PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

JACOB BUVIGS PLASS 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

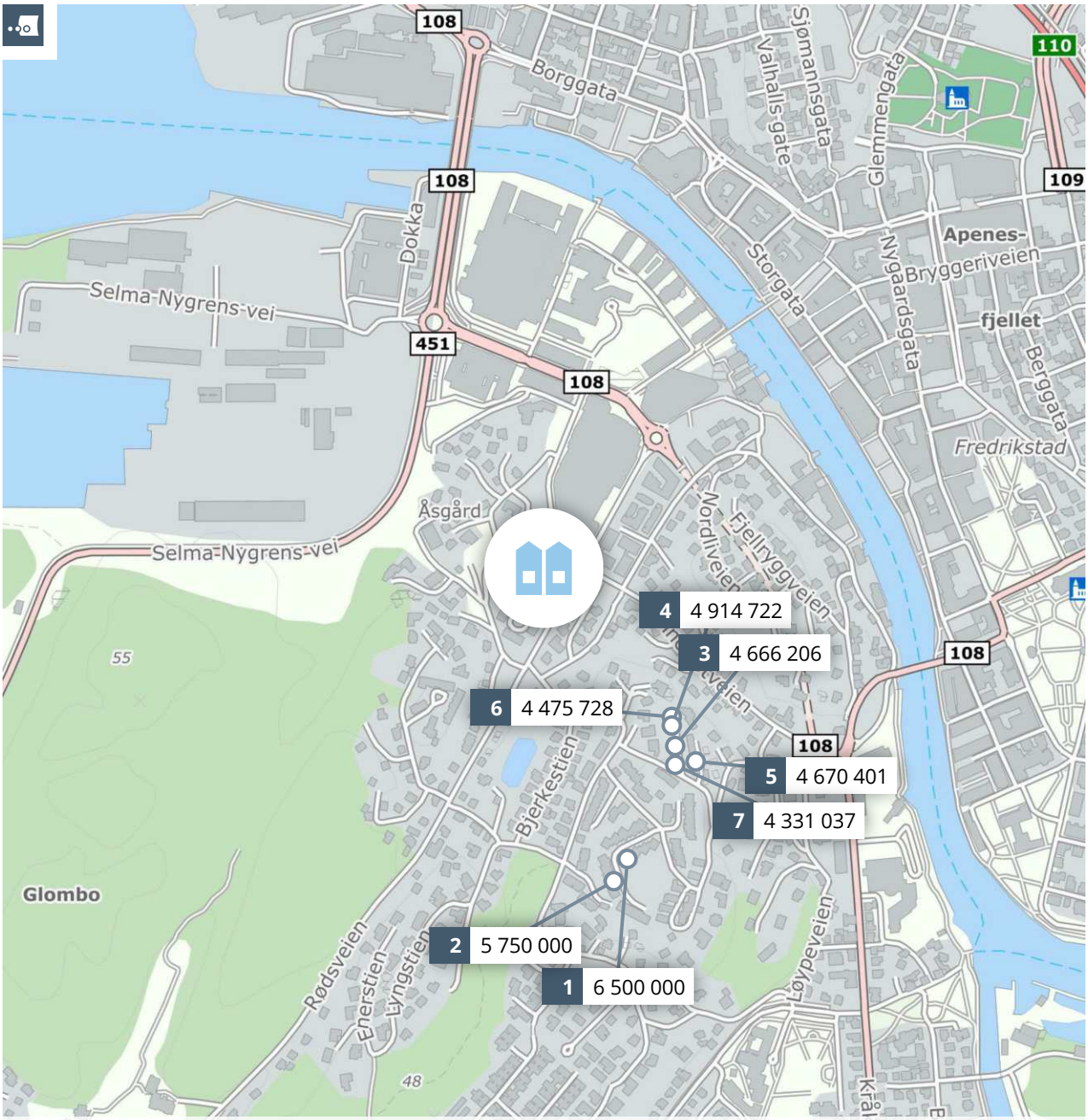
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JACOB BUVIGS PLASS 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 30.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Per Olav Borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jacob Buvigs plass 9, 1671 KRÅKERØY

Selveier rekkehus på festetomt, bygget i 1970

GNR 423 BNR 66 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS Aasgård - nordre Bjølstad

Verdivurdert til
4 300 000

273 000	4 573 000	41 573
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	- m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Tomt					14,2 daa	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	5 281
Formue	53 500
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Solhjulet 18 128 m² 1968 720 m² 3 sov	24.10.2022	5 800 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**50 781**
2 Solhjulet 21 117 m² 1969 458 m² 3 sov	31.08.2022	5 500 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**49 145**
3 Solåsen 12 104 m² 1960 5 356 m² 3 sov	31.12.2025	4 500 000	**4 500 000**	166 206	4 666 206	**44 867**
4 Solåsen 18 123 m² 1960 5 356 m² 3 sov	24.02.2026	4 500 000	**4 750 000**	164 722	4 914 722	**39 957**
5 Solåsen 36 105 m² 1960 5 356 m² 3 sov	22.08.2025	4 500 000	**4 500 000**	170 401	4 670 401	**44 480**
6 Solåsen 22 104 m² 1958 5 356 m² 3 sov	20.02.2024	4 300 000	**4 300 000**	175 728	4 475 728	**43 036**
7 Solåsen 4 99 m² 1958 5 356 m² 3 sov	21.01.2023	3 950 000	**4 150 000**	181 037	4 331 037	**43 748**

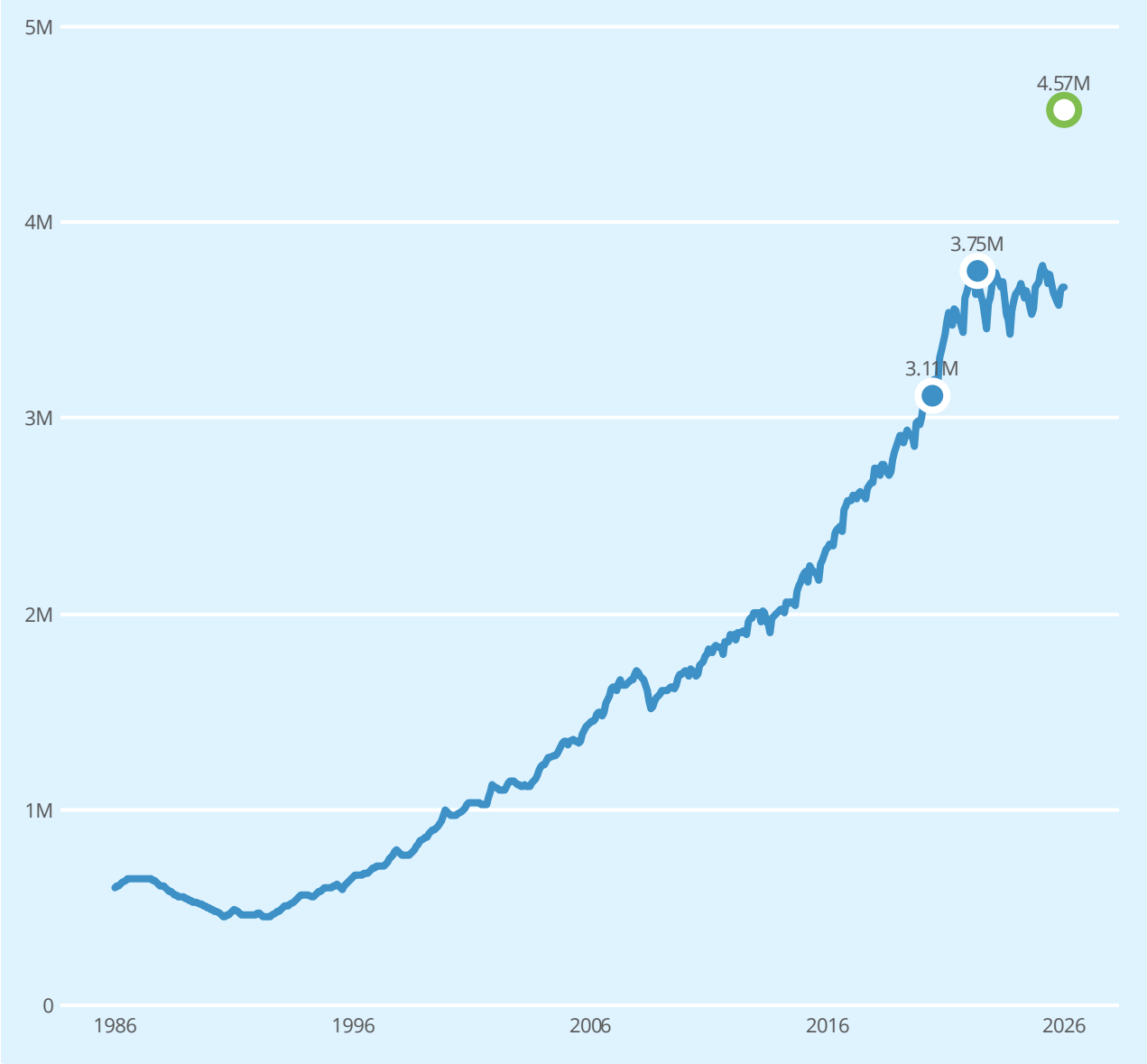
Sentralt beliggende enderekkehus på Jacob Buvigs plass. Boligen går over to plan med 3 soverom, gang, bad og garderobe i første etasje og åpen stue kjøkkenløsning og vaskerom/wc i andre etasje. Det er balkonger på begge sider av huset. Det følger med garasje. Boligen er pent oppusset innvendig med nye materialer hele veien. Praktisk og oppgradert bolig.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

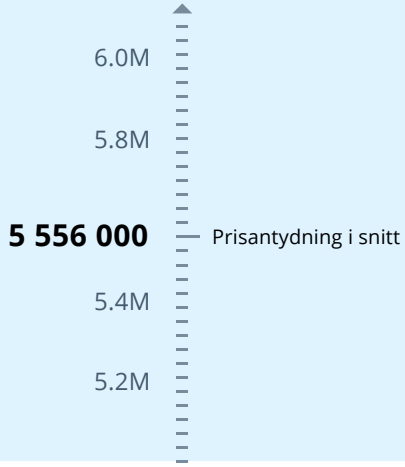
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.08.2022		16.08.2022	-	3 750 000	-	3 750 000	1
11.09.2020	16.09.2020	05.10.2020	2 700 000	2 800 000	311 099	3 111 099	
15.06.1987		15.06.1987	-	29 100	-	29 100	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er fullstendig rehabilitert innvendig. Det meste er nytt.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

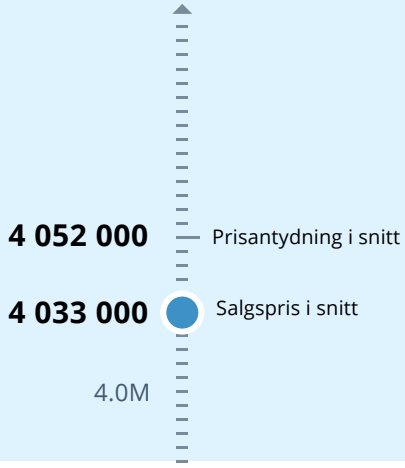
14
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Rekkehus solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

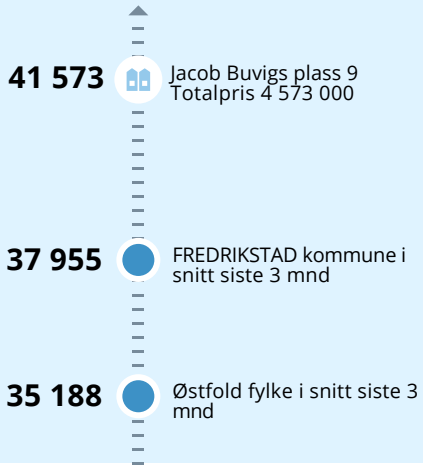
29
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
100
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Jacob Buvigs plass 9, 1671 KRÅKERØY

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 423, bnr. 66, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-2971 **Eiendomsverdi ref nr:** CX6157

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

Grydeland Eiendom as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus på2 etg beliggende i Jacob Buvigs plass 9. Boligen har en garasje i felles garasjeanlegg.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med panel og varmekabel.

Boligen er pusset opp av eier i 2020.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

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

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med papp.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.
Pulttak takkonstruksjon.
Vinduer er av eldre og nyere dato. Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Trevinduer med koblet glass. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er
funksjonstestet. Lokal TG 2 på eldre vinduer i bod.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue og kjøkken er det utgang til en 2 stk balkonger på ca 22m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Boligens rom er preget av laminat, belegg og fliser på gulv.
Vegger er med malt tapet og malt plate.
Himling er med takplater.
Noe knirk i gulvene enkelte steder.
Elementpipe. Boligen har ikke ildsted.
Det er krypkjeller under boligen. Denne er ikke undersøkt. Mulig skjult svikt.
ikke h Tretrapp med overflatebehandling.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad opplyses pusset opp i 2020.
Baderomsplate på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. .
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap og wc.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg fra bod.

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

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

Vaskerom
Det er tatt hull i vegg.

