**Resteiendommen**").

Anleggseiendom Underetasje og Anleggseiendom Handel omtales heretter i fellesskap som ("**Anleggseiendommene**"). Boligeiendom A, Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, Boligeiendom E, Boligeiendom F og G samt Boligeiendom H omtales heretter i fellesskap som ("**Boligeiendommene**").

Anleggseiendom Handel og Anleggseiendom Underetasje (samlet omtalt som "**Rettighetshaverne**") gis med dette følgende evigvarende og vederlagsfrie rettigheter på Eiendommen



- (i) Anleggseiendom Handel har rett til å ha eksisterende, endre og/eller oppføre ny skilting på fasadene til Boligeiendommene i henhold til offentlige tillatelser eller skiltplan (dersom skiltplan foreligger) godkjent av kommunen. Med skilt menes blant annet navneskilt for Anleggseiendom Handel, skilt som viser åpningstider, reklameskilt for virksomhetene som til enhver tid er eller planlegges etablert inne i Anleggseiendom Handel, parkeringsskilt, henvisningsskilt, informasjonsskilt, reklameskilt mv. Boligeiendommene aksepterer at skiltene skal utformes etter Anleggseiendom Handel sitt ønske, herunder størrelse, med/uten lys og i de farger som Anleggseiendom Handel finner passende for sitt konsept. Ved etablering og/eller endring av skilt skal eventuelle vinduer og balkonger på Boligeiendommene og tekniske anlegg hensyntas, slik at ikke skilting kommer i veien for utsyn fra eller vedlikehold av vinduer og balkonger eller vedlikehold og drift av tekniske anlegg. Boligeiendommene må akseptere at enkelte eiere av seksjoner eller borettslagsandeler vil kunne se skiltene og eventuelt lys fra disse fra sine vinduer og balkonger, og videre at enkelte skilt vil være synlige fra Takhagen. Boligeiendommene og Anleggseiendom Underetasje plikter å medvirke til søknadsprosess i forbindelse med etablering eller enhver endring av offentlige tillatelser eller skiltplanen ved å blant annet signere søknadspapirer, nabosamtykker mv. Boligeiendommene forplikter seg til å ikke motarbeide etablering eller endring av offentlige tillatelser eller skiltplanen slik eier av Anleggseiendom Handel til enhver tid ønsker skiltene utformet/plassert.

Anleggseiendom Handel skal besørge og bekoste etablering, endring, vedlikehold, drift og utskiftning av skiltene. Anleggseiendom Handel har rett til adkomst over Eiendommene for etablering, endring, vedlikehold, drifting og utskiftning av skiltene. Adkomstretten omfatter også rett til å føre opp stillas, benytte lift eller annet som måtte være nødvendig i forbindelse med etablering, endring, vedlikehold, utskiftning eller drift av skiltene på fasaden.

- (ii) Anleggseiendom Handel har rett til å ha eksisterende beplantning etablert, å etter eget ønske endre og/eller etablere ny beplantning langs ytterkant av alle Takhagens sider og nedover fasadene til Boligeiendommene og Anleggseiendom Underetasje ("**Beplantningsretten**"). Beplantningsretten strekker seg fra Takhagens yttergrenser og på tilgjengelig beplantningsareal på Takhagen, men ikke mer enn fire meters bredde. Takhagen, Boligeiendommene og Anleggseiendom Underetasje plikter å medvirke til søknadsprosess i forbindelse med etablering eller enhver endring av beplantningen ved å blant annet signere søknadspapirer, nabosamtykker mv. i den utstrekning slike tiltak er søknadspliktige. Takhagen, Boligeiendommene og Anleggseiendom Underetasje forplikter seg til å ikke motarbeide etablering eller endring av beplantningen slik eier av Anleggseiendom Handel til enhver tid ønsker beplantningen utformet.

Anleggseiendom Handel skal besørge og bekoste etablering, endring, vedlikehold, drift (vanning) og utskiftning av beplantningen og har en vederlagsfri rett til å etablere vannuttak fra Boligeiendommenes vannledninger og til å forbruke vann for å ivareta disse pliktene. Anleggseiendom Handel har videre rett til Adkomst over Eiendommene for etablering, endring, vedlikehold, drifting og utskiftning av beplantningen. Adkomstretten omfatter også rett til å føre opp stillas, benytte lift eller annet som måtte være nødvendig i forbindelse med etablering, endring, vedlikehold, utskiftning eller drift av beplantningen.

- (iii) Anleggseiendom Handel har rett til å benytte Resteiendommen og Boligeiendommene tomtareal på bakkeplan til etablering av uteservering (inkludert uteservering med alkoholsalg), butikkutsal, andre markedsaktiviteter eller et hvert annet tiltak Anleggseiendom Handel ønsker å etablere i forbindelse med drift/utvikling av Anleggseiendom Handel (heretter samlet omtalt som ("**Utemarkedstiltak**"). Resteiendommen og Boligeiendommene aksepterer at Utemarkedstiltakene ofte vil forstås av leietakerne i Anleggseiendom Handel.

Boligeiendommene og Resteiendommen plikter å medvirke til eventuell søknadsprosess i forbindelse med etablering av Utemarkedstiltak. Blant annet ved å signere søknadspapirer, nabosamtykker mv. Boligeiendommene og Resteiendommen forplikter seg til å ikke motarbeide etablering av Utemarkedstiltak slik Anleggseiendom Handel til enhver tid ønsker disse utformet. Dette kan også innebære etablering av nye tekniske anlegg over Boligeiendommene eller Resteiendommen, forutsatt at Anleggseiendom Handel har ansvar for å besørge og bekoste etablering og vedlikehold av eventuelt nytt teknisk anlegg.

Ved etablering og endring av Utemarkedstiltak skal eventuelle tekniske anlegg og bygningsmasse på Boligeiendommene og Resteiendommen hensyntas, slik at ikke bruken kommer i veien for Boligeiendommene og Resteiendommens vedlikehold, utskiftning og drift av tekniske anlegg og bygningsmasse. Dette innebærer at Boligeiendommene i rimelig utstrekning og med rimelig forhåndsvarsel skal gis tilgang til egen eiendom på bakkeplan for tilsyn, vedlikehold og utskiftning av egen bygningsmasse. Boligeiendommene har ellers ikke rett til å ha, gjøre eller iverksette noe som er til hinder for Utemarkedstiltakene. Hvor på Boligeiendommene tomtareal på bakkeplan og hvor på Resteiendommen det vil kunne bli aktuelt å etablere Utemarkedstiltak er ikke knyttet til bestemte deler av Resteiendommen eller Boligeiendommene tomtareal på bakkeplan. Utemarkedstiltakene vil kunne flytte rundt på Resteiendommen og på Boligeiendommene tomtareal på bakkeplan.

Boligeiendommene må akseptere at enkelte eiere av seksjoner eller borettslagsandeler vil kunne se og høre Utemarkedstiltakene når disse er etablert.

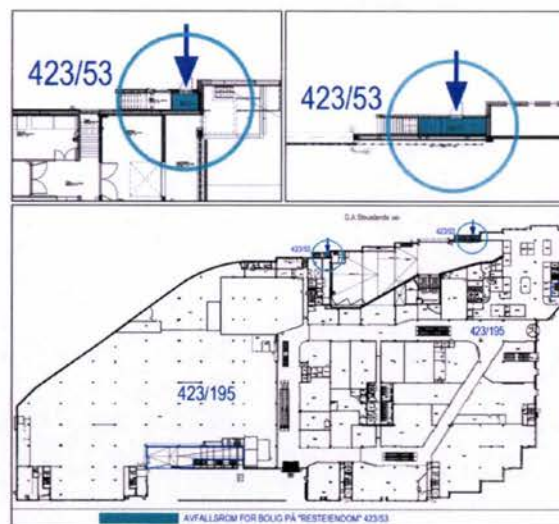
Anleggseiendom Handel skal besørge og bekoste etablering og endring av Utemarkedstiltak. Videre skal Anleggseiendom Handel etter eget skjønn være ansvarlig for å drifte arealet, utbedre eventuelle skader som skyldes Utemarkedstiltakene, samt å vedlikeholde forringelse utover forventet slit og elde som skyldes Utemarkedstiltakene. Inntekter fra bruk og utleie av arealer til Utemarkedstiltak tilfaller Anleggseiendom Handel.