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

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten med stikk. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap. Vannledninger er utført av Arne Nilsen as. Dette kan dokumenteres med kvitering.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Synlige avløpsrør i pvc plast. Dette er utført av Arne Nilsen as. Dette kan dokumenteres med kvitering.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vegg.
Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.
Vvb på ca 300l
32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Drenering fra byggeår.
Grunnmur av betong / porebetong blokker.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

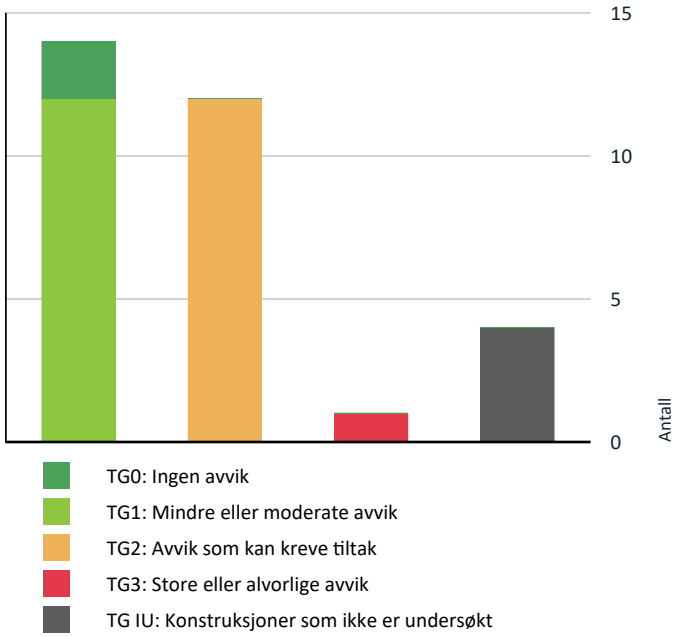
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

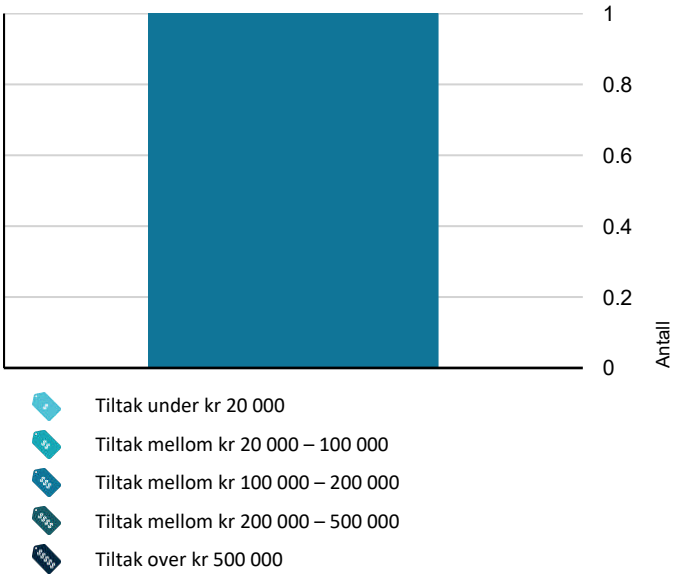
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1970

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak er tekket med papp.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder på konstruksjonen. Noe tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Pulttak takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer er av eldre og nyere dato. Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Trevinduer med koblet glass. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Lokal TG 2 på eldre vinduer i bod.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra stue og kjøkken er det utgang til en 2 stk balkonger på ca 22m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tildstand.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Boligens rom er preget av laminat, belegg og fliser på gulv.
Vegger er med malt tapet og malt plate.
Himling er med takplater.
Noe knirk i gulvene enkelte steder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker. Noe knirk i gulvene enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.
Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe settninger i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det opplyses fra styret at de vil igangsette tiltak på eiendommen som skal hindre videre setningsskader:
Vi er klare for å inngå avtale med Nordic Crane om rehabilitering av rekka. Metoden som vil benyttes skal hindre videre setningsskader. Når arbeidet skal settes i gang, er ikke avtalt, men styret ønsker at det kommer i gang så snart de økonomiske midlene er på plass.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Elementpipe. Boligen har ikke ildsted.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skal ildsted monteres må tiltak påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tildstand.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller under boligen. Denne er ikke undersøkt. Mulig skjult svikt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Er luke på østveggen som kan brukes for kontroll hvis man kryper under alle de andre seksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tildstand.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
ikke h Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tildstand.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad opplyses pusset opp i 2020.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Baderomsplate på vegg og malt plate i tak.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. .

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp.
Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent.
Eier har fremlagt bilder av membran og slukmansjett som ble tatt under arbeidet med bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstand.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap og wc.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra bod.

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

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



2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet oppgraderes til TEK 17 standard. Da er det viktig at alle forhold som tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg.

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

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



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten med stikk. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap. Vannledninger er utført av Arne Nilsen as. Dette kan dokumenteres med kvitering.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast. Dette er utført av Arne Nilsen as. Dette kan dokumenteres med kvitering.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vegg. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vvb på ca 300l

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektrikker firma og som egeninnsats. Hva som er utført før dette er ukjent.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektrikker firma og som egeninnsats. Hva som er utført før dette er ukjent.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong / porebetong blokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tildstand.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det opplyses at det ligger en nedgrav oljetank i grunn. Sanert av Østfold Olje i 2020. Det opplyses tanken og tilhørende rør er sanert og fjernet.Dokumentasjon kan fremlegges av selger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1970

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Garasje har en normal standard.

Vedlikehold
Garasje er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppsatt i trekonstruksjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

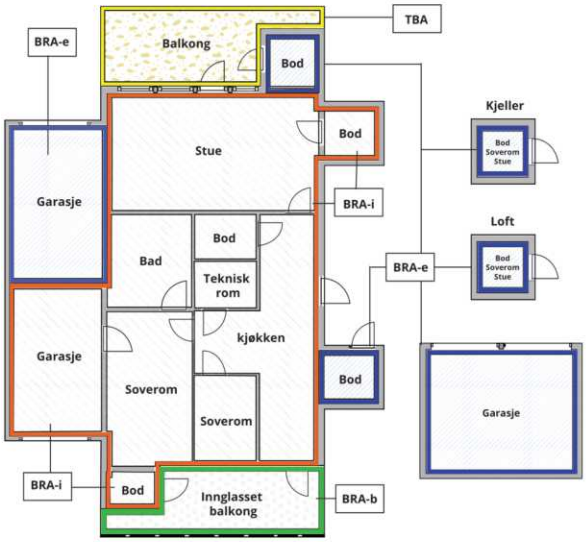
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	55			55	
2.Etasje	55			55	22
SUM	**110**				**22**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom, bod, bad, soverom 2, soverom 3, trapperom		
2.Etasje	Trapperom, stue, kjøkken, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Inngangsdør er bytte i 2024. Dette er utført som egeninnsats.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	423	66		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jacob Buvigs plass 9

Hjemmelshaver
Kristoffersen Adrian, Launy Vidar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvst skjeggkre under befaring. Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

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

Leiligheten er pusset opp i eiers eiertid. Dette gjelder også bad og kjøkken. Arbeid som er utført er egeninnsats. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig.
Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort.
Det foreligger ingen garanti på utført arbied.

Bebyggelsen

Rekkehus på 2.etg oppført i 1970. Bygningen er oppført i betongelementer og bindingsverk. Etasjeskillene i tre.
Grunnmur av betong. Yttervegger er med stående trepanel med overflatebehandling.
Flat takkonstruksjon som er tekket med papp. Takkonstruksjon i tre.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Det opplyses at takpapp er fra 2020.
Boligen er også etterisolert i 2020.
Dette er utført i regi av sameie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/CX6157

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
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108260052

Selger 1 navn
Adrian Kristoffersen

Gateadresse
Jacob Buvigs plass 9

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse: Sprekk i en flis ved sluk i dusj.

Document reference: 108260052

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad pusset opp i 2020. Rørleggerarbeid utført av godkjent rørlegger. Ytterligere oppussing av bad er utført av ufaglært/egeninnsats.
Arbeid utført av	Arne Nilsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran er lagt under oppussingsprosess. Selger har bilder som dokumenterer prosessen. Utført av ufaglært/egeninnsats.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vann og avløp fornyet i 2020 av godkjent rørlegger. Kraner/vaskemøbel montert av ufaglært/egeninnsats. Rørfornying i felles avløpsrør utført 2019/2020 i regi av sameie.
Arbeid utført av	Arne Nilsen AS

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

Beskrivelse	Ytterdør ble byttet i 2024 pga alder og dårlig tette funksjon.

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

Beskrivelse	Noe ujevnheter i gulv pga. setninger.

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oljekomfyr, pipe og ledninger plumbert/fjernet, samt oljetank sanert og fjernet. Noe arbeid uført på el-anlegg av ufaglært vha. faglært som egeninnsats/dugnad.
Arbeid utført av	Østfold Olje AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260052

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent installatør har klargjort for el-bil lader i alle garasjer i regi av sameie.

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

Beskrivelse: Egeninnsats på bad og kjøkken

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vestre yttervegg etterisolert og kledd om - regi sameie. Alle vinduer (unntatt bod) er skiftet - regi sameie. Tak på terrasser er kontrollert og montert ventilasjon - regi sameie. Montert nye markiser - egeninnsats Generell oppussing innvendig - egeninnsats

Arbeid utført av: Ukjent

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

Beskrivelse: Åsgårdhagen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe av fellesarealet (som i utgangspunktet disponeres av sameiet) er naturlig inngjerdet av hekk foran leilighet siden tidligere eier. Det kan forekomme pålegg om endringer av plassering av hekk, men bekostes i det tilfellet av sameiet. I midlertid er området pyntet med løs kantstein.

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

Beskrivelse: Målinger på setninger i rekke - regi av sameie

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

Beskrivelse: Rekken skal rettes opp i regi av sameie.

Document reference: 108260052

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

Beskrivelse: Ingen antydning til problematikk i mitt eie, men har blitt informert om at anticimex har utført en jobb for en god del år siden ifm jord rotter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260052

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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: 108260052

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adrian Kristoffersen	cd7630f1df5eab63b000c99cbe3c8700d641dfc2	30.03.2026 13:07:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108260052

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3659
ATRIUMJORDET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i ATRIUMJORDET SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 19:00, Fredrikstad Stadion, lille sal, 3. etg..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ATRIUMJORDET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

Forslag til vedtak
Roar Andersen velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) foreslås og velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres reduksjon av udekket tap.

Vedlegg

1. 3659-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 frem til årsmøte i 2025. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet for 2025 er det avsatt 63.000,- til dette. Styret har varslet på ekstraordinært årsmøte at det skal økes til 80.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans Martin Wenneberg
- Lena Marie Reis

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Erik Otto Lund
- Johanne Andreassen

Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære årsmøtehar sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Iren Hansen Langgård

Nestleder Arild Thorvaldsen

Styremedlem Christin Rina Berg

Styremedlem Jon Stjernstedt

Styremedlem Ellen Strømsæther (frem til 07.10.2024), Randi Brenne (fra 19.11.2024)

Varamedlem Lena Reis

Varamedlem Hans Martin Wenneberg

Valgkomiteen

Lillian Anita Scott (frem til 07.10.2024)

Laila Berg (frem til 07.10.2024)

Det har i perioden 17. april 2024 til 11. mai 2025 vært avholdt 8 styremøter i tillegg til årsmøtet. Det har vært avholdt 2 ekstraordinære årsmøter 07.10.2024 og 19.11.2024. Styret har sendt ut ? informasjonsbrev til seksjonseierne i perioden.

Saker det har vært arbeidet med:

Situasjonen rundt rekke 3, leilighetene 9 – 12 - utfordringer og setningshistorikk

Styret har:

- Hovedfokus i 2024 har vært arbeidet med rekke 3

Økonomi og omgjøring av boform

Styret har:

- finansdepartementet avslo søknaden vår om fritagelse for dokumentavgift ved en overgang til privat borettslag

- send ut samtykkebrev til eierne med forslag om å omdanne sameiet til et privat borettslag, svarene på samtykkebrevet viste at det var 27 som stemte for og 5 som stemte mot styret forslag, slik at det ikke kunne gjennomføres en endring av vår boform

- avholdt ekstraordinært årsmøte 07.10.2024 hvor styret varslet sin avgang, det ble forsøkt å få innsatt et nytt styre på møtet, men det var ikke mulig

- avholdt et nytt ekstraordinært årsmøte den 19.11.2024 hvor nytt styre ble valgt og det ble informert om at det nye styret vil jobbe videre med en rimeligere løsning for setningsskadene på rekke 3

Utbygging av Åsgårdshagen

Styret har fulgt opp utviklingen med prosjektet og har hatt møte med utbygger og deres sprengningsekspert hvor vi uttalte vår bekymring når det gjelder all sprengning som skal foregå.

Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplan er revidert og ligger vedlagt. Det skilles mellom vedlikehold og oppgraderinger.

Parkering

Styret har jobbet med å følge opp parkeringsbestemmelsene i husordensreglene.

Plasskomitè

Sameiet har en «plasskomitè» som blant annet skal ha et spesielt ansvar for å arrangere sosiale aktiviteter på plassen. Komiteen består av Wenche Strand i nr. 13 og Arild Thorvaldsen i nr. 5. Grillingen i august ble avlyst grunnet dårlig vær.

Plasskomiteen er for tiden «sovende» da det har vært vekslende frammøte ved ulike arrangementer.

Vår og høstdugnad

Vårdugnad er avholdt i henhold til sameievedtektene. Vi hadde godt oppmøte på dugnaden, og styret oppfordrer seksjonseierne til å være med på denne viktige fellesinnsatsen for bo-området vårt.

Høstdugnaden ble avlyst da vi ikke hadde noe fungerende styre som kunne ta seg av denne på høsten.

Til årsmøtet i Atriumjordet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

ATRIUMJORDET SAMEIE
ORG.NR. 880 074 652, KUNDENR. 3659

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 949 952	1 839 360	1 950 000	2 021 451
Ladeinntekter EL-bil		39 457	34 822	15 000	15 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 989 444**	**1 874 182**	**1 965 000**	**2 036 451**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 883	-8 460	-8 900	-9 000
Styrehonorar	5	-63 000	-60 000	-63 000	-63 000
Avskrivninger	12	-59 600	-64 125	-64 000	-64 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-6 875	-7 200	-7 000
Forretningsførerhonorar		-99 045	-94 060	-99 500	-104 000
Konsulenthonorar	7	-245 479	-304 720	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-211 929	-530 438	-135 000	-135 000
Forsikringer		-246 640	-229 499	-252 000	-296 000
Festeavgift		-46 283	-46 283	-46 300	-46 000
Energi/fyring		-53 375	-46 775	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 776	-210 840	-221 000	-230 000
Andre driftskostnader	9	-88 049	-142 323	-129 200	-135 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 317 684**	**-1 744 397**	**-1 121 100**	**-1 184 000**
DRIFTSRESULTAT		**671 760**	**129 785**	**843 900**	**852 451**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	64 218	59 812	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-656 785	-580 499	-667 000	-644 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-592 567**	**-520 687**	**-652 000**	**-629 000**
ÅRSRESULTAT		**79 193**	**-390 902**	**191 900**	**223 451**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-390 902		
Reduksjon udekket tap		79 193	0		

ATRIUMJORDET SAMEIE
ORG.NR. 880 074 652, KUNDENR. 3659

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	2 004 095	2 063 695
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 004 095**	**2 063 695**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 148	9 635
Forskuddsbetalte kostnader		106 898	93 888
Andre kortsiktige fordringer		0	19 227
Driftskonto OBOS-banken		473 489	276 765
Driftskonto OBOS-banken II		9 457	5 822
Sparekonto OBOS-banken		1 070 472	1 247 711
SUM OMLØPSMIDLER		**1 665 464**	**1 653 048**
SUM EIENDELER		**3 669 560**	**3 716 743**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5 466 733	-5 545 926
SUM EGENKAPITAL		**-5 466 733**	**-5 545 926**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 967 187	9 151 884
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 967 187**	**9 151 884**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	323
Leverandørgjeld		234 556	8 004
Påløpte renter		3 552	57 047
Påløpte avdrag		0	13 875
Annen kortsiktig gjeld	15	-69 002	31 536
SUM KORTSIKTIG GJELD		**169 106**	**110 785**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 669 560**	**3 716 743**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 07.04.2025
Styret i Atriumjordet Sameie

Iren Hansen Langgård /s/ Christin Rina Berg /s/ Arild Thorvaldsen /s/

Jon Helge Stjernstedt /s/ Randi Karine Brenne /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 673 088
Garasje	276 864
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 949 952**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**35**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 883
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 883**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 63 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 888, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-67 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 828
Andre konsulenthonorarer	-157 152
SUM KONSULENTHONORAR	**-245 479**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-126 755
Drift/vedlikehold VVS	-5 727
Drift/vedlikehold elektro	-7 910
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 500
Kostnader dugnader	-3 037
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-211 929**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-13 010
Container	-9 279
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 030
Håndverktøy	-5 691
Lyspærer og sikringer	-50
Snørydding	-29 250
Andre fremmede tjenester	-1 139
Kontor- og datarekvisita	-2 399
Trykksaker	-1 569
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 888
Andre kontorkostnader	-468
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 947
Velferdskostnader	-230
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-88 049**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	38 922
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	236
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 060
SUM FINANSINNTEKTER	**64 218**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-656 785
SUM FINANSKOSTNADER	**-656 785**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkeringsanlegg		
Kostpris	2 980 048	
Avskrevet tidligere	-916 353	
Avskrevet i år	-59 600	
		2 004 095
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 004 095**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-59 600**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	848 116	
Nedbetalt i år	184 697	
		-8 967 187
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 967 187**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjensidige faktura	69 002
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**69 002**

Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til sameiets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 68843626. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Styret informeres.
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Vedlikeholdsavtaler
Snørydding: AS Knut Knutsen og Co., Lilleborgev. 9, 1655 Sellebakk. Tlf: 69345401. Avtalen ble første gang inngått høsten 2008.
Gressklipping: AS Knut Knutsen og Co., Lilleborgev. 9, 1655 Sellebakk. Tlf: 69345401
Skadedyrplager: Anticimex, løpende avtale fra 2003.
Serviceavtale tak: JP-Tak AS. Fornying av avtalen for 5 år, høsten 2023.
Setningsmålinger: PAS, ny avtale fra høsten 2022

Kabel-tv
Telenor er leverandør av tv og bredbåndstjenester. Sameiets kundenummer er 20 22 40 59. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf. 915 09000. For ytterligere informasjon kan du se på nettsidene til Telenor: www.telenor.no.

Fellesavtale for bredbånd og TV hos Telenor: Fornyelse og oppgradering av fellesavtalen Komplett 100 ble gjort i september 2023.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv anlegget som å skru av deksler på antennekontakt og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser for signaler til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

Fellesgarasje
Sameiet har 1 fellesgarasje. Den disponeres som fellesbod og er plassert øverst på dobbeltrekken med døråpning mot leilighet nummer 4. Nøkkel til fellesgarasjen ligger i nøkkelskap montert på veggen ved siden av garasjeporten. Dersom du ikke kjenner koden og ønsker tilgang til garasjen, ta kontakt med en i styret.

Utevann
To og to leiligheter deler utevann. Bare en av leilighetene har hovedkran for utevannet inne. I kuldeperioder er det beboer med hovedkran sitt ansvar å stenge hovedkranen og åpne utekranen for å unngå frostsprengning.

Rotteplagen
Den beste måten å unngå skadedyr på området er å fjerne tilgangen på mat. Sameiet har løpende avtale med Anticimex som følger opp åtestasjoner som er satt ut mot rotter.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Styret har utarbeidet en intern kontrollrutine. Felles brannslukningsapparat finnes i fellesgarasjen.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg (garasjene) og lekeplassutstyr.
Det er to oppstillingsplasser i tilfelle brann:

- For rekke 1, 2, 3 og 4: Ved enden av rekke 2, ved leilighet nr. 8
- For rekke 5, 6, 7 og 8: Bak rekke 7, ved leiligheter nr. 25-28.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke.

Husordensregler og sameievedtekter
Gjeldende husordensregler og sameievedtekter skal legges ved årsmøte-innkallinger.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Innsetting av ventiler i verandatakene	Innsetting av ventiler i verandatakene i rekkene 5 – 8
2023 - 2023	Tilrettelegging for lading av el-bil	Tilrettelegging for lading av el-bil i garasjene
2022 - 2022	Innsetting av ventiler i verandatakene	Innsetting av ventiler i verandatakene i rekkene 1 – 4
2021 - 2021	Maling av resterende endevegger	
2020 - 2020	Avløp-Bunn og uttrekksledninger	Strømperekking av bunn og uttrekksledninger. Tillegg: Rensing av rørstammer fra kjøkken. Entreprenør: T.T. Teknikk AS, Prosjektledelse: OBOS Prosjekt AS/Eilert Lilleengen.
2019 - 2020	Kledning, maling, tak, beslag	Utskifting kledning utført av Richard Holen, kr 1.110.189,-. Beslag, Fredrikstad Ventilasjon- og Blikkenslagerforretning AS, kr 248.776,-. Taktekking, Icopal AS, kr 346.061,- Maling, Jan Vaktmester Leszek Jan Pastnerak, kr. 300.000,- Innkjøp maling, kr 47.000,-
2018 - 2018	Takarbeider	Pr. aug 2018 - kr. 560.000,-utført av Icopal og Fredrikstad Ventilasjon og Blikkenslagerforretning AS
2015 - 2016	Vedlikeholdsprosjekt	Kledning endevegger, takarbeider inkl. takhatter/beslag, glasspartier verandaer.
2013 - 2015	Jekking av bygninger, setningsskader	Sameiet har engasjert Nordic Crane til jekking, oppretting av bygningsmasse. Lån er søkt av sameiet på egen hånd i DNB, og ble innvilget og utbetalt

Atriumjordets rev. vedlikeholdsplan 2025-2028

Framdriftsplan: revidert 11.02.25.

År	Tiltak	Rekke	Kommentar
Hver vår	-Klippe / rydde hekken		Gjøres på vårdugnaden
2025 Vår **2025** **2025 Høst**	-langvegger -Rense takrenner, garasjene **Rekke 3** **Utvendig og innvendig** -annen innvendig utbedring pga setningsskader Sjekk rør i kryprom (1996) <u>-Reparering av grunnmur før maling. (1996)</u> -Maling av grunnmur -Drenering -Reparere enkelte utekraner	alle Alle Flere rekker	Styret sjekker sidevegger, mulig at enkelte bord må tas. Gjøres på dugnaden Entreprenør ikke klar -evt jekking Styret på befaring med snekker Murer kontaktes høst 2025 -hvem maler? -må kanskje utsettes -må kanskje utsettes
2026	<u>Utomhusarbeider (1996)</u> -Plante ny hekk -Oppgradere gangveier	Bestemme evt utvidelse av områder	Bør oppgradere når utbyggingen av Byhaven / Åsgårdhagen nærmer seg slutten

2027 VÅR **2028!!**	-Vaske garasjerekkene -Vaske husrekkene (-Rydde/beskjære trær på grensa til Åsgårdhagen)		Gjøres på dugnadsdagen **Dette gjøres hvert 3./4. år** **Dette gjøres hvert 3./4. år** **Hver seksjonseier er ansvarlig for sin seksjon. <u>Husvask</u> benyttes.** *Styret setter tidspunkt.* Lillemoen har foreslått at de tar våre trær samtidig som fellingen på deres område. De vil ta kostnadene, Lillemoen lager enkel avtale.
2030?	-Spyling av rør		Rørfornying gjennomført 2020, spyling hvert 10.år (PC?)

	Oppgradering	vedlikehold	
?	Brannverntiltak. TAK	Alle	Pålegg fra brannvesenet
	Isolering av gulv i 1.etasje (1996)	Alle	
	Tilleggsisolering av vegger (1996)	Alle	Alle endevegger isolert, siste 2022/23

Beplante; noen hekkplanter ved skråningen sør, (fortsette rekka). (Anbefalt av gartner.)

Årstall i parentes viser til Tilstandsvurderingen som er gjort i 1996. Tiltak som er understreket, er tiltak vi allerede hadde i planen.

Seksjonseiere i Atriumjordet Sameie pr. 26.04.25

Rekke	Jacob Buvigsplass nr.	Navn	Overdragelse
1	1	Martin Nymoen Hansen og Silje Marie Henriksen.	2023
	2	Malene Namstad Saxhaug	2023
	3	Randi og Knut Brenne	2016
	4	Heidi Røneid	2020
2	5	Arild Thorvaldsen og Laila Berg	2008
	6	Lillian Anita Scott	2011
	7	Magnus Larssen og Iwona Larssen	2017
	8	Jon Harald Holm og Anne Lise Martens Holm	2014
3	9	Adrian Kristoffersen	2022
	10	Ellen Strømsæther	1996
	11	Vidar Erlandsen	2007
	12	Brith Sylvia Kølbel og Audun Henrik Kølbel	2019
4	13	Wenche Strand	2008
	14	Iren H. Langgård	2001
	15	Erik Otto Lund	2015
	16	Jon Stjernstedt	2007
5	17	Linda Johansen Gathen	2002
	18	Gard Stormoen	2020
	19	Linus Kjell	2021
	20	Erik Karlsen	2024
6	21	Deniz Aasen	2017
	22	Johanne Andreassen	2015
	23	Alexander G. Gustavsen	2011
	24	Hans-Martin Wenneberg og May-Liss Solhaug Wenneberg	2020
7	25	Christin Berg	2009
	26	Camilla Wedøe	2011
	27	Inger Sørensen	1970
	28	Tonje Myrvold	2013
8	29	Arne Kjell Pettersen	1970
	30	Tanja Falck	2015
	31	Tone Olsen	1980
	32	Lena Marie Reis	2018



HUSORDENSREGLER FOR ATRIUMJORDET SAMEIE

Vedtatt på årsmøte 17.04.2024

Vi ønsker å ha det trivelig og trygt på Jacob Buvigs plass. Vi bor tett på hverandre og er avhengige av at alle tar hensyn til hverandre, hjelper til å ta vare på fellesområdene og bidrar til et godt naboskap.

Vi ønsker å holde veiene inne på området bilfrie, først og fremst av hensyn til barn som leker og alminnelig trivsel.

1. **Følgende regler gjelder for parkering:**

   - Dersom sameier(e) / beboer(e) disponerer en bil skal denne parkeres i garasje.
   - Dersom sameier(e) / beboer(e) disponerer 2 eller flere biler skal en bil parkeres i garasje, mens kun en bil kan benytte plass på våre fellesplasser ute.
   - Parkeringsplassene ute kan benyttes til korttidsparkering av sameierne / beboerne.
   - Ingen parkering inne på området, hverken ved egen inngang, på plenområder eller på snuplassen foran nr. 17. Kun tillatt med kort stopp foran inngang for av- eller pålessing.
   - Den enkelte sameier / beboer har ansvar for å påse at egne gjester følger våre parkeringsregler.

Vi ønsker at alle bidrar til å holde uteområdene ryddige og velstelte.

2. Det påligger hver seksjonseier å holde det pent og ryddig utenfor sin seksjon. Enkel beplantning, små gressplener o.l. ved inngangspartiet vil skape trivsel.

3. Sameiet har avtale med privat firma om gressklipping.
   Gressklipping utenfor egen inngang er den enkelte seksjonseiers ansvar.

4. Sameiet har avtale med et privat firma om snørydding, men enhver måker fra egen inngangsdør til vei

5. Av hensyn til gressplenene må det ikke lages snarveier over plenene. Alle nødvendige stikkveier er opparbeidet.

6. For de mindre barna finnes det husker og lekestativer i hvert av atriene.

7. Fotballsparking tillates ikke på plenene foran eller bak rekkene eller mellom garasjene (vi ønsker ikke knuste vindusruter eller ødelagte garasjeporter).

Å ha husdyr gir glede og trivsel, men medfører også ansvar når mange mennesker bor tett sammen.

8. Enhver som eier hund skal påse at ekskrementer etter disse fjernes.
   a. Hunder ute skal ha tilsyn!

9. **All utendørs mating av ville og tamme dyr *og fugler* på området og i den umiddelbare nærhet er strengt forbudt** fordi det trekker rotter til området. Det vises til § 12 i off. forskrift om utrydding av rotter.

Diverse andre regler:

10. **Klestørk** på egen veranda eller på de oppsatte tørkestativene. Klestørk på tørkestativene bør begrenses på søndager og er ikke tillatt på offentlige høytidsdager.

11. **Utelysene** bidrar til den generelle belysningen av området, og bør være tent etter mørkets frembrudd.

12. Det avholdes **dugnad** vår og høst.
    Beboerne oppfordres til å møte.

13. **Stoppekranene** til de utvendige kranene stenges hver høst og vannet tappes ut fra utsiden for å forhindre frostskader på kraner og rør.

14. **Om bruk av fyrverkeri/ oppskyting av raketter:**
    På grunn av fare for brann og skade på takbeleggene, er det forbudt å bruke fyrverkeri i atriene eller den umiddelbare nærhet.

15. **Om garasjene:**
    Garasjedørene holdes lukket.
    Det er ikke lov å parkere utenfor garasjedørene.

16. Evt. endringer av husordensreglene må behandles og vedtas på årsmøte og vedtas med alminnelig flertall, i henhold til vedtektenes punkt 3.2.

VEDTEKTER
for
Atriumjordet sameie
Jacob Buvigs plass, org.nr.
880 074 652

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 19.11.2024, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, og erstatter vedtekter av 17.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Atriumjordet sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.10.70.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 423, bnr. 66 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og et garasjeanlegg. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av garasje.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Eiendommen er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 25.02.87 delt opp i 32 ideelle eiendomsandeler.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Indirekte erverv vil også omfattes. Dette gjelder også erverv via stråmenn, erverv via selskap og erverv via aksjer.

Erverv i strid med forbudet gir grunnlag for pålegg om salg.