- (iv) Anleggseiendom Underetasje har rett til å ha eksisterende, endre og /eller oppføre skilting på fasadene til Boligeiendommene og Anleggseiendom Handel i henhold til offentlige tillatelser eller skiltplan (dersom skiltplan foreligger) godkjent av kommunen. Før søknad om offentlig tillatelse eller skiltplan sendes inn til kommunen skal søknaden om tillatelse og/eller skiltplanen godkjennes av Anleggseiendom Handel. Med skilt menes blant annet navneskilt for Anleggseiendom Underetasje og skilt som viser åpningstider og andre henvisningsskilt mv. Boligeiendommene aksepterer at skiltene skal utformes etter Anleggseiendom Underetasje sitt ønske, herunder størrelse, med/uten lys og i de farger som Anleggseiendom Underetasje finner passende for sitt konsept. Ved etableringen og/eller endring av skilt skal eventuelle vinduer, balkonger og tekniske anlegg på Boligeiendommene og Anleggseiendom Handel og hensyntas,

slik at ikke skilting kommer i veien for utsyn fra eller vedlikehold av vinduer eller balkonger eller vedlikehold og drift av tekniske anlegg. Boligeiendommene må akseptere at enkelte eiere av seksjoner eller borettslagsandeler vil kunne se skiltene fra sine vinduer og balkonger, og videre at enkelte skilt vil være synlige fra Takhagen. Boligeiendommene og Anleggseiendom Handel plikter å medvirke til søknadsprosess i forbindelse med etablering eller enhver endring av offentlige tillatelse eller skiltplan ved å blant annet signere søknadspapirer, nabosamtykker mv. Boligeiendommene forplikter seg til å ikke motarbeide etablering eller endring av offentlige tillatelser eller skiltplan slik eier av Anleggseiendom Underetasje til enhver tid ønsker offentlig tillatelser eller skiltplan utformet.

Anleggseiendom Underetasje skal besørge og bekoste etablering, endring, vedlikehold, drift og utskiftning av skiltene. Anleggseiendom Underetasje har rett til Adkomst over Eiendommene for etablering, endring vedlikehold, drifting og utskiftning av skiltene. Adkomstretten omfatter også rett til å føre opp stillas, benytte lift eller annet som måtte være nødvendig i forbindelse med etablering, endring, vedlikehold, utskiftning eller drift av skiltene på fasaden.

- (v) Takhagen og Boligeiendommene har rett til å ha etablert på Resteiendommen og Anleggseiendom Handel, utvendige trapper med tilhørende adkomstareal/utvidelse av Takhagen som går fra Takhagen ned til Resteiendommen, samt avfallsrom etablert under de utvendige trappene, slik dette ble etablert i forbindelse med bygging og ferdigstillelse av Prosjektet, se illustrasjon under. Boligeiendommene og Takhagen skal fullt ut besørge og bekoste vedlikehold, drift og utskiftning av avfallsrommene og trappen med tilhørende adkomstareal/utvidelse av Takhagen og øvrig tilknyttet bygningsmasse.



- (vi) Anleggseiendom Handel har rett til å etablere så mange sykkelparkeringsplasser for sine besøkende som det til enhver tid er behov for, på Resteiendommen og på Boligeiendommene uteareal på bakkeplan.

Erklæringen skal tinglyses på samtlige av Eiendommene og gjelder for nåværende så vel som fremtidige eiere av Eiendommene, samt for senere fradelte parseller fra Eiendommene. Rettighetshaverne står fritt til å

disponere faktisk og rettslige over sine rettigheter under denne erklæringen uten krav om samtykke fra Eiendommene.

Oslo, 19.04.2024

Bjølstad Utvikling AS



Trond Rino Delbekk
Styreleder



Sigmund Sletvold
Styremedlem



TINGLYSINGEN

Etikett:

Doknr: 1368456 Tinglyst: 25.04.2024
STATENS KARTVERK

Denne forsiden tilhører dokument
tinglyst på følgende registerenhet:

[] Knr. 3107 Gnr. 423 Bnr. 53, ~~Fnr.~~ Snr.
194-202

[] Org.nr.

Andelsnr.

ERKLÆRING OM GRENSESNIITT FOR VEDLIKEHOLD AV BYGNINGSMASSE
GNR. 423, BNR. 53, BNR. 194, BNR. 195, BNR. 196, BNR. 197, BNR. 198, BNR.
199, BNR. 200, BNR. 201 OG BNR. 202 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bjølstad Utvikling AS, org nr 912 366 987, ("**Utbygger**") er på tidspunktet for avgivelse av denne erklæringen ("**Erklæringen**") i prosess med å utvikle et kombinert nærings- og boligbebyggelsesprosjekt som omtales under prosjektnavnet "Værestetorvet Syd" ("**Prosjektet**"). Prosjektet er delt inn i følgende matrikkelenheter ("**Eiendommene**"), som på tidspunktet for avgivelse av Erklæringen eies av Utbygger:

- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av arealer i parkeringskjeller i U1, som har gnr. 423, bnr. 194 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Underetasje**").
- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av næringsarealer i Plan 1 og Plan 2 med utadrettet virksomhet, som har gnr. 423, bnr. 195 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Handel**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg A, med gnr. 423, bnr. 196 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom A**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg B, med gnr. 423, bnr. 197 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom B**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg C og D, med to teiger, med gnr. 423, bnr. 198 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom C og D**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg E, med gnr. 423, bnr. 199 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom E**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg F og G, med gnr. 423, bnr. 200 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom F og G**")
- Grunneiendom for seks frittstående rekkehus/townhouses, med seks teiger (H1-H6), med gnr. 423, bnr. 201 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom H**")
- Grunneiendom for felles takhage, med gnr. 423, bnr. 202 i Fredrikstad kommune ("**Takhagen**")
- Restareal av gnr. 423, bnr. 53 i Fredrikstad kommune ("**Resteiendommen**").

Anleggseiendom Underetasje og Anleggseiendom Handel omtales heretter i fellesskap som ("**Anleggseiendommene**"). Boligeiendom A, Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, Boligeiendom E, Boligeiendom F og G samt Boligeiendom H omtales heretter i fellesskap som ("**Boligeiendommene**").

Eiendommenes grenser fremgår av matrikkelen, og følgebrevet til fradelingssøknaden, saksnr. 2023/17666, hvor prinsippene for fastsettelse av eiendomsgrensene fremgår. Ved avvik mellom matrikkelen og følgebrevet til fradelingssøknaden skal grensene slik disse er beskrevet i følgebrevet til fradelingssøknaden gjelde. Bakgrunnen for denne Erklæringen er at Eiendommene enkelte steder har felles eiendomsgrenser som går i/gjennom bygningsmassen i Prosjektet. Det er derfor behov for å regulere Eiendommenes ansvar

for vedlikehold, drift og utskiftning av bygningsmassen. I punktene nedenfor er grensesnittet for Eiendommens vedlikeholds-, drifts- og utskiftningsansvar beskrevet. Eiendommens ansvar for drift-, vedlikehold og utskiftning av tekniske anlegg følger av separat erklæring om tekniske anlegg som er tinglyst på Eiendommene.

Hver av Eiendommene har alene drifts-, vedlikeholds- og utskiftningsansvar for bygningsmasse som er etablert innenfor egne eiendomsgrenser, med mindre annet følger av denne erklæringen eller er skriftlig avtalt. Eiendommene skal sørge for at egen bygningsmasse til enhver tid er godt vedlikeholdt, er i samsvar med offentligrettslige krav og ellers driftes og vedlikeholdes på en slik måte at de øvrige Eiendommene ikke påføres skader, ødeleggelse eller ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader uavhengig av ansvar og uavhengig av om den tilfeldige skaden lå innenfor eller utenfor den respektive eiendommens kontroll.

Dersom det ikke er mulig å slå fast hvilken av Eiendommene som har vedlikeholdsansvar for en bestemt del av bygningsmassen i Prosjektet, skal Eiendommene som er berørt av grensesnittet ha felles ansvar for tilsyn, drift, vedlikehold og utskiftning av den respektive bygningsmassen. Boligforeningen skal forvalte bygningsmasse som én eller flere av Boligeiendommene har felles ansvar for. Forvaltningen av bygningsmasse som er felles mellom én eller flere av Boligeiendommene og én eller begge Anleggseiendommene, skal forestås av styret i Anleggseiendom Underetasje, hvor Boligforeningen er representert ved at den som til enhver tid er styreleder i Boligforeningen har en plass i styret til Anleggseiendom Underetasje.

Etasjes skillet mellom Anleggseiendoms Handel, Takhagen og alle Boligeiendommene utenom Boligeiendom F og G, er delvis beliggende under og utgjør gulvet for Takhagen og alle Boligeiendommene utenom Boligeiendom F og G, samtidig som etasjes skillet utgjør taket til Anleggseiendom Handel. Vedlikehold og utskiftning av dette etasjes skillet er, uavhengig av eiendomsgrensene, et felles ansvar mellom Anleggseiendom Handel, Takhagen og alle Boligeiendommene utenom Boligeiendom F og G. Anleggseiendom Handel sitt ansvar knyttet til vedlikehold og utskiftning av etasjes skillet er uavhengig av det forannevnte begrenset til kostnaden knyttet til utskiftning og samme type vedlikehold av et alminnelig kjøpesentertak. Med alminnelig kjøpesentertak menes et tak som oppfyller minstekrav for å fungere som et tak på et frittliggende forretningsbygg uten bebyggelse eller funksjoner utover ordinære tekniske installasjoner på tak.

Videre er Boligeiendommene unntatt Boligeiendom F og G, alene, ansvarlige for å besørge og bekoste vedlikehold av membranen over etasjes skillet. Boligeiendommene unntatt Boligeiendom F og G skal bære alle merkostnader som følge av at hagen, gulv, beleg og installasjoner på Takhagen eventuelt vil måtte graves opp og reetableres i forbindelse med vedlikehold og utskiftninger i etasjes skillet. Boligeiendommene er innforstått med at mangelfullt vedlikehold av membranen eller eventuelle skader på denne vil kunne få store konsekvenser for Anleggseiendom Handel, og at Boligeiendommene utenom Boligeiendom F og G er fullt ut ansvarlige for eventuelle skader, ødeleggelse eller ulemper Anleggseiendom Handel påføres som følge av manglende vedlikehold av membranen og eventuelle skader på denne.

Fundamentering, herunder peler med tilhørende konstruksjoner og anlegg under Prosjektet, samt yttervegger, bærende vegger og alle bærende konstruksjoner i Prosjektet (i fellesskap "**Bærende Konstruksjoner**") støtter opp Eiendommene og brukes følgelig av alle Eiendommene i fellesskap. Uavhengig av hvilken av Eiendommene Bærende Konstruksjoner er etablert på, har alle Eiendommene et felles ansvar for vedlikehold og utskiftning av fundamenteringen.

Dersom én eller flere av Eiendommene ikke oppfyller sin vedlikeholds- eller utskiftningsplikt og det mangelfulle vedlikeholdet eller utskiftningen står i fare for å påføre en eller flere av de andre Eiendommene skade, ødeleggelse eller ulempe, kan hver av de andre Eiendommene, utføre vedlikeholdet eller utskiftningen selv. Hver av Eiendommene kan i slikt tilfelle kreve å få sine nødvendige kostnader dekket av Eiendommen(e) som ikke har oppfylt sin vedlikeholds- eller utskiftningsplikt. Eiendommen(e) som ikke har oppfylt sin vedlikeholds- eller utskiftningsplikt skal gis 14 dager varsel før vedlikehold eller utskiftning igangsettes for den/de respektive Eiendommen(e)s regning. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlig grunn som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom en eller flere av Eiendommene ikke oppfyller eget eller felles vedlikeholds-, drifts- eller utskiftningsansvar, skal Eiendommen(e) erstatte tapet det manglende vedlikeholdet eller utskiftningen påfører én eller flere av de andre Eiendommene. Dette gjelder uavhengig av ansvar og uavhengig av om vedlikeholdet eller utskiftningen lå innenfor eller utenfor den respektive eiendommens kontroll.

Eiendommene plikter å holde sine interesser forsikret, herunder tekniske anlegg, eventuelt innbo og bygningsmasse. Ved skade, ulempe eller ødeleggelse, uansett årsak, skal alltid Eiendommenes forsikringer benyttes så langt disse dekker, før eventuell erstatning kan kreves av andre Eiendommer. Dersom en eller flere av Eiendommene kan holdes erstatningsansvarlig for skaden eller ødeleggelsen, kan erstatning kreves for forsikringens egenandel dersom det foreligger forsikringsdekning. I tillegg kan eventuelle kostnader utover det som dekkes av forsikringen kreves. Hver av Eiendommene kan be om å få fremlagt de andre Eiendommenes forsikringer.

Hver av Eiendommene gis videre rett til adkomst over Eiendommene for å utføre nødvendige tiltak som tilsyn, vedlikehold, drift og utskifting av Bygningsmasse, mot å besørge og bekoste tilbakestilling av de berørte arealer. Eiendommen som gjennomfører tiltaket er ansvarlig for å bekoste og besørge utbedring av eventuelle skader som skulle oppstå som følge av tiltaket.

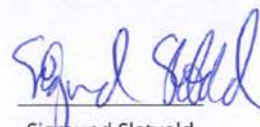
Kostnader knyttet til nødvendige tiltak for å ivareta drifts-, vedlikeholds-, og utskiftingsansvaret for Bygningsmasse som to eller flere av Eiendommene har felles vedlikeholds-, drifts- og utskiftningsansvar for, skal deles forholdsmessig mellom de aktuelle Eiendommene etter innbyrdes brøk, likevel slik at Anleggseiendom Handel sitt kostnadsansvar for etasjeskillet mellom Anleggseiendom Handel, Boligeiendommene og Takhagen er begrenset som beskrevet ovenfor. Kostnader knyttet til utbedring av eventuelle skader som følge av tiltaket samt eventuelle krav om erstatning, skal fordeles på samme måte. Fordelingsbrøken fastsettes basert på forholdet mellom de involverte Eiendommenes bygningsareal målt i kvm BRA i henhold til NS 3940:2012. Fordelingsbrøken per ferdigstilling av Prosjektet fremgår av Vedlegg 1.

Erklæringen skal tinglyses på samtlige av Eiendommene og gjelder for nåværende så vel som fremtidige eiere av Eiendommene, samt for senere fradelte parseller fra Eiendommene. Rettighetshaverne står fritt til å disponere faktisk og rettslig over sine rettigheter under denne erklæringen uten krav om samtykke fra Eiendommene.

[Signaturside følger]

Trond Rino Delbekk
Styreleder

Oslo, 19.04.2024

Bjølstad Utvikling ASSigmund Sletvold
Styremedlem

Vedlegg 1:

Fordelingsbrøk

Eiendom	Antall kvm BRA	Fordeling i prosent
Anleggseiendom handel	28 570,5	42,08 %
Anleggseiendom underetasje	15 005,0	22,10 %
Grunneiendom A	4 006,2	5,90 %
Grunneiendom B	3 352,1	4,94 %
Grunneiendom C + D	5 383,8	7,93 %
Grunneiendom E	2 590,0	3,81 %
Grunneiendom F + G	5 815,3	8,56 %
Grunneiendom H	3 177,6	4,68 %
SUM	67 900,5	100,00 %

ERKLÆRING OM RETT TIL RØMNING**GNR. 423, BNR. 53, BNR. 195, BNR. 196, BNR. 197, BNR. 198,
BNR. 199, BNR. 200, BNR. 201 OG BNR. 202 I FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Bjølstad Utvikling AS, org nr 912 366 987, ("**Utbygger**") er på tidspunktet for avgivelse av denne erklæringen ("**Erklæringen**") i prosess med å utvikle et kombinert nærings- og boligbebyggelsesprosjekt som omtales under prosjektnavnet "Værestorvet Syd" ("**Prosjektet**"). Prosjektet er delt inn i følgende matrikkelenheter ("**Eiendommene**"), som på tidspunktet for avgivelse av Erklæringen eies av Utbygger:

- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av arealer i parkeringskjeller i U1, som har gnr. 423, bnr. 194 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Underetasje**").
- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av næringsarealer i Plan 1 og Plan 2 med utadrettet virksomhet, som har gnr. 423, bnr. 195 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Handel**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg A, med gnr. 423, bnr. 196 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom A**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg B, med gnr. 423, bnr. 197 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom B**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg C og D, med to teiger, med gnr. 423, bnr. 198 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom C og D**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg E, med gnr. 423, bnr. 199 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom E**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg F og G, med gnr. 423, bnr. 200 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom F og G**")
- Grunneiendom for seks frittstående rekkehus/townhouses, med seks teiger (H1-H6), med gnr. 423, bnr. 201 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom H**")
- Grunneiendom for felles takhage, med gnr. 423, bnr. 202 i Fredrikstad kommune ("**Takhagen**")
- Restareal av gnr. 423, bnr. 53 i Fredrikstad kommune ("**Resteiendommen**").