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

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

(5) Det er tak for seksjonens mulighet til å drive korttidsutleie av seksjonene i Sameiet. Grensen er på 90 døgn i året.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

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.

- Det er opp til hver enkelt å bygge boder i tilknytning til leilighetene. Bodene skal ha felles utforming i henhold til utarbeidede tegninger. Boden må males i samme farge som huset. Det er utarbeidet retningslinjer som må følges ved bygging av bod, jfr. sameiets nettside. Styret skal informeres før bygging kan igangsettes.
- Skifte av utgangsdør medfører fasadeendring. Det tilstrebes en viss grad av ensartet preg på utforming og farge. Ved skifte av ny utgangsdør skal det settes inn Diplomat FESTIVAL, farge: Hvit (NSC S 05025Y), glass Cotswold. De som har teakdører kan male dem hvite hvis ønskelig. Farge Bomull 1453/S0502-Y.
- Parabolantenner skal monteres på innsiden av altanen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Parkering henvises til garasje eller på opparbeidede parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å parkere inne på området, hverken ved egen inngang eller på snuplass (ved nr. 17). Bare nødvendig bilkjøring kan foregå på områdets veier.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.
Det er etablert ladepunkt i alle garasjene. Kostnader til lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) vedlikehold av garasjedør, smøring av fjærene og hjullagre

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(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 innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

(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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

(6) Innkalle til dugnad to ganger årlig.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Fristen er seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets 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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i 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.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
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 sameier selv ansvarlig for å tegne
(1) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eiendom med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 3659 **Selskapsnavn:** ATRIUMJORDET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for ATRIUMJORDET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 880074652
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 19:00, Fredrikstad Stadion, lille sal, 3. etg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Roar Andersen velges
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Arild Thorvaldsen foreslås som protokollfører.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen velges Arild Thorvaldsen. Som potokollvitne velges Erik Otto Lund
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres reduksjon av udekket tap.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 frem til årsmøte i 2025. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet for 2025 er det avsatt 63.000,- til dette. Styret har varslet på ekstraordinært årsmøte at det skal økes til 80.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lena Marie Reis
Hans Martin Wenneberg

Følgende stilte til valg:
Lena Marie Reis
Hans Martin Wenneberg

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Johanne Andreassen
Erik Otto Lund

Følgende stilte til valg:
Johanne Andreassen
Erik Otto Lund

Protokollen signeres

Møteleder	Protokollfører	Protokollvitne
Roar Andersen /s/	Arild Thorvaldsen /s/	Erik Otto Lund /s/

VEDTEKTER
for
Atriumjordet sameie
Jacob Buvigs plass,
org.nr. 880 074 652

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 17.04.2024, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, og erstatter vedtekter av 28.04.2022.

1. Innledende bestemmelser 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Atriumjordet sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.10.70.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 423, bnr. 66 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og et garasjeanlegg. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av garasje.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Eiendommen er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 25.02.87 delt opp i 32 ideelle eiendomsandeler.

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

2. Rettslig disposisjonsrett 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Indirekte erverv vil også omfattes. Dette gjelder også erverv via stråmenn, erverv via selskap og erverv via aksjer.

Erverv i strid med forbudet gir grunnlag for pålegg om salg.

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

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

(5) Det er tak for seksjonens mulighet til å drive korttidsutleie av seksjonene i Sameiet. Grensen er på 90 døgn i året.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

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.

- Det er opp til hver enkelt å bygge boder i tilknytning til leilighetene. Bodene skal ha felles utforming i henhold til utarbeidede tegninger. Boden må males i samme farge som huset. Det er utarbeidet retningslinjer som må følges ved bygging av bod, jfr. sameiets nettside. Styret skal informeres før bygging kan igangsettes.
- Skifte av utgangsdør medfører fasadeendring. Det tilstrebes en viss grad av ensartet preg på utforming og farge. Ved skifte av ny utgangsdør skal det settes inn Diplomat FESTIVAL, farge: Hvit (NSC S 05025Y), glass Cotswold. De som har teakdører kan male dem hvite hvis ønskelig. Farge Bomull 1453/S0502-Y.
- Parabolantenner skal monteres på innsiden av altanen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Parkering henvises til garasje eller på opparbeidede parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å parkere inne på området, hverken ved egen inngang eller på snuplass (ved nr. 17). Bare nødvendig bilkjøring kan foregå på områdets veier.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.

Det er etablert ladepunkt i alle garasjene. Kostnader til lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) vedlikehold av garasjedør, smøring av fjærene og hjullagre

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(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 innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

(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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

(6) Innkalle til dugnad to ganger årlig.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse) 7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets 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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i 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.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring 10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eiendom med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR ATRIUMJORDET SAMEIE

Vedtatt på årsmøte 17.04.2024

Vi ønsker å ha det trivelig og trygt på Jacob Buvigs plass. Vi bor tett på hverandre og er avhengige av at alle tar hensyn til hverandre, hjelper til å ta vare på fellesområdene og bidrar til et godt naboskap.

Vi ønsker å holde veiene inne på området bilfrie, først og fremst av hensyn til barn som leker og alminnelig trivsel.

1. **Følgende regler gjelder for parkering:**

   - Dersom sameier(e) / beboer(e) disponerer en bil skal denne parkeres i garasje.
   - Dersom sameier(e) / beboer(e) disponerer 2 eller flere biler skal en bil parkeres i garasje, mens kun en bil kan benytte plass på våre fellesplasser ute.
   - Parkeringsplassene ute kan benyttes til korttidsparkering av sameierne / beboerne.
   - Ingen parkering inne på området, hverken ved egen inngang, på plenområder eller på snuplassen foran nr. 17. Kun tillatt med kort stopp foran inngang for av- eller pålessing.
   - Den enkelte sameier / beboer har ansvar for å påse at egne gjester følger våre parkeringsregler.

Vi ønsker at alle bidrar til å holde uteområdene ryddige og velstelte.

2. Det påligger hver seksjonseier å holde det pent og ryddig utenfor sin seksjon. Enkel beplantning, små gressplener o.l. ved inngangspartiet vil skape trivsel.

3. Sameiet har avtale med privat firma om gressklipping.
   Gressklipping utenfor egen inngang er den enkelte seksjonseiers ansvar.

4. Sameiet har avtale med et privat firma om snørydding, men enhver måker fra egen inngangsdør til vei

5. Av hensyn til gressplenene må det ikke lages snarveier over plenene. Alle nødvendige stikkveier er opparbeidet.

6. For de mindre barna finnes det husker og lekestativer i hvert av atriene.

7. Fotballsparking tillates ikke på plenene foran eller bak rekkene eller mellom garasjene (vi ønsker ikke knuste vindusruter eller ødelagte garasjeporter).

Å ha husdyr gir glede og trivsel, men medfører også ansvar når mange mennesker bor tett sammen.

8. Enhver som eier hund skal påse at ekskrementer etter disse fjernes.
   a. Hunder ute skal ha tilsyn!

9. **All utendørs mating av ville og tamme dyr *og fugler* på området og i den umiddelbare nærhet er strengt forbudt** fordi det trekker rotter til området. Det vises til § 12 i off. forskrift om utrydding av rotter.

Diverse andre regler:

10. **Klestørk** på egen veranda eller på de oppsatte tørkestativene. Klestørk på tørkestativene bør begrenses på søndager og er ikke tillatt på offentlige høytidsdager.

11. **Utelysene** bidrar til den generelle belysningen av området, og bør være tent etter mørkets frembrudd.

12. Det avholdes **dugnad** vår og høst.
    Beboerne oppfordres til å møte.

13. **Stoppekranene** til de utvendige kranene stenges hver høst og vannet tappes ut fra utsiden for å forhindre frostskader på kraner og rør.

14. **Om bruk av fyrverkeri/ oppskyting av raketter:**
    På grunn av fare for brann og skade på takbeleggene, er det forbudt å bruke fyrverkeri i atriene eller den umiddelbare nærhet.

15. **Om garasjene:**
    Garasjedørene holdes lukket.
    Det er ikke lov å parkere utenfor garasjedørene.

16. Evt. endringer av husordensreglene må behandles og vedtas på årsmøte og vedtas med alminnelig flertall, i henhold til vedtektenes punkt 3.2.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ATRIUMJORDET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 880074652
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. desember kl. 10:00 til 4. desember kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Roar Andersen velges
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Thorvaldsen velges
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

PwC i Norge (som er borettslaget valgte revisor) har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, for å etablere et nytt selskap med sterkere lokal forankring. Det nye selskapet har foreløpig navn PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912).

Denne endringen krever et vedtak fra årsmøte, innen 31.12.2025. Ifølge lov om eierseksjoner §65 er sameiet pålagt å ha statsautorisert/registret revisor, og at denne velges av årsmøtet. Samt ifølge sameiet sine vedtekter 10-2 Regnskap og revisjon

Styret velger derfor å inkludere saken i dette ekstraordinære årsmøtet.

Pris for tjenesten vil være lik dagens avtale og overgangen til nytt selskap vil ikke påvirke sameiet merkbart.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at sameiet bytter revisor til nytt selskap PwC Assurance AS.

> **Forslag til vedtak:**
> PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Atriumjordet sameie fra 01.01.2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres

Møteleder Roar Andersen /s/	Protokollvitne Arild Thorvaldsen /s/

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Per Olav Borgås
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: perolav.borgas@privatmegleren.no

Deres ref.: 108260052 . Vår ref.: 3659-1-09 Dato: 19.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Atriumjordet Sameie
Organisasjonsnr:	880074652
Seksjonseier:	Kristoffersen, Adrian
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Jacob Buvigsplass 9, 1671 KRÅKERØY
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	423
Bnr.	66

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 68843626.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet fester tomten Areal: 14373 kvm. Festekontrakt inngått for 99 år i 1970, og reguleres hvert 10. år.
Garasje følger leiligheten: Ja. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Kontakt styret. Tilrettelagt for lading av el.bil. Kontakt styret for informasjon. Sameiet arbeider med setningspromlematikk for bygning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207862061
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	8 750 289,00
Innfrielsesdato:	30.07.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 281,12,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	749,84	
Felleskostnader	4 531,28	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 084,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 545,-
Annen formue:	53 529,-
Gjeld:	288 444,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207862061
Restsaldo:	273 443,66
Kapitalkostnader:	2 097,73
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 273 443,66,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Roar Andersen pr. e-post: roar.andersen@obos.no eller telefon: 69 30 03 65.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Iren Hansen Langgård, e-post: atriumjordet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3659
ATRIUMJORDET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i ATRIUMJORDET SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 19:00, Fredrikstad Stadion, lille sal, 3. etg..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ATRIUMJORDET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

Forslag til vedtak
Roar Andersen velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) foreslås og velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres reduksjon av udekket tap.

Vedlegg

1. 3659-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 frem til årsmøte i 2025. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet for 2025 er det avsatt 63.000,- til dette. Styret har varslet på ekstraordinært årsmøte at det skal økes til 80.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans Martin Wenneberg
- Lena Marie Reis

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Erik Otto Lund
- Johanne Andreassen

Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære årsmøtehar sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Iren Hansen Langgård

Nestleder Arild Thorvaldsen

Styremedlem Christin Rina Berg

Styremedlem Jon Stjernstedt

Styremedlem Ellen Strømsæther (frem til 07.10.2024), Randi Brenne (fra 19.11.2024)

Varamedlem Lena Reis

Varamedlem Hans Martin Wenneberg

Valgkomiteen

Lillian Anita Scott (frem til 07.10.2024)

Laila Berg (frem til 07.10.2024)

Det har i perioden 17. april 2024 til 11. mai 2025 vært avholdt 8 styremøter i tillegg til årsmøtet. Det har vært avholdt 2 ekstraordinære årsmøter 07.10.2024 og 19.11.2024. Styret har sendt ut ? informasjonsbrev til seksjonseierne i perioden.

Saker det har vært arbeidet med:

Situasjonen rundt rekke 3, leilighetene 9 – 12 - utfordringer og setningshistorikk

Styret har:

- Hovedfokus i 2024 har vært arbeidet med rekke 3

Økonomi og omgjøring av boform

Styret har:

- finansdepartementet avslo søknaden vår om fritagelse for dokumentavgift ved en overgang til privat borettslag

- send ut samtykkebrev til eierne med forslag om å omdanne sameiet til et privat borettslag, svarene på samtykkebrevet viste at det var 27 som stemte for og 5 som stemte mot styret forslag, slik at det ikke kunne gjennomføres en endring av vår boform

- avholdt ekstraordinært årsmøte 07.10.2024 hvor styret varslet sin avgang, det ble forsøkt å få innsatt et nytt styre på møtet, men det var ikke mulig

- avholdt et nytt ekstraordinært årsmøte den 19.11.2024 hvor nytt styre ble valgt og det ble informert om at det nye styret vil jobbe videre med en rimeligere løsning for setningsskadene på rekke 3

Utbygging av Åsgårdshagen

Styret har fulgt opp utviklingen med prosjektet og har hatt møte med utbygger og deres sprengningsekspert hvor vi uttalte vår bekymring når det gjelder all sprengning som skal foregå.

Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplan er revidert og ligger vedlagt. Det skilles mellom vedlikehold og oppgraderinger.

Parkering

Styret har jobbet med å følge opp parkeringsbestemmelsene i husordensreglene.

Plasskomitè

Sameiet har en «plasskomitè» som blant annet skal ha et spesielt ansvar for å arrangere sosiale aktiviteter på plassen. Komiteen består av Wenche Strand i nr. 13 og Arild Thorvaldsen i nr. 5. Grillingen i august ble avlyst grunnet dårlig vær.

Plasskomiteen er for tiden «sovende» da det har vært vekslende frammøte ved ulike arrangementer.

Vår og høstdugnad

Vårdugnad er avholdt i henhold til sameievedtektene. Vi hadde godt oppmøte på dugnaden, og styret oppfordrer seksjonseierne til å være med på denne viktige fellesinnsatsen for bo-området vårt.

Høstdugnaden ble avlyst da vi ikke hadde noe fungerende styre som kunne ta seg av denne på høsten.