Anleggseiendom Underetasje og Anleggseiendom Handel omtales heretter i fellesskap som "**Anleggseiendommene**". Boligeiendom A, Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, Boligeiendom E, Boligeiendom F og G samt Boligeiendom H omtales heretter i fellesskap som "**Boligeiendommene**".

De respektive Eiendommene avgir følgende evigvarende og vederlagsfrie adkomstrettigheter og rettigheter til rømning:



- Anleggseiendommene har rett til rømning via Boligeiendommene, og Takhagen, samt bruk av oppstillingsplass i henhold til det brannkonsept og den rømningsplanen som til enhver tid er gjeldende for Eiendommene.
- Boligeiendommene og Anleggseiendommene har rett til rømning via og bruk av oppstillingsplass på Resteiendommen i henhold til det brannkonsept og den rømningsplanen som til enhver tid er gjeldende for Eiendommene.
- Eiendommene har rett til nødvendig adkomst til det rom i Anleggseiendom Handel som til enhver tid er avsatt til bruk som innsatsrom til brannvesenets disposisjon.

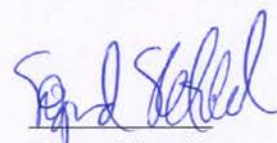
Boligeiendommene har rett til å etablere opptegnet parkering for brannvesenets stige bil på Resteiendommen i henhold til det til enhver tid gjeldende brannkonsept for Eiendommene. Boligeiendommene skal besørge og bekoste opptegningen, samt vedlikehold av opptegningen. Ingen av partene skal gjøre noe som hindrer rømning og det skal til enhver tid være tilrettelagt for rømning i henhold til det til enhver tid gjeldende brannkonsept. Anleggseiendom Handel har rett til å gjennomføre tiltak, herunder byggearbeider som vil medføre endringer i brannkonsept og i rømningsveier.

Erklæringen skal tinglyses på samtlige av Eiendommene foruten Anleggseiendom Underetasje og gjelder for nåværende så vel som fremtidige eiere, samt for senere fradelte parseller fra Eiendommene.



Trond Rino Delbekk
Styreleder

Oslo, 19.04.2024
Bjølstad Utvikling AS



Sigmund Sletvold
Styremedlem

Doknr: 1511691 Tinglyst: 03.06.2024
STATENS KARTVERK**ERKLÆRING OM TEKNISKE ANLEGG****GNR. 423, BNR. 53, BNR. 194, BNR. 195, BNR. 196, BNR. 197, BNR. 198, BNR. 199, BNR. 200, BNR. 201 OG BNR. 202 I FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Bjølstad Utvikling AS, org nr 912 366 987 ("**Utbygger**") er på tidspunktet for avgivelse av denne erklæringen ("**Erklæringen**") i prosess med å utvikle et kombinert nærings- og boligbebyggelsesprosjekt som omtales under prosjektnavnet "Værstetorvet Syd" ("**Prosjektet**"). Prosjektet er delt inn i følgende matrikkelenheter, som på tidspunktet for avgivelse av Erklæringen eies av Utbygger:

- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av arealer i parkeringskjeller i U1, som har gnr. 423, bnr. 194 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Underetasje**").
- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av næringsarealer i Plan 1 og Plan 2 med utadrettet virksomhet, som har gnr. 423, bnr. 195 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Handel**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg A, med gnr. 423, bnr. 196 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom A**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg B, med gnr. 423, bnr. 197 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom B**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg C og D, med to teiger, med gnr. 423, bnr. 198 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom C og D**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg E, med gnr. 423, bnr. 199 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom E**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg F og G, med gnr. 423, bnr. 200 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom F og G**")
- Grunneiendom for seks frittstående rekkehus/townhouses, med seks teiger (H1-H6), med gnr. 423, bnr. 201 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom H**")
- Grunneiendom for felles takhage, med gnr. 423, bnr. 202 i Fredrikstad kommune ("**Takhagen**")
- Restareal av gnr. 423, bnr. 53 i Fredrikstad kommune ("**Resteiendommen**").

Anleggseiendom Underetasje og Anleggseiendom Handel omtales heretter i fellesskap som "**Anleggseiendommene**". Boligeiendom A, Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, Boligeiendom E, Boligeiendom F og G samt Boligeiendom H omtales heretter i fellesskap som "**Boligeiendommene**". Samlet omtales Anleggseiendommene, Boligeiendommene, Takhagen og Resteiendommen som "**Eiendommene**".

Eiendommene (dvs. gnr. 423 bnr. 53, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 og 202 i Fredrikstad kommune) gis med dette evigvarende, vederlagsfrie og gjensidige rettigheter til å ha etablert på hver av Eiendommene og i/på hver av Eiendommenes bygningsmasse, enhver form for stikkledninger og kummer, vann- og avløpsanlegg, anlegg for håndtering av overvann, kabler, ledninger og rør, ventilasjon- varme- og kjøleanlegg,

elektriske anlegg med transformatorstasjoner, sprinkleranlegg, pipeløp, avkast, takrenner, avrenning, drenering, fettutskillere, pumpekummer og tilsvarende/tilhørende anlegg (samlet omtalt som "**Teknisk Anlegg**"), som er og blir etablert i forbindelse med bygging og ferdigstillelse av Prosjektet. Tekniske anlegg som er etablert på Eiendommene og i/på Eiendommens bygningsmasse i forbindelse med bygging og ferdigstillelse av Prosjektet omtales samlet som ("**Eksisterende Tekniske Anlegg**"). Erklæringen gjelder ikke Boligeiendommens renovasjonsanlegg.

Anleggseiendommene gis i tillegg evigvarende og vederlagsfri rett til å på hver av Eiendommens fellesareal (med fellesareal menes alt areal som ikke er definert som hoveddel eller tilleggsdel i Eiendommens opprinnelige tinglyste seksjoneringsplaner og som heller ikke inngår i de respektive "bustadene" i borettslagenes opprinnelige bygge- og finansieringsplaner), etablere enhver form for nye tekniske anlegg/infrastruktur, som er nødvendig for at den som til enhver tid eier Anleggseiendommene skal kunne gjennomføre enhver ønsket utvikling og drift av Anleggseiendommene. Slik rett til å etablere nye tekniske anlegg har også Anleggseiendommene over Boligeiendommens eksklusive parkeringsareal for bil og sykkel, eksklusive tekniske rom og eksklusivt bodareal, så fremt tiltakene ikke er til vesentlig hinder for tiltenkt bruk. Samlet omtales tekniske anlegg/infrastruktur som etableres etter ferdigstillelsen av Prosjektet for ("**Nye Tekniske Anlegg**"). Anleggseiendommene skal bekoste og besørge tilbakestilling av arealene som berøres ved etablering av Nye Tekniske Anlegg, samt eventuelle skader som skyldes etableringen.

Eksisterende Tekniske Anlegg og Nye Tekniske Anlegg omtales i fellesskap som ("**Teknisk Anlegg**").

Hver av Eiendommene eier og har alene drifts-, vedlikeholds-, og utskiftingsansvar for de delene av Tekniske Anlegg som utelukkende betjener den enkelte Eiendom, dette gjelder uavhengig av plasseringen av det aktuelle Tekniske Anlegget. For eksempel er store deler av Prosjektets Tekniske Anlegg plassert i Anleggseiendommene. Selv om det aktuelle Tekniske Anlegget helt eller delvis er plassert i Anleggseiendommene er det den av Eiendommene som hele eller deler av det Tekniske Anlegget betjener, som er eier og som er ansvarlig for å besørge og bekoste vedlikehold, drift og utskiftning av det aktuelle Tekniske Anlegget eller den aktuelle delen av det Tekniske Anlegget. Dersom det aktuelle Tekniske Anlegget eller den aktuelle delen av det Tekniske Anlegget betjener to eller flere av Eiendommene, eies den aktuelle delen i sameie mellom Eiendommene som betjenes. De av Eiendommene som sammen eier den aktuelle delen av det Tekniske Anlegget er ansvarlig for å besørge og bekoste vedlikehold, drift og utskiftning av den aktuelle delen av det Tekniske Anlegget. Boligforeningen skal forvalte Tekniske Anlegg som helt eller delvis eies i sameie mellom Boligeiendommene. Forvaltningen av Tekniske Anlegge som er helt eller delvis felles mellom Boligeiendommene og Anleggseiendommene skal forestås av styret i Anleggseiendom Underetasje, hvor Boligforeningen er representert ved at den som til enhver tid er styreleder i Boligforeningen har en plass i styret til Anleggseiendom Underetasje.

Eiendommene skal sørge for at sine Tekniske Anlegg til enhver tid er godt vedlikeholdt, er i samsvar med offentligrettslige krav, i henhold til produsentens service og driftsanbefalinger og ellers driftes og vedlikeholdes på en slik måte at de øvrige Eiendommene ikke påføres skader, ødeleggelse eller ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, uavhengig av ansvar og om den tilfeldige skaden var innenfor eller utenfor den respektive eiendommens kontroll.

Dersom en eller flere av Eiendommene ikke oppfyller sin vedlikeholds- eller utskiftningsplikt og det mangelfulle vedlikeholdet eller utskiftningen står i fare for å påføre en eller flere av de andre Eiendommene skade, ødeleggelse eller ulempe, kan hver av de andre Eiendommene utføre vedlikeholdet eller utskiftningen

selv. Hver av Eiendommene kan i slikt tilfelle kreve å få sine nødvendige kostnader dekket av de av Eiendommene som ikke har oppfylt sin vedlikeholds- eller utskiftningsplikt. De av Eiendommene som ikke har oppfylt sin vedlikeholds- eller utskiftningsplikt, skal gis 14 dager varsel før vedlikehold eller utskiftning igangsettes for den/de respektive Eiendommen(e)s regning. Varcel kan unnlates dersom det foreligger særlig grunn som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom en eller flere av Eiendommene ikke oppfyller eget eller felles vedlikeholds-, drifts- eller utskiftningsansvar, skal Eiendommen(e) erstatte tapet det manglende vedlikeholdet eller utskiftningen påfører en eller flere av de andre Eiendommene. Dette gjelder uavhengig av ansvar og uavhengig av om vedlikeholdet eller utskiftningen lå innenfor eller utenfor den eller de aktuelle Eiendommenes kontroll.

Eiendommene plikter å holde sine interesser forsikret, herunder Tekniske Anlegg, eventuelt innbo og bygningsmasse. Ved skade, ulempe eller ødeleggelse, uansett årsak, skal alltid Eiendommens forsikringer benyttes så langt disse dekker, før eventuell erstatning kan kreves av andre Eiendommer. Dersom en eller flere av Eiendommene kan holdes erstatningsansvarlig for skaden eller ødeleggelsen, kan erstatning kreves for forsikringens egenandel dersom det foreligger forsikringsdekning. I tillegg kan eventuelle kostnader utover det som dekkes av forsikringen kreves. Hver av Eiendommene kan be om å få fremlagt de andre Eiendommens forsikringer.

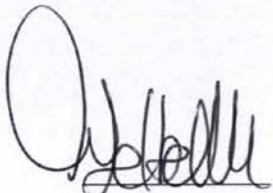
Hver av Eiendommene gis videre rett til adkomst over Eiendommene for å utføre nødvendige tiltak som tilsyn, vedlikehold, drift og utskifting av Teknisk Anlegg, mot å besørge og bekoste tilbakestilling av de berørte arealer. Den eller de av Eiendommene som gjennomfører tiltaket er ansvarlig for å bekoste og besørge utbedring av eventuelle skader som skulle oppstå som følge av tiltaket.

Kostnader knyttet til nødvendige tiltak for å ivareta drifts-, vedlikeholds-, og utskiftningsansvaret for Tekniske Anlegg som er i sameie, skal deles forholdsmessig mellom de aktuelle sameierne etter innbyrdes brøk. Kostnader knyttet til utbedring av eventuelle skader som følge av tiltaket samt eventuelle krav om erstatning, skal fordeles på samme måte. Fordelingsbrøken fastsettes basert på forholdet mellom de involverte Eiendommens bygningsareal målt i kvm BRA i henhold til NS 3940:2012. Fordelingsbrøken per ferdigstillelse av Prosjektet fremgår av Vedlegg 1.

Eiendommene dekker eget faktisk forbruk over det Tekniske Anlegget så langt forbruket måles. Forbruk som ikke måles dekkes i henhold til fordelingsbrøken. Fakturering og fordeling av faktisk forbruk som ikke måles administreres av styret i Anleggseiendom Underetasje.

Erklæringen skal tinglyses på samtlige av Eiendommene (dvs. gnr. 423 bnr. 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202 og 53 i Fredrikstad kommune) og gjelder for nåværende så vel som fremtidige eiere av Eiendommene, samt for senere fradelte parseller fra Eiendommene.

Anleggseiendom Handel og Anleggseiendom Underetasje står fritt til å disponere faktisk og rettslig over sine rettigheter under denne erklæringen uten krav om samtykke fra Eiendommene.


Trond Rino Delbekk
Styreleder

Fredrikstad, 27.05.2024

Bjølstad Utvikling AS


Magnus Fredriksen
Styremedlem

Vedlegg 1:

1		67 900,5	m2
2			
3	Anleggseiendom handel	28 570,5	42,08%
4	Anleggseiendom underetg.	15 005,0	22,10%
5	Grunneiendom A	4 006,2	5,90%
6	Grunneiendom B	3 352,1	4,94%
7	Grunneiendom C + D	5 383,8	7,93%
8	Grunneiendom E	2 590,0	3,81%
9	Grunneiendom F + G	5 815,3	8,56%
10	Grunneiendom H	3 177,6	4,68%
11	Hageforening		0,00%
12	Resteiendom		0,00%
13		67 900,5	100,00%



Rekvirent iht. følgebrev/-

rekvirent ikke oppgitt:

957423248

org.nr./fødselsnr./

ERKLÆRING OM AFS-ANLEGG**GNR. 423, BNR. 53, BNR. 194, BNR. 195, BNR. 196, BNR. 197, BNR. 198, BNR. 199, BNR. 200, BNR. 201 OG BNR. 202 I FREDRIKSTAD KOMMUNE**

I forbindelse med realiseringen av detaljreguleringsplanen del av Åsgård, fv 108 og 451 sist godkjent den 05.09.2019, sak 102/19, er det etablert et avfallssuganlegg ("AFS-anlegget"). AFS-anlegget er oppført og bekostet av utbygger, og skal overdras til Fredrikstad kommune, org.nr. 940 039 541. Eierne av boliger på gnr. 423 bnr. 196, 197, 198, 199, 200 og 201, er pliktige medlemmer av Boligforeningen Værestetorvet, org.nr. 933 366 693 ("Boligforeningen"). Boligforeningen leier et lokale i gnr. 423 bnr. 195, for etablering av AFS-anlegget, i henhold til leieavtale datert 9. august 2024 (Leieavtalen). Boligforeningen har, i henhold til Leieavtalen, en plikt og en rett til å la Kommunen ha AFS-anlegget etablert i lokalet, vederlagsfritt og til evig tid.

Kommunen gis med dette evigvarende og vederlagsfri rett til å ha etablert AFS-anlegget i anvist rom i gnr. 423 bnr. 195, og har videre rett til å ha etablert infrastrukturen som tilhører AFS-anlegget, herunder rør og nedkast, på hver av eiendommene: gnr. 423 bnr. 53, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 og 202 og i/på hver av eiendommenes bygningsmasse. Dersom AFS-anlegget tas ut av drift, opphører denne rettigheten slik at den som til enhver tid eier gnr. 423 bnr. 195 har rett til å fjerne AFS-anlegget for egen regning.

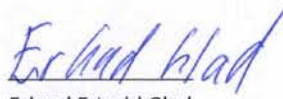
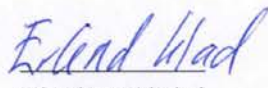
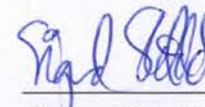
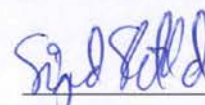
Feil bruk av AFS-anlegget som fører til driftsstans gir Kommunen rett til å viderefakturere kostnader til Boligforeningen. Feil bruk omfatter blant annet feil ved nedkast, som for eksempel glass eller farlig avfall i avfallssuget. Boligforeningen er ansvarlig for skade på AFS-anlegget forårsaket av brukerne, herunder for hærverk. Ved behov for reparasjon vil krav på dekning av kostnader fremsettes av Fredrikstad kommune overfor Boligforeningen. Boligforeningen er videre ansvarlig for renhold i og rundt nedkastene til AFS-anlegget.