Til årsmøtet i Atriumjordet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

ATRIUMJORDET SAMEIE
ORG.NR. 880 074 652, KUNDENR. 3659

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 949 952	1 839 360	1 950 000	2 021 451
Ladeinntekter EL-bil		39 457	34 822	15 000	15 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 989 444**	**1 874 182**	**1 965 000**	**2 036 451**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 883	-8 460	-8 900	-9 000
Styrehonorar	5	-63 000	-60 000	-63 000	-63 000
Avskrivninger	12	-59 600	-64 125	-64 000	-64 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-6 875	-7 200	-7 000
Forretningsførerhonorar		-99 045	-94 060	-99 500	-104 000
Konsulenthonorar	7	-245 479	-304 720	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-211 929	-530 438	-135 000	-135 000
Forsikringer		-246 640	-229 499	-252 000	-296 000
Festeavgift		-46 283	-46 283	-46 300	-46 000
Energi/fyring		-53 375	-46 775	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 776	-210 840	-221 000	-230 000
Andre driftskostnader	9	-88 049	-142 323	-129 200	-135 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 317 684**	**-1 744 397**	**-1 121 100**	**-1 184 000**
DRIFTSRESULTAT		**671 760**	**129 785**	**843 900**	**852 451**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	64 218	59 812	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-656 785	-580 499	-667 000	-644 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-592 567**	**-520 687**	**-652 000**	**-629 000**
ÅRSRESULTAT		**79 193**	**-390 902**	**191 900**	**223 451**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-390 902		
Reduksjon udekket tap		79 193	0		

ATRIUMJORDET SAMEIE
ORG.NR. 880 074 652, KUNDENR. 3659

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	2 004 095	2 063 695
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 004 095**	**2 063 695**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 148	9 635
Forskuddsbetalte kostnader		106 898	93 888
Andre kortsiktige fordringer		0	19 227
Driftskonto OBOS-banken		473 489	276 765
Driftskonto OBOS-banken II		9 457	5 822
Sparekonto OBOS-banken		1 070 472	1 247 711
SUM OMLØPSMIDLER		**1 665 464**	**1 653 048**
SUM EIENDELER		**3 669 560**	**3 716 743**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5 466 733	-5 545 926
SUM EGENKAPITAL		**-5 466 733**	**-5 545 926**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 967 187	9 151 884
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 967 187**	**9 151 884**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	323
Leverandørgjeld		234 556	8 004
Påløpte renter		3 552	57 047
Påløpte avdrag		0	13 875
Annen kortsiktig gjeld	15	-69 002	31 536
SUM KORTSIKTIG GJELD		**169 106**	**110 785**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 669 560**	**3 716 743**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 07.04.2025
Styret i Atriumjordet Sameie

Iren Hansen Langgård /s/ Christin Rina Berg /s/ Arild Thorvaldsen /s/

Jon Helge Stjernstedt /s/ Randi Karine Brenne /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 673 088
Garasje	276 864
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 949 952**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**35**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 883
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 883**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 63 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 888, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-67 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 828
Andre konsulenthonorarer	-157 152
SUM KONSULENTHONORAR	**-245 479**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-126 755
Drift/vedlikehold VVS	-5 727
Drift/vedlikehold elektro	-7 910
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 500
Kostnader dugnader	-3 037
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-211 929**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-13 010
Container	-9 279
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 030
Håndverktøy	-5 691
Lyspærer og sikringer	-50
Snørydding	-29 250
Andre fremmede tjenester	-1 139
Kontor- og datarekvisita	-2 399
Trykksaker	-1 569
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 888
Andre kontorkostnader	-468
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 947
Velferdskostnader	-230
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-88 049**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	38 922
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	236
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 060
SUM FINANSINNTEKTER	**64 218**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-656 785
SUM FINANSKOSTNADER	**-656 785**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkeringsanlegg		
Kostpris	2 980 048	
Avskrevet tidligere	-916 353	
Avskrevet i år	-59 600	
		2 004 095
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 004 095**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-59 600**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	848 116	
Nedbetalt i år	184 697	
		-8 967 187
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 967 187**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjensidige faktura	69 002
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**69 002**

Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til sameiets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 68843626. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Styret informeres.
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Vedlikeholdsavtaler
Snørydding: AS Knut Knutsen og Co., Lilleborgev. 9, 1655 Sellebakk. Tlf: 69345401. Avtalen ble første gang inngått høsten 2008.
Gressklipping: AS Knut Knutsen og Co., Lilleborgev. 9, 1655 Sellebakk. Tlf: 69345401
Skadedyrplager: Anticimex, løpende avtale fra 2003.
Serviceavtale tak: JP-Tak AS. Fornying av avtalen for 5 år, høsten 2023.
Setningsmålinger: PAS, ny avtale fra høsten 2022

Kabel-tv
Telenor er leverandør av tv og bredbåndstjenester. Sameiets kundenummer er 20 22 40 59. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf. 915 09000. For ytterligere informasjon kan du se på nettsidene til Telenor: www.telenor.no.

Fellesavtale for bredbånd og TV hos Telenor: Fornyelse og oppgradering av fellesavtalen Komplett 100 ble gjort i september 2023.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv anlegget som å skru av deksler på antennekontakt og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser for signaler til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

Fellesgarasje
Sameiet har 1 fellesgarasje. Den disponeres som fellesbod og er plassert øverst på dobbeltrekken med døråpning mot leilighet nummer 4. Nøkkel til fellesgarasjen ligger i nøkkelskap montert på veggen ved siden av garasjeporten. Dersom du ikke kjenner koden og ønsker tilgang til garasjen, ta kontakt med en i styret.

Utevann
To og to leiligheter deler utevann. Bare en av leilighetene har hovedkran for utevannet inne. I kuldeperioder er det beboer med hovedkran sitt ansvar å stenge hovedkranen og åpne utekranen for å unngå frostsprengning.

Rotteplagen
Den beste måten å unngå skadedyr på området er å fjerne tilgangen på mat. Sameiet har løpende avtale med Anticimex som følger opp åtestasjoner som er satt ut mot rotter.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Styret har utarbeidet en intern kontrollrutine. Felles brannslukningsapparat finnes i fellesgarasjen.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg (garasjene) og lekeplassutstyr.
Det er to oppstillingsplasser i tilfelle brann:

- For rekke 1, 2, 3 og 4: Ved enden av rekke 2, ved leilighet nr. 8
- For rekke 5, 6, 7 og 8: Bak rekke 7, ved leiligheter nr. 25-28.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke.

Husordensregler og sameievedtekter
Gjeldende husordensregler og sameievedtekter skal legges ved årsmøte-innkallinger.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Innsetting av ventiler i verandatakene	Innsetting av ventiler i verandatakene i rekkene 5 – 8
2023 - 2023	Tilrettelegging for lading av el-bil	Tilrettelegging for lading av el-bil i garasjene
2022 - 2022	Innsetting av ventiler i verandatakene	Innsetting av ventiler i verandatakene i rekkene 1 – 4
2021 - 2021	Maling av resterende endevegger	
2020 - 2020	Avløp-Bunn og uttrekksledninger	Strømperekking av bunn og uttrekksledninger. Tillegg: Rensing av rørstammer fra kjøkken. Entreprenør: T.T. Teknikk AS, Prosjektledelse: OBOS Prosjekt AS/Eilert Lilleengen.
2019 - 2020	Kledning, maling, tak, beslag	Utskifting kledning utført av Richard Holen, kr 1.110.189,-. Beslag, Fredrikstad Ventilasjon- og Blikkenslagerforretning AS, kr 248.776,-. Taktekking, Icopal AS, kr 346.061,- Maling, Jan Vaktmester Leszek Jan Pastnerak, kr. 300.000,- Innkjøp maling, kr 47.000,-
2018 - 2018	Takarbeider	Pr. aug 2018 - kr. 560.000,-utført av Icopal og Fredrikstad Ventilasjon og Blikkenslagerforretning AS
2015 - 2016	Vedlikeholdsprosjekt	Kledning endevegger, takarbeider inkl. takhatter/beslag, glasspartier verandaer.
2013 - 2015	Jekking av bygninger, setningsskader	Sameiet har engasjert Nordic Crane til jekking, oppretting av bygningsmasse. Lån er søkt av sameiet på egen hånd i DNB, og ble innvilget og utbetalt

Atriumjordets rev. vedlikeholdsplan 2025-2028

Framdriftsplan: revidert 11.02.25.

År	Tiltak	Rekke	Kommentar
Hver vår	-Klippe / rydde hekken		Gjøres på vårdugnaden
2025 Vår **2025** **2025 Høst**	-langvegger -Rense takrenner, garasjene **Rekke 3** **Utvendig og innvendig** -annen innvendig utbedring pga setningsskader Sjekk rør i kryprom (1996) <u>-Reparering av grunnmur før maling. (1996)</u> -Maling av grunnmur -Drenering -Reparere enkelte utekraner	alle Alle Flere rekker	Styret sjekker sidevegger, mulig at enkelte bord må tas. Gjøres på dugnaden Entreprenør ikke klar -evt jekking Styret på befaring med snekker Murer kontaktes høst 2025 -hvem maler? -må kanskje utsettes -må kanskje utsettes
2026	<u>Utomhusarbeider (1996)</u> -Plante ny hekk -Oppgradere gangveier	Bestemme evt utvidelse av områder	Bør oppgradere når utbyggingen av Byhaven / Åsgårdhagen nærmer seg slutten

2027 VÅR **2028!!**	-Vaske garasjerekkene -Vaske husrekkene (-Rydde/beskjære trær på grensa til Åsgårdhagen)		Gjøres på dugnadsdagen **Dette gjøres hvert 3./4. år** **Dette gjøres hvert 3./4. år** **Hver seksjonseier er ansvarlig for sin seksjon. <u>Husvask</u> benyttes.** *Styret setter tidspunkt.* Lillemoen har foreslått at de tar våre trær samtidig som fellingen på deres område. De vil ta kostnadene, Lillemoen lager enkel avtale.
2030?	-Spyling av rør		Rørfornying gjennomført 2020, spyling hvert 10.år (PC?)

	Oppgradering	vedlikehold	
?	Brannverntiltak. TAK	Alle	Pålegg fra brannvesenet
	Isolering av gulv i 1.etasje (1996)	Alle	
	Tilleggsisolering av vegger (1996)	Alle	Alle endevegger isolert, siste 2022/23

Beplante; noen hekkplanter ved skråningen sør, (fortsette rekka). (Anbefalt av gartner.)

Årstall i parentes viser til Tilstandsvurderingen som er gjort i 1996. Tiltak som er understreket, er tiltak vi allerede hadde i planen.

Seksjonseiere i Atriumjordet Sameie pr. 26.04.25

Rekke	Jacob Buvigsplass nr.	Navn	Overdragelse
1	1	Martin Nymoen Hansen og Silje Marie Henriksen.	2023
	2	Malene Namstad Saxhaug	2023
	3	Randi og Knut Brenne	2016
	4	Heidi Røneid	2020
2	5	Arild Thorvaldsen og Laila Berg	2008
	6	Lillian Anita Scott	2011
	7	Magnus Larssen og Iwona Larssen	2017
	8	Jon Harald Holm og Anne Lise Martens Holm	2014
3	9	Adrian Kristoffersen	2022
	10	Ellen Strømsæther	1996
	11	Vidar Erlandsen	2007
	12	Brith Sylvia Kølbel og Audun Henrik Kølbel	2019
4	13	Wenche Strand	2008
	14	Iren H. Langgård	2001
	15	Erik Otto Lund	2015
	16	Jon Stjernstedt	2007
5	17	Linda Johansen Gathen	2002
	18	Gard Stormoen	2020
	19	Linus Kjell	2021
	20	Erik Karlsen	2024
6	21	Deniz Aasen	2017
	22	Johanne Andreassen	2015
	23	Alexander G. Gustavsen	2011
	24	Hans-Martin Wenneberg og May-Liss Solhaug Wenneberg	2020
7	25	Christin Berg	2009
	26	Camilla Wedøe	2011
	27	Inger Sørensen	1970
	28	Tonje Myrvold	2013
8	29	Arne Kjell Pettersen	1970
	30	Tanja Falck	2015
	31	Tone Olsen	1980
	32	Lena Marie Reis	2018



HUSORDENSREGLER FOR ATRIUMJORDET SAMEIE

Vedtatt på årsmøte 17.04.2024

Vi ønsker å ha det trivelig og trygt på Jacob Buvigs plass. Vi bor tett på hverandre og er avhengige av at alle tar hensyn til hverandre, hjelper til å ta vare på fellesområdene og bidrar til et godt naboskap.

Vi ønsker å holde veiene inne på området bilfrie, først og fremst av hensyn til barn som leker og alminnelig trivsel.

1. **Følgende regler gjelder for parkering:**

   - Dersom sameier(e) / beboer(e) disponerer en bil skal denne parkeres i garasje.
   - Dersom sameier(e) / beboer(e) disponerer 2 eller flere biler skal en bil parkeres i garasje, mens kun en bil kan benytte plass på våre fellesplasser ute.
   - Parkeringsplassene ute kan benyttes til korttidsparkering av sameierne / beboerne.
   - Ingen parkering inne på området, hverken ved egen inngang, på plenområder eller på snuplassen foran nr. 17. Kun tillatt med kort stopp foran inngang for av- eller pålessing.
   - Den enkelte sameier / beboer har ansvar for å påse at egne gjester følger våre parkeringsregler.

Vi ønsker at alle bidrar til å holde uteområdene ryddige og velstelte.

2. Det påligger hver seksjonseier å holde det pent og ryddig utenfor sin seksjon. Enkel beplantning, små gressplener o.l. ved inngangspartiet vil skape trivsel.

3. Sameiet har avtale med privat firma om gressklipping.
   Gressklipping utenfor egen inngang er den enkelte seksjonseiers ansvar.

4. Sameiet har avtale med et privat firma om snørydding, men enhver måker fra egen inngangsdør til vei

5. Av hensyn til gressplenene må det ikke lages snarveier over plenene. Alle nødvendige stikkveier er opparbeidet.

6. For de mindre barna finnes det husker og lekestativer i hvert av atriene.

7. Fotballsparking tillates ikke på plenene foran eller bak rekkene eller mellom garasjene (vi ønsker ikke knuste vindusruter eller ødelagte garasjeporter).

Å ha husdyr gir glede og trivsel, men medfører også ansvar når mange mennesker bor tett sammen.

8. Enhver som eier hund skal påse at ekskrementer etter disse fjernes.
   a. Hunder ute skal ha tilsyn!

9. **All utendørs mating av ville og tamme dyr *og fugler* på området og i den umiddelbare nærhet er strengt forbudt** fordi det trekker rotter til området. Det vises til § 12 i off. forskrift om utrydding av rotter.

Diverse andre regler:

10. **Klestørk** på egen veranda eller på de oppsatte tørkestativene. Klestørk på tørkestativene bør begrenses på søndager og er ikke tillatt på offentlige høytidsdager.

11. **Utelysene** bidrar til den generelle belysningen av området, og bør være tent etter mørkets frembrudd.

12. Det avholdes **dugnad** vår og høst.
    Beboerne oppfordres til å møte.

13. **Stoppekranene** til de utvendige kranene stenges hver høst og vannet tappes ut fra utsiden for å forhindre frostskader på kraner og rør.

14. **Om bruk av fyrverkeri/ oppskyting av raketter:**
    På grunn av fare for brann og skade på takbeleggene, er det forbudt å bruke fyrverkeri i atriene eller den umiddelbare nærhet.

15. **Om garasjene:**
    Garasjedørene holdes lukket.
    Det er ikke lov å parkere utenfor garasjedørene.

16. Evt. endringer av husordensreglene må behandles og vedtas på årsmøte og vedtas med alminnelig flertall, i henhold til vedtektenes punkt 3.2.

VEDTEKTER
for
Atriumjordet sameie
Jacob Buvigs plass, org.nr.
880 074 652

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 19.11.2024, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, og erstatter vedtekter av 17.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Atriumjordet sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.10.70.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 423, bnr. 66 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og et garasjeanlegg. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av garasje.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Eiendommen er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 25.02.87 delt opp i 32 ideelle eiendomsandeler.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Indirekte erverv vil også omfattes. Dette gjelder også erverv via stråmenn, erverv via selskap og erverv via aksjer.

Erverv i strid med forbudet gir grunnlag for pålegg om salg.

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

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

(5) Det er tak for seksjonens mulighet til å drive korttidsutleie av seksjonene i Sameiet. Grensen er på 90 døgn i året.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

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.

- Det er opp til hver enkelt å bygge boder i tilknytning til leilighetene. Bodene skal ha felles utforming i henhold til utarbeidede tegninger. Boden må males i samme farge som huset. Det er utarbeidet retningslinjer som må følges ved bygging av bod, jfr. sameiets nettside. Styret skal informeres før bygging kan igangsettes.
- Skifte av utgangsdør medfører fasadeendring. Det tilstrebes en viss grad av ensartet preg på utforming og farge. Ved skifte av ny utgangsdør skal det settes inn Diplomat FESTIVAL, farge: Hvit (NSC S 05025Y), glass Cotswold. De som har teakdører kan male dem hvite hvis ønskelig. Farge Bomull 1453/S0502-Y.
- Parabolantenner skal monteres på innsiden av altanen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Parkering henvises til garasje eller på opparbeidede parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å parkere inne på området, hverken ved egen inngang eller på snuplass (ved nr. 17). Bare nødvendig bilkjøring kan foregå på områdets veier.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.
Det er etablert ladepunkt i alle garasjene. Kostnader til lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) vedlikehold av garasjedør, smøring av fjærene og hjullagre

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(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 innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

(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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

(6) Innkalle til dugnad to ganger årlig.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Fristen er seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets 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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i 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.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
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 sameier selv ansvarlig for å tegne
(1) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eiendom med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 3659 **Selskapsnavn:** ATRIUMJORDET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for ATRIUMJORDET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 880074652
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 19:00, Fredrikstad Stadion, lille sal, 3. etg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Roar Andersen velges
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Arild Thorvaldsen foreslås som protokollfører.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen velges Arild Thorvaldsen. Som potokollvitne velges Erik Otto Lund
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres reduksjon av udekket tap.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 frem til årsmøte i 2025. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet for 2025 er det avsatt 63.000,- til dette. Styret har varslet på ekstraordinært årsmøte at det skal økes til 80.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lena Marie Reis
Hans Martin Wenneberg

Følgende stilte til valg:
Lena Marie Reis
Hans Martin Wenneberg

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Johanne Andreassen
Erik Otto Lund

Følgende stilte til valg:
Johanne Andreassen
Erik Otto Lund

VEDTEKTER
for
Atriumjordet sameie
Jacob Buvigs plass,
org.nr. 880 074 652

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 17.04.2024, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, og erstatter vedtekter av 28.04.2022.

1. Innledende bestemmelser 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Atriumjordet sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.10.70.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 423, bnr. 66 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og et garasjeanlegg. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av garasje.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Eiendommen er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 25.02.87 delt opp i 32 ideelle eiendomsandeler.

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

2. Rettslig disposisjonsrett 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Indirekte erverv vil også omfattes. Dette gjelder også erverv via stråmenn, erverv via selskap og erverv via aksjer.

Erverv i strid med forbudet gir grunnlag for pålegg om salg.

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

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

(5) Det er tak for seksjonens mulighet til å drive korttidsutleie av seksjonene i Sameiet. Grensen er på 90 døgn i året.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

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.

- Det er opp til hver enkelt å bygge boder i tilknytning til leilighetene. Bodene skal ha felles utforming i henhold til utarbeidede tegninger. Boden må males i samme farge som huset. Det er utarbeidet retningslinjer som må følges ved bygging av bod, jfr. sameiets nettside. Styret skal informeres før bygging kan igangsettes.
- Skifte av utgangsdør medfører fasadeendring. Det tilstrebes en viss grad av ensartet preg på utforming og farge. Ved skifte av ny utgangsdør skal det settes inn Diplomat FESTIVAL, farge: Hvit (NSC S 05025Y), glass Cotswold. De som har teakdører kan male dem hvite hvis ønskelig. Farge Bomull 1453/S0502-Y.
- Parabolantenner skal monteres på innsiden av altanen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Parkering henvises til garasje eller på opparbeidede parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å parkere inne på området, hverken ved egen inngang eller på snuplass (ved nr. 17). Bare nødvendig bilkjøring kan foregå på områdets veier.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.

Det er etablert ladepunkt i alle garasjene. Kostnader til lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) vedlikehold av garasjedør, smøring av fjærene og hjullagre

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(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 innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

(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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

(6) Innkalle til dugnad to ganger årlig.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse) 7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets 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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i 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.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring 10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eiendom med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR ATRIUMJORDET SAMEIE

Vedtatt på årsmøte 17.04.2024

Vi ønsker å ha det trivelig og trygt på Jacob Buvigs plass. Vi bor tett på hverandre og er avhengige av at alle tar hensyn til hverandre, hjelper til å ta vare på fellesområdene og bidrar til et godt naboskap.

Vi ønsker å holde veiene inne på området bilfrie, først og fremst av hensyn til barn som leker og alminnelig trivsel.

1. **Følgende regler gjelder for parkering:**

   - Dersom sameier(e) / beboer(e) disponerer en bil skal denne parkeres i garasje.
   - Dersom sameier(e) / beboer(e) disponerer 2 eller flere biler skal en bil parkeres i garasje, mens kun en bil kan benytte plass på våre fellesplasser ute.
   - Parkeringsplassene ute kan benyttes til korttidsparkering av sameierne / beboerne.
   - Ingen parkering inne på området, hverken ved egen inngang, på plenområder eller på snuplassen foran nr. 17. Kun tillatt med kort stopp foran inngang for av- eller pålessing.
   - Den enkelte sameier / beboer har ansvar for å påse at egne gjester følger våre parkeringsregler.

Vi ønsker at alle bidrar til å holde uteområdene ryddige og velstelte.

2. Det påligger hver seksjonseier å holde det pent og ryddig utenfor sin seksjon. Enkel beplantning, små gressplener o.l. ved inngangspartiet vil skape trivsel.

3. Sameiet har avtale med privat firma om gressklipping.
   Gressklipping utenfor egen inngang er den enkelte seksjonseiers ansvar.

4. Sameiet har avtale med et privat firma om snørydding, men enhver måker fra egen inngangsdør til vei

5. Av hensyn til gressplenene må det ikke lages snarveier over plenene. Alle nødvendige stikkveier er opparbeidet.

6. For de mindre barna finnes det husker og lekestativer i hvert av atriene.

7. Fotballsparking tillates ikke på plenene foran eller bak rekkene eller mellom garasjene (vi ønsker ikke knuste vindusruter eller ødelagte garasjeporter).

Å ha husdyr gir glede og trivsel, men medfører også ansvar når mange mennesker bor tett sammen.

8. Enhver som eier hund skal påse at ekskrementer etter disse fjernes.
   a. Hunder ute skal ha tilsyn!

9. **All utendørs mating av ville og tamme dyr *og fugler* på området og i den umiddelbare nærhet er strengt forbudt** fordi det trekker rotter til området. Det vises til § 12 i off. forskrift om utrydding av rotter.

Diverse andre regler:

10. **Klestørk** på egen veranda eller på de oppsatte tørkestativene. Klestørk på tørkestativene bør begrenses på søndager og er ikke tillatt på offentlige høytidsdager.

11. **Utelysene** bidrar til den generelle belysningen av området, og bør være tent etter mørkets frembrudd.

12. Det avholdes **dugnad** vår og høst.
    Beboerne oppfordres til å møte.

13. **Stoppekranene** til de utvendige kranene stenges hver høst og vannet tappes ut fra utsiden for å forhindre frostskader på kraner og rør.

14. **Om bruk av fyrverkeri/ oppskyting av raketter:**
    På grunn av fare for brann og skade på takbeleggene, er det forbudt å bruke fyrverkeri i atriene eller den umiddelbare nærhet.

15. **Om garasjene:**
    Garasjedørene holdes lukket.
    Det er ikke lov å parkere utenfor garasjedørene.

16. Evt. endringer av husordensreglene må behandles og vedtas på årsmøte og vedtas med alminnelig flertall, i henhold til vedtektenes punkt 3.2.

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

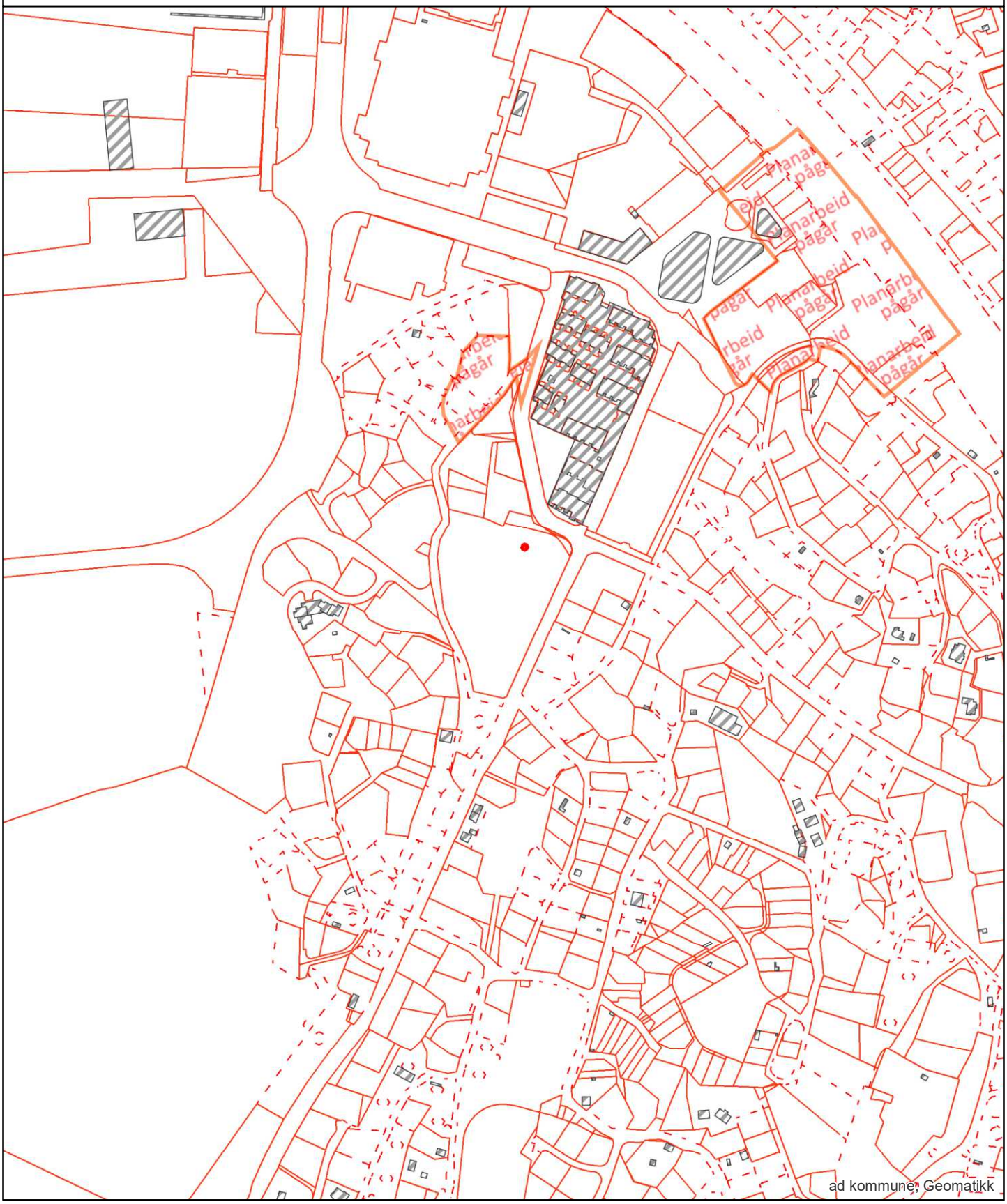
Adresse: Jacob Buvigs plass 9, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/66/0/9

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-02-19

N

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

Planident: 1203
Plannavn: Åsgårdveien 28 og 30



Grunnkart

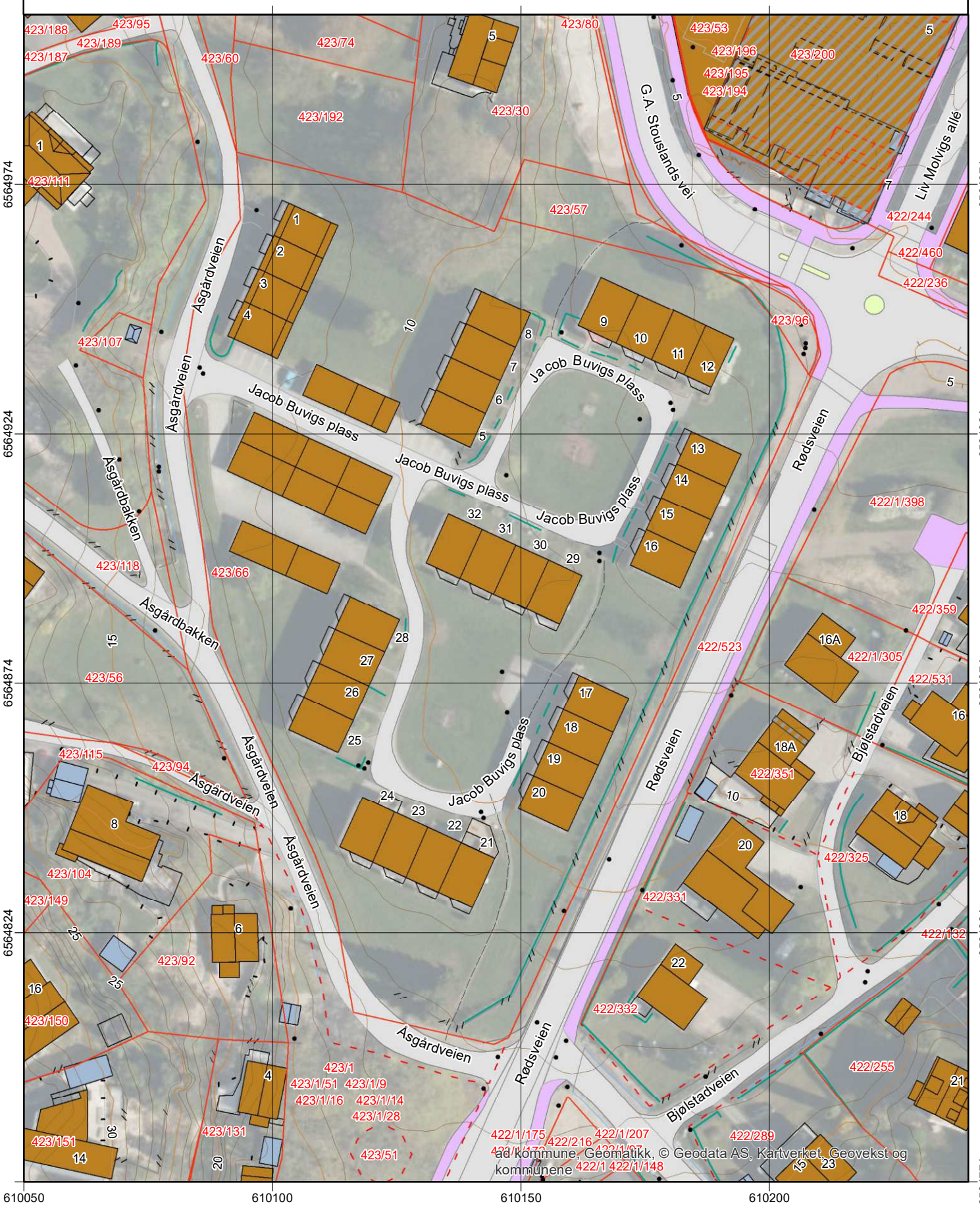
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jacob Buvigs plass 9, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/66/0/9

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-19

N

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



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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jacob Buvigs plass 9, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/66/0/9

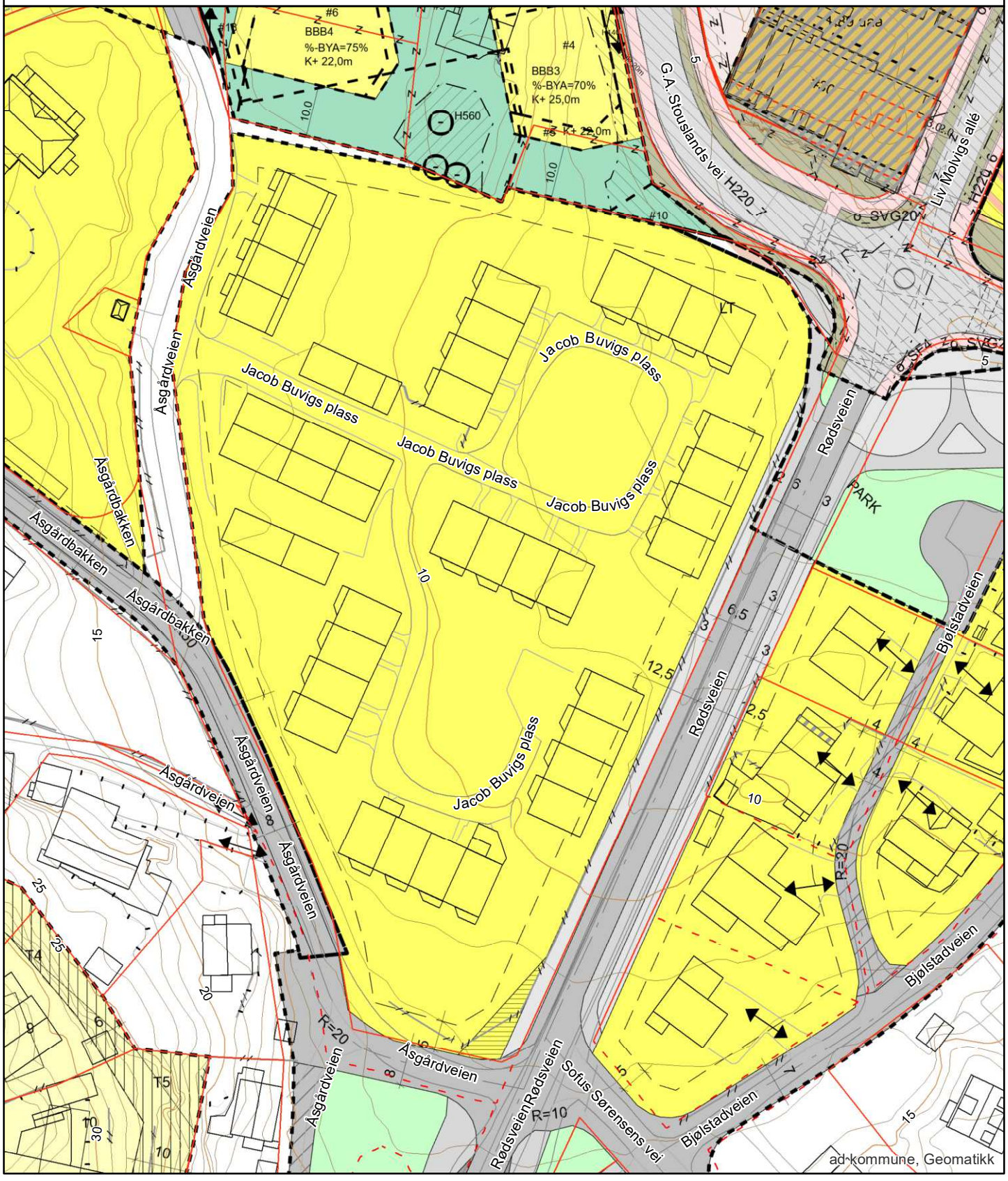
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-19

N

Planident: 345,1083,468,418
Ikrafttredelsesdato: 5.9.2019,25.6.1992,30.5.2001,6.11.1997
Plannavn: Bjølstadjordet, Detaljregulering for del av Åsgård, fv 108 og 451, Værste, Del av Rødsveien og ny Rv. 108

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.



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jacob Buvigs plass 9, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/66/0/9

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-19

N

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jacob Buvigs plass 9, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/66/0/9

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-19

N

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

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

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



Oversiktskart

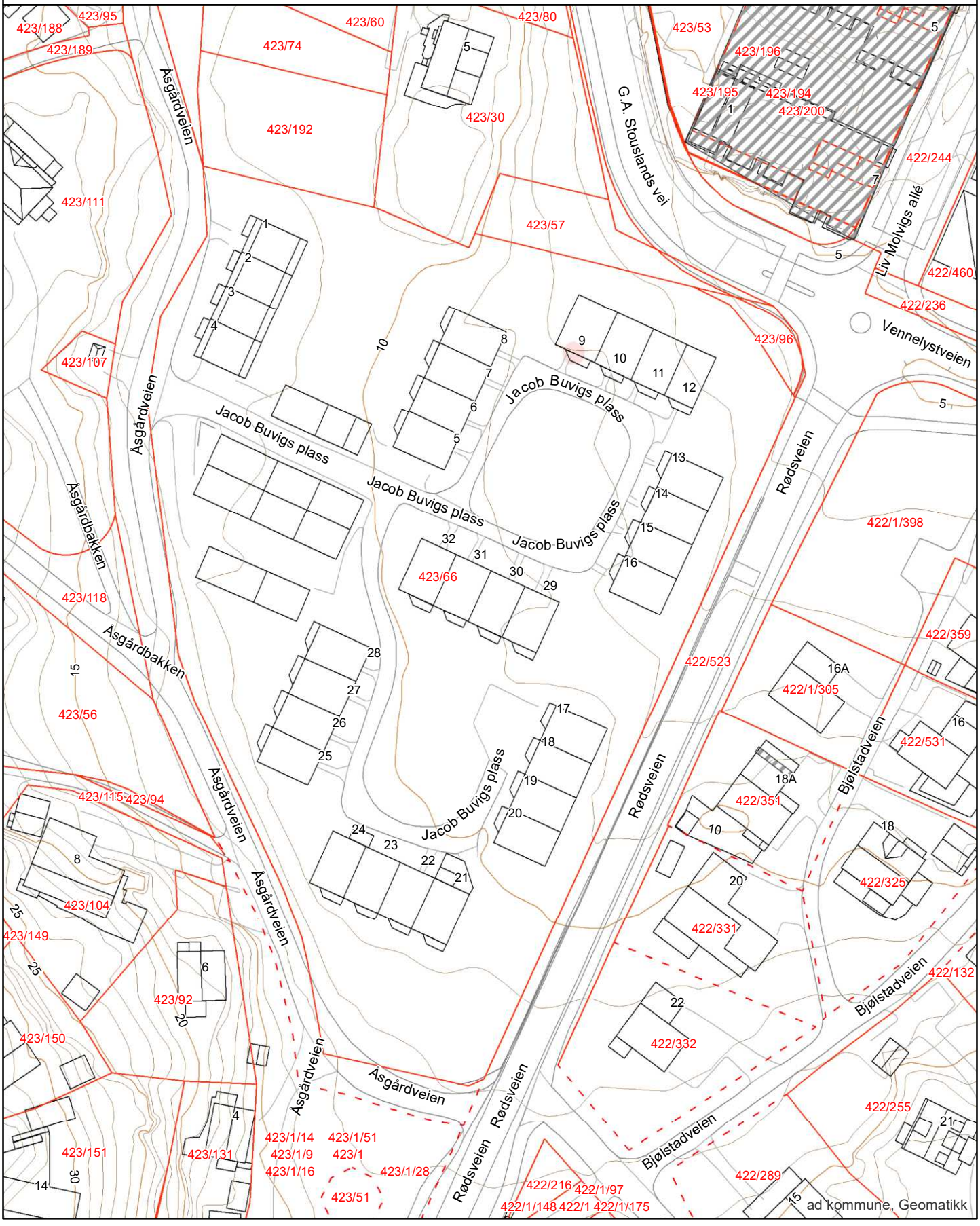
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jacob Buvigs plass 9, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/66/0/9

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-19

N

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jacob Buvigs plass 9, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/66/0/9

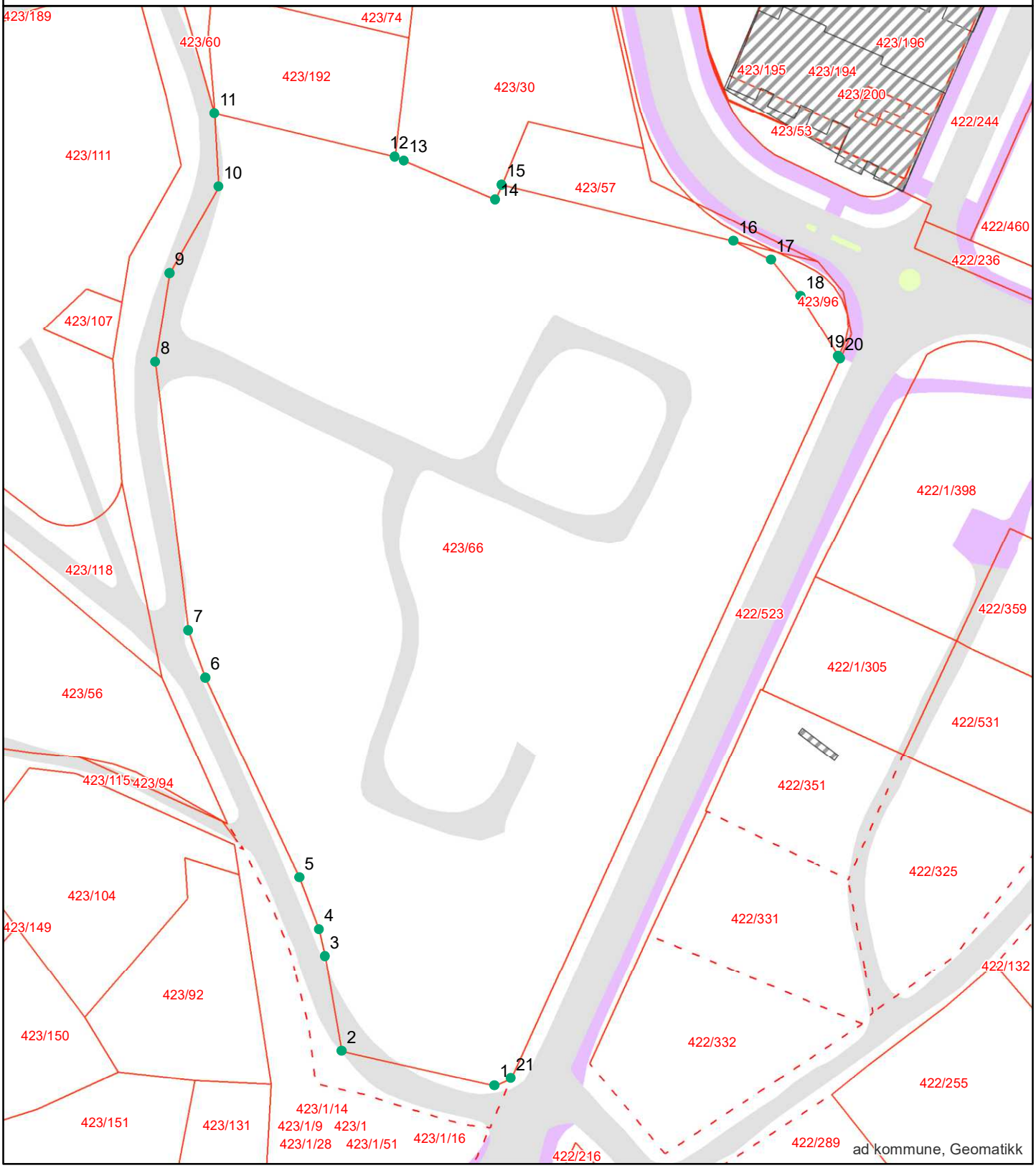
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-19

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.2.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
14241.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.2.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564802.01064	610144.625101	Ikke spesifisert	28.96	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6564808.33312	610116.376783	Ikke spesifisert	17.74	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6564825.78876	610113.306454	Ikke spesifisert	4.99	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6564830.65872	610112.224761	Ikke spesifisert	10.24	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6564840.23763	610108.610723	Ikke spesifisert	40.67	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6564876.99698	610091.254242	Ikke spesifisert	9.32	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6564885.76659	610088.124679	Ikke spesifisert	49.73	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6564935.10093	610082.007252	Ikke spesifisert	16.57	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6564951.44514	610084.636982	Ikke spesifisert	18.26	Umerket		Terrengmålt	14	0
10	6564967.31361	610093.672126	Ikke spesifisert	13.5	Umerket		Terrengmålt	14	0
11	6564980.77529	610092.939146	Jord	34.23	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6564972.84963	610126.21941	Ikke spesifisert	1.82	Umerket		Terrengmålt	14	0
13	6564972.1273	610127.890262	Ikke spesifisert	18.33	Ukjent		Terrengmålt	14	0
14	6564964.94653	610144.735459	Ikke spesifisert	3	Umerket		Terrengmålt	14	0
15	6564967.7111	610145.901006	Ikke spesifisert	44.09	Umerket		Terrengmålt	14	0
16	6564957.33491	610188.72536	Ikke spesifisert	7.75	Umerket		Terrengmålt	14	0
17	6564953.86542	610195.651801	Ikke spesifisert	8.62	Umerket		Terrengmålt	14	0
18	6564947.18004	610201.082104	Ikke spesifisert	12.98	Umerket		Terrengmålt	14	0
19	6564936.22706	610208.041528	Ikke spesifisert	0.56	Umerket		Beregnet	10	0
20	6564935.76265	610208.344355	Ikke spesifisert	145.76	Umerket		Terrengmålt	14	0
21	6564803.3343	610147.616663	Ikke spesifisert	3.27	Umerket		Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-423/66/0/9

Bruksnavn	SEKSJON 9	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	25.02.1987	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
VIDAR LAUNY		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
ADRIAN KRISTOFFERSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SE - Seksjonering	25.02.1987			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147807538	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 147807538: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	112.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	02.12.2022	02.12.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	112.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	56.0	0.0	56.0	0.0
H02	0	56.0	0.0	56.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Jacob Buvigs plass	9		1671 KRÅKERØY

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 423/66/0/9

Eierrepresentant: Kristoffersen Adrian

Regningsmottaker: Kristoffersen Adrian

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn	SEKSJON 9	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	423	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	66	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	9				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147807538	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		112

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KRISTOFFERSEN ADRIAN	Jacob Buvigs plass 9	1671 KRÅKERØY	1/1	Fester
LAUNY VIDAR	Vollenmarka 1F	1390 VOLLEN	1/1	Hjemmelshaver

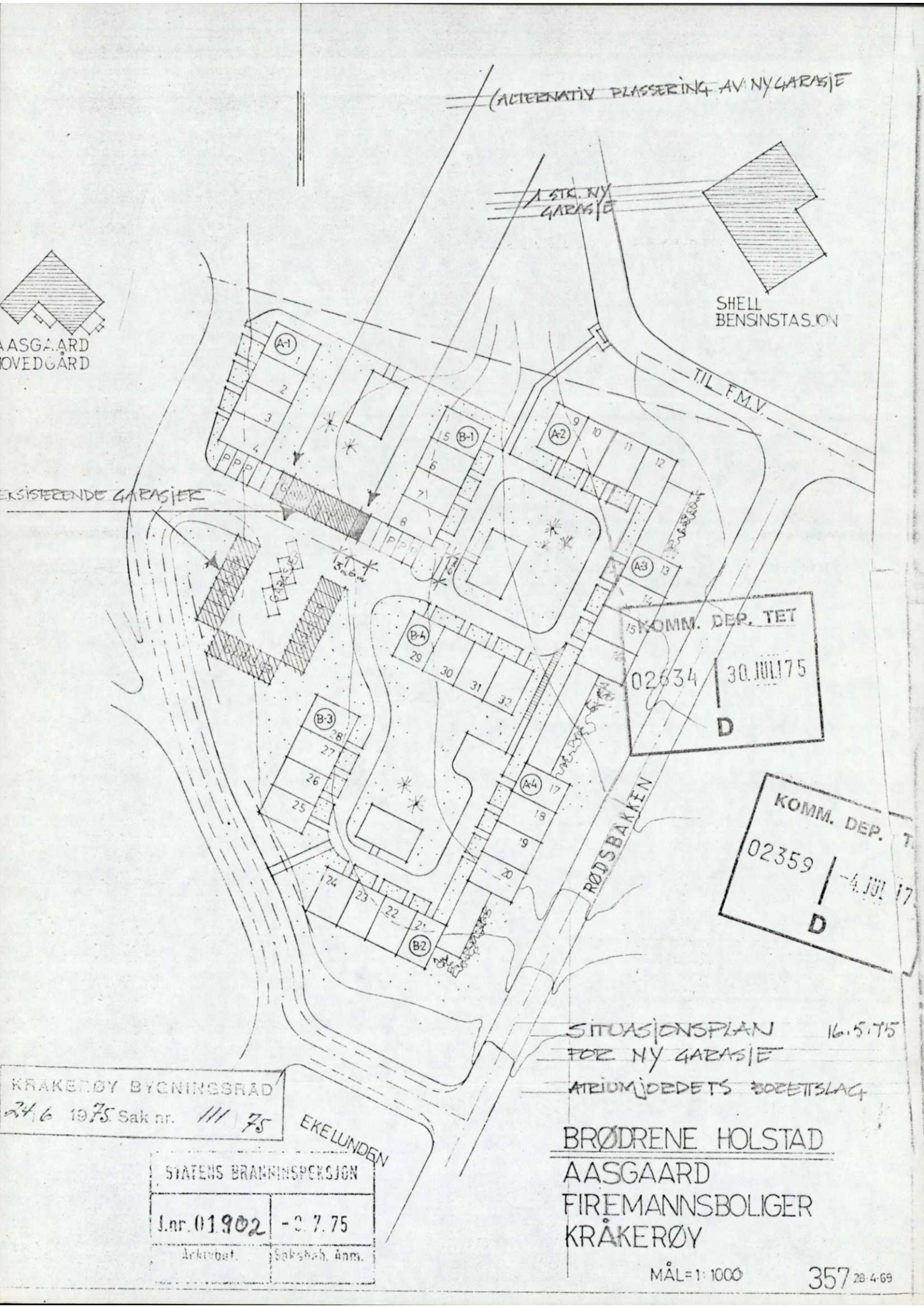
KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.04.2026	1/1	0	kr 3 919,00
60	ESkatt Bolig	1 742 600,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 5 576,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	92,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 4 030,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	92,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 1 328,00

kr 18 930,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
111230121	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2025	2025	95	1591



SITUASJONSPLAN 16.5.75
FOR NY GARASJE
ATRIUMBEBYGGELSES BORETTSLAG

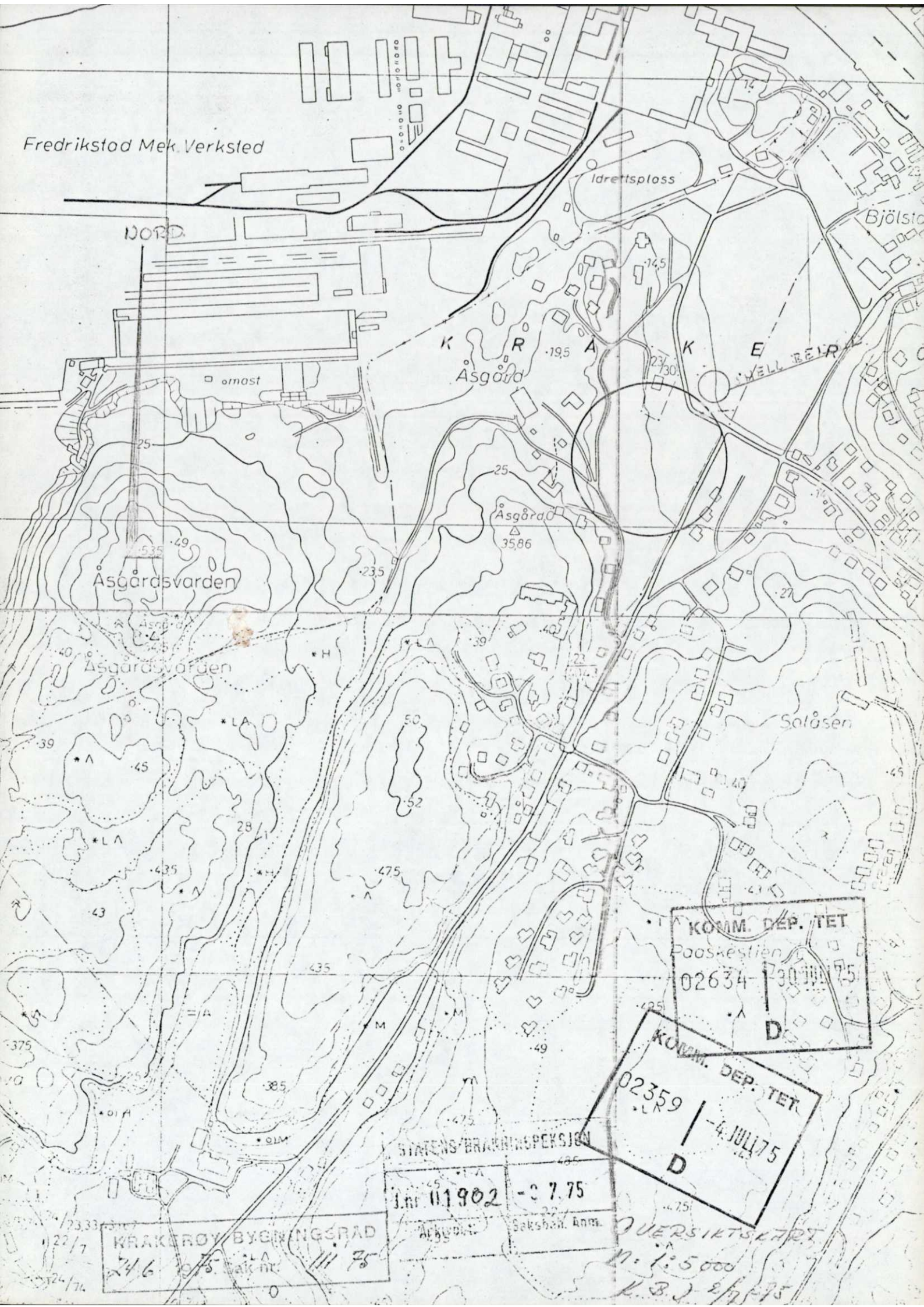
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
24/6 1975 Sak nr. 111/75

STATENS BRANNINSPEKSJON
J.nr. 01902 - 3. 7. 75
Arkivbet. | Saksbeh. Anm.

BRØDRENE HOLSTAD
AASGAARD FIREMANNSBOLIGER KRÅKERØY

MÅL=1:1000

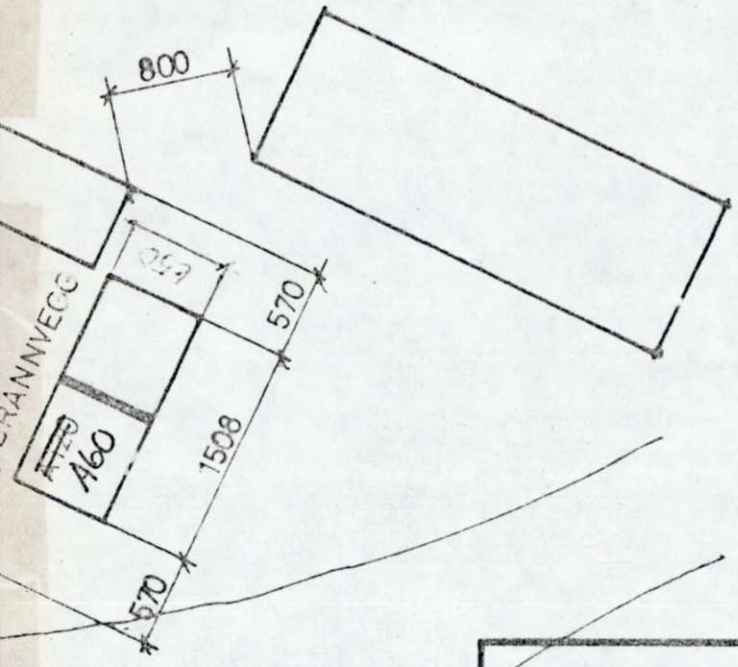
357 28-4-69


Fredrikstad Mek. Verksted
NORD
idrettsplass
Bjølsto
K R A K E
SVELL BEIR
Åsgård
Åsgård
35,86
Åsgårdsvarden
Åsgårdsvarden
Solåsen
KOMM. DEP. TET
Paaskestien
02634
30 JUN 75
D
KOMM. DEP. TET
02359
4 JULI 75
D
STATENS BRANNINSPEKSJON
J.nr. 111902
- 8 7.75
Arkivnr.
Saksbeh. Anm.
KRAKERØY BYGNINGSRÅD
Gnr. 24/6
Bnr. 75
Saksnr. 111 75
OVERSIKTSKART
M. 1:5000
K.B.J. 2/7-75

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
24/6 19 75. Sak nr. 111/75.

KOMM. DEP. TET
02359 | -4. JULI 75
D

KOMM. DEP. TET
02634 | 30. JULI 75
D



BRANNVEGG KLASSE A60, BESTÅENDE AV 2 LAG 18mm GIPSOTEX PÅ HVER SIDE AV 2"x3" REISVERKSVEGG

STATENS BRANNINSPEKSJON
J.nr. 01902 | - 3. 7. 75
Arkivbet. | Saksbeh. Anm.