Kommunen gis rett til adkomst over eiendommene gnr. 423 bnr. 53, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 og 202 for å utføre nødvendige tiltak som tilsyn, vedlikehold, drift og utskifting av AFS-anlegget, mot å besørge og bekoste tilbakestilling av de berørte arealer.

Erklæringen skal tinglyses på gnr. 423 bnr. 53, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 og 202 i Fredrikstad kommune og gjelder for nåværende så vel som fremtidige eiere av eiendommene, samt for senere fradelte parseller fra eiendommene. Fredrikstad kommune, org.nr. 940 039 541, er rettighetshaver under denne erklæringen.

Oslo, 19.08.2024




Trond Rino Delbekk
Styreleder**Byhaven 1 AS**
Sigmund Sletvold
Styremedlem
Erlend Frivold Glad
Styreleder**BRL Amber AS,**
Sigmund Sletvold
Styremedlem
Erlend Frivold Glad
Styreleder**BRL Timber AS**
Sigmund Sletvold
Styremedlem
Trond Rino Delbekk
Styreleder**Bjølstad Utvikling AS**
Sigmund Sletvold
Styremedlem
Erlend Frivold Glad
Styreleder**Boligforeningen Værstetorvet AS**
Sigmund Sletvold
Styremedlem

THOMMESSEN

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Vår referanse: 20201941/1
Ansvarlig advokat: Simon Ulleland

Oslo, 19. august 2024

TINGLYSING AV DOKUMENTER – LEIEAVTALE OG ERKLÆRING OM AFS-ANLEGG

Viser til vedlagte mangelsbrev. Vedlagt oversendes oppdatert erklæring om avfallssuganlegg og endret versjon av avtalen om leie av rom for plassering av avfallssuganlegg i to originale versjoner, for tinglysing i grunnboken.

Fredrikstad kommune, org.nr. 940 039 541 er rettighetshaver under erklæringen om avfallssuganlegg.

Det bes om at erklæringen om avfallssuganlegg tinglyses på gnr. 423 bnr. 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202 og 53 i Fredrikstad kommune.

Det bes om av leieavtalen tinglyses på gnr. 423 bnr. 195 i Fredrikstad kommune.

Ta gjerne kontakt per telefon 977 69 017 eller per e-post: sil@thommessen.no ved spørsmål.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Thommessen AS


Silje Haagensen
Advokatfullmektig
Silje Haagensen
Advokatfullmektig

20/8-24 HT
Rett kopi bekreftes



Melding til tinglysing

ført en seksjonering i matrikkelen
ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614769306
Vedlegg: Ja

ent av tinglysing

sasjonsnr	Navn	Adresse
14	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

ent(er) av forretning

sdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
864	BYHAVEN 1 AS		Gamle Beddingvei 28, 1671 KRÅKERØY

kelenhet(er) som er seksjonert

Gnr	Bnr
423	199

eksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
423	199	0	1	68 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	2	72 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	3	36 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	4	45 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	5	41 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	6	41 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	7	45 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	8	68 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	9	72 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	10	36 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	11	50 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	12	83 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	13	83 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	14	94 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	15	68 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	16	72 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	17	36 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	18	50 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	19	83 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei



Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
423	199	0	20	83 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	21	94 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	22	68 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	23	72 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	24	36 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	25	50 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	26	83 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	27	122 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	28	68 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	29	72 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	30	36 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	31	50 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei
423	199	0	32	122 / 2099	Boligseksjon	Nei	Nei

g til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



21 JUNI 2024

24/16577

Søknad om seksjonering

Jnr 25/24

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

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BYHAVEN 1 AS	933 230 864	svein.gresslos@vaerste.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
co/ Bjølstad Utvikling AS, Postboks 96	1601	Fredrikstad	911 69 255

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3107	Fredrikstad	423	199	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
933 230 864	BYHAVEN 1 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer				Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)			
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	68		13	B	83		25	B	50		37			
2	B	72		14	B	94		26	B	83		38			
3	B	36		15	B	68		27	B	122		39			
4	B	45		16	B	72		28	B	68		40			
5	B	41		17	B	36		29	B	72		41			
6	B	41		18	B	50		30	B	36		42			
7	B	45		19	B	83		31	B	50		43			
8	B	68		20	B	83		32	B	122		44			
9	B	72		21	B	94		33				45			
10	B	36		22	B	68		34				46			
11	B	50		23	B	72		35				47			
12	B	83		24	B	36		36				48			
Sum tellere: 2099				Nevner: 2099											

Dato	Innsenderens underskrift
18.6.2024	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendom 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

18.6.2024

Innsenderens underskrift

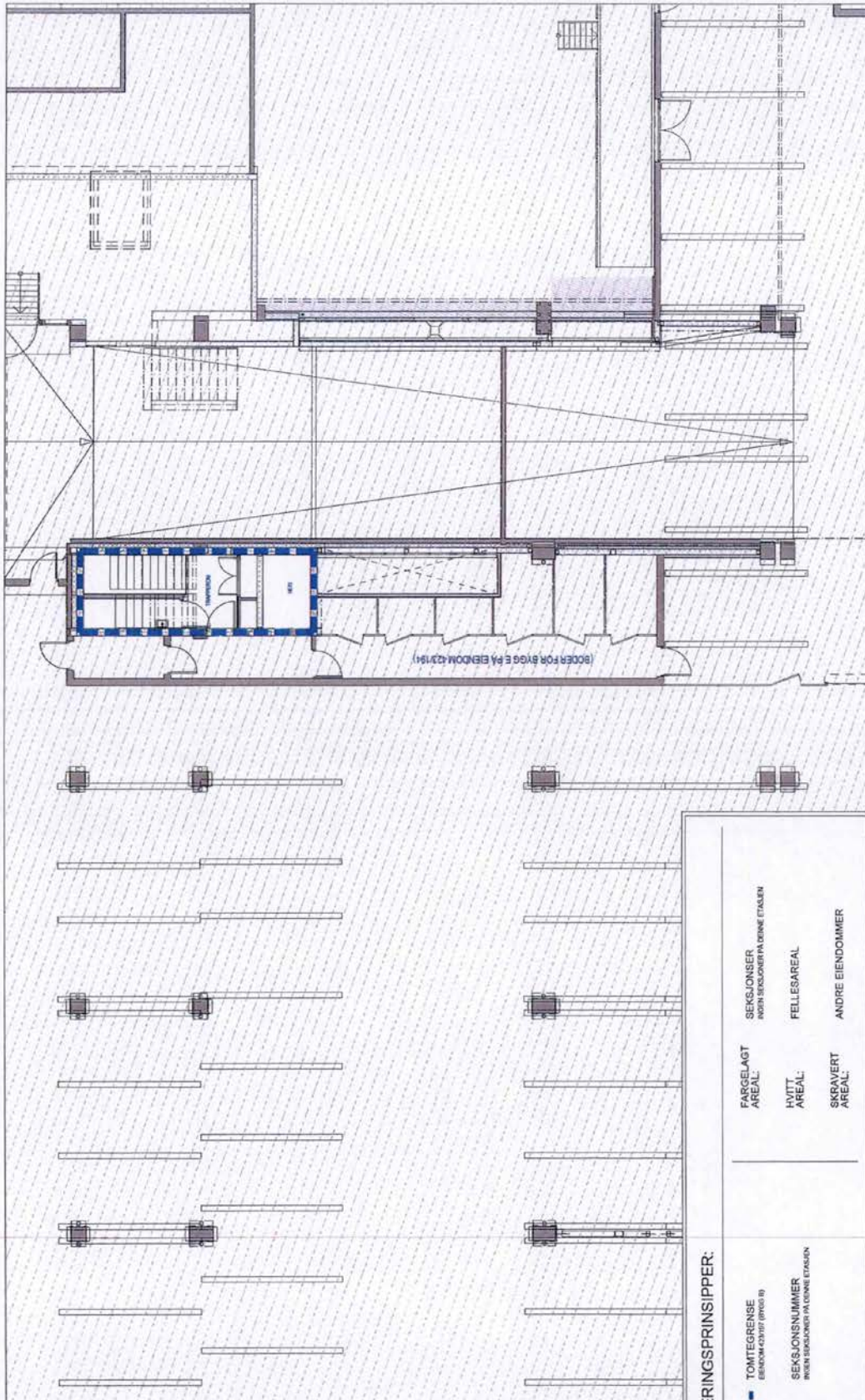



8. Vedlegg som skal følge søknaden				
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdelar som skal inngå i bruksenhetene b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene 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, 18.6.2024	[Signature]	FOR Bygghallen AS		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Fredrikstad, 18.6.2024	[Signature]	Sigmund SLETVOLD		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
11. Kommunens saksbehandling				
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdelar 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.
3107	FREDRIKSTAD	423	199	
Dato	Underskrift	Stempel		
4/7-24	[Signature]			
Dato	Innsenderens underskrift			
18.6.2024	[Signature]	[Signature]		

Vedlegg A



Vedlegg B



ERINGSPRINSIPPER:

TOMTEGRENSE EIDENDOM 423/199 (BYGG B)	FARGELAGT AREAL:	SEKSJONER INNTEN SEKSJONER PÅ DØRE ETASJEN
SEKSJONNUMMER INNTEN SEKSJONER PÅ DØRE ETASJEN	HVITT AREAL:	FELLESAREAL
	SKRAVERT AREAL:	ANDRE EIENDOMMER



Eiendomsregistrering

SEKSJONERING

Grnr: 423/199

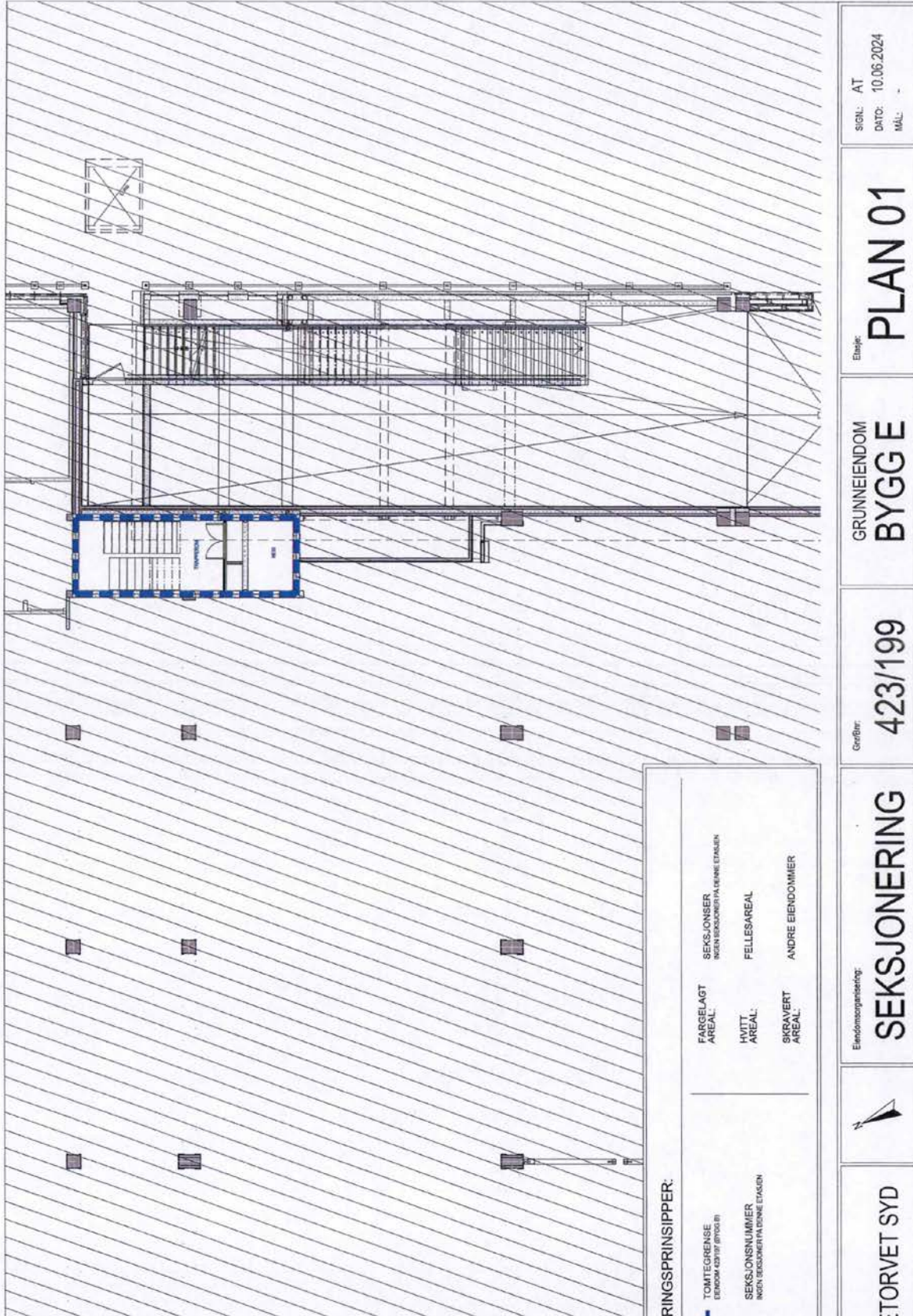
GRUNNEIENDOM
BYGGE

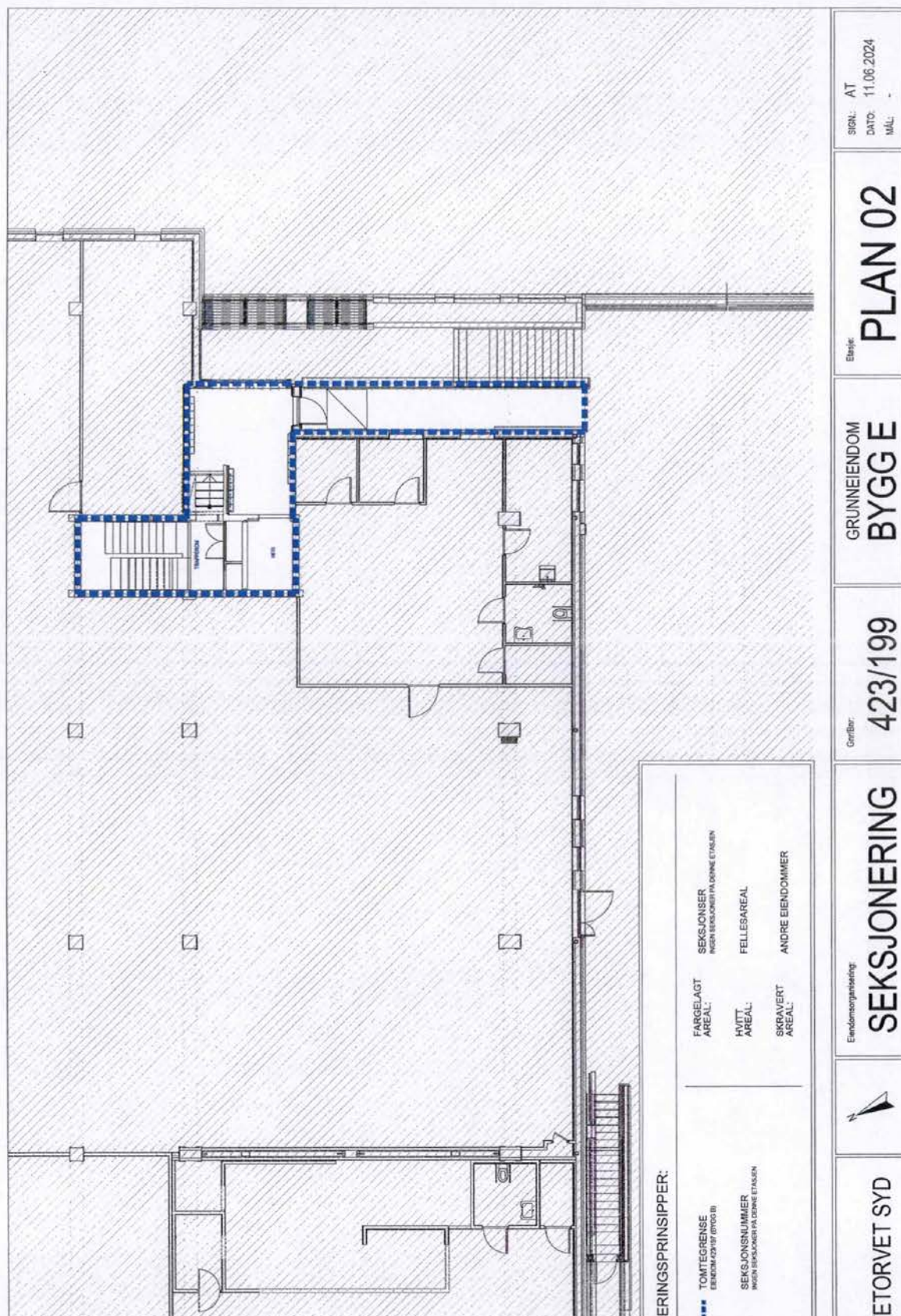
Etasj:

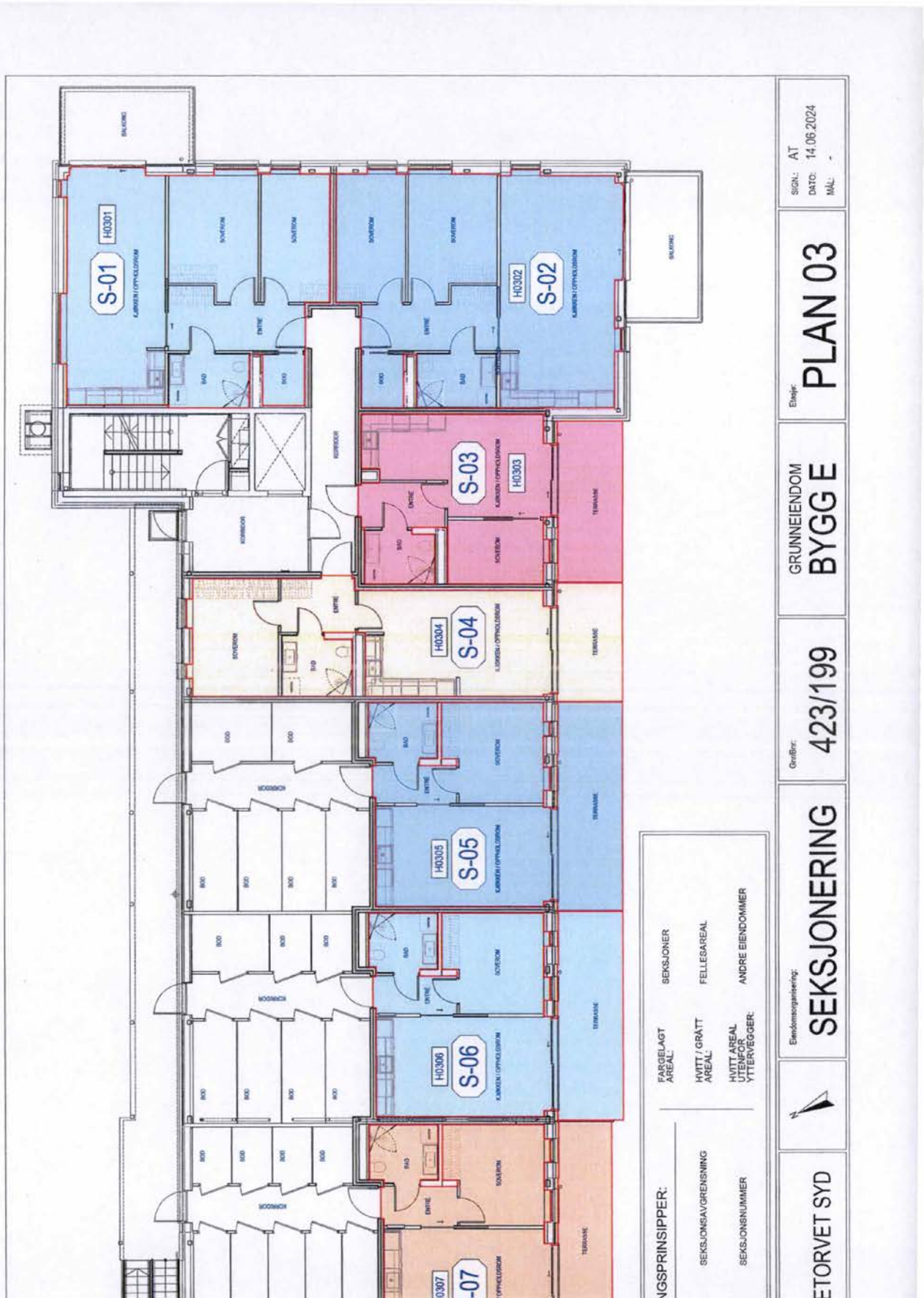
PLAN U1

Sign: AT

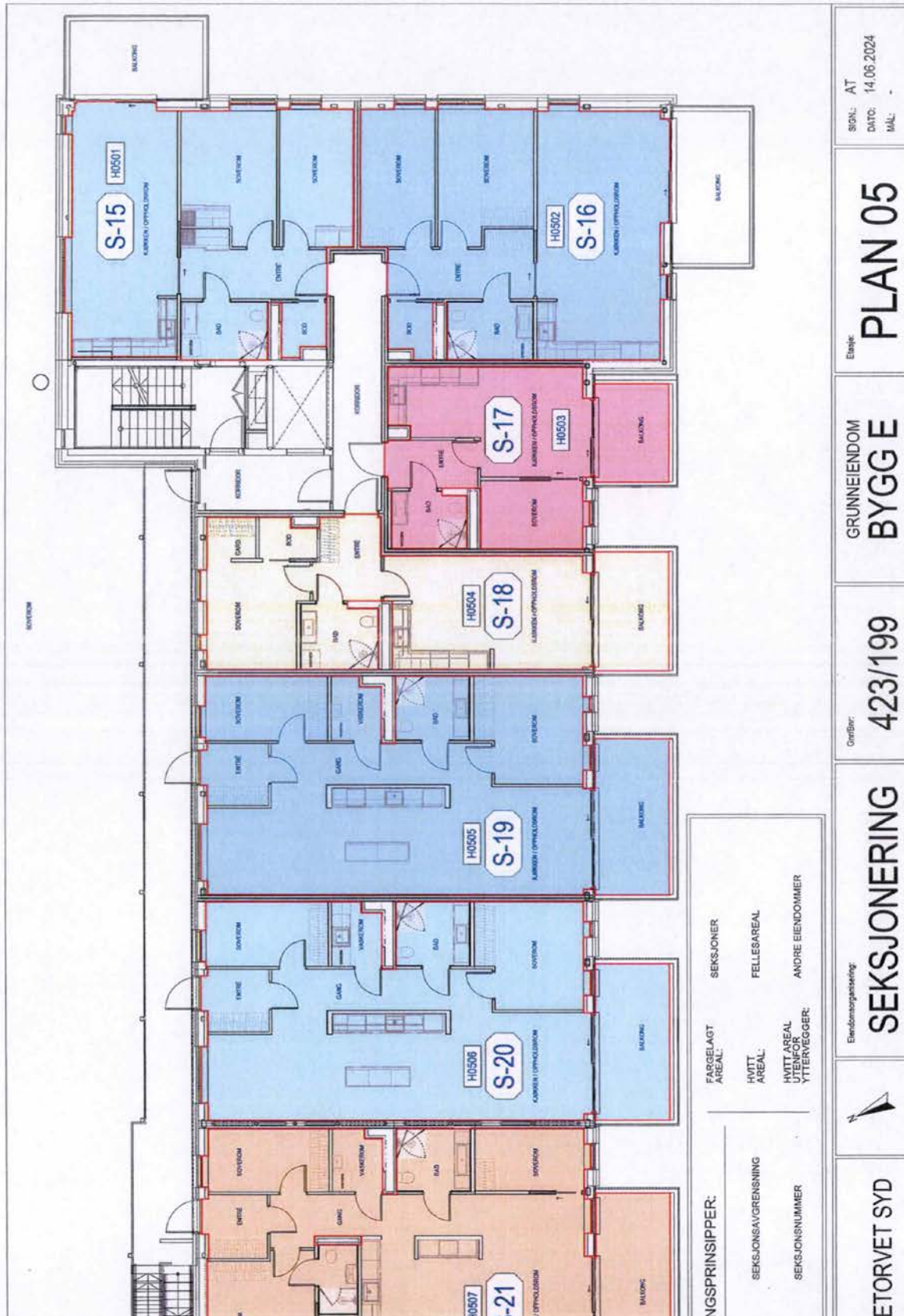
DATE: 10.06.2024
MÅL:

















OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: G.A.Stouslands vei 5
1671 KRÅKERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Telefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre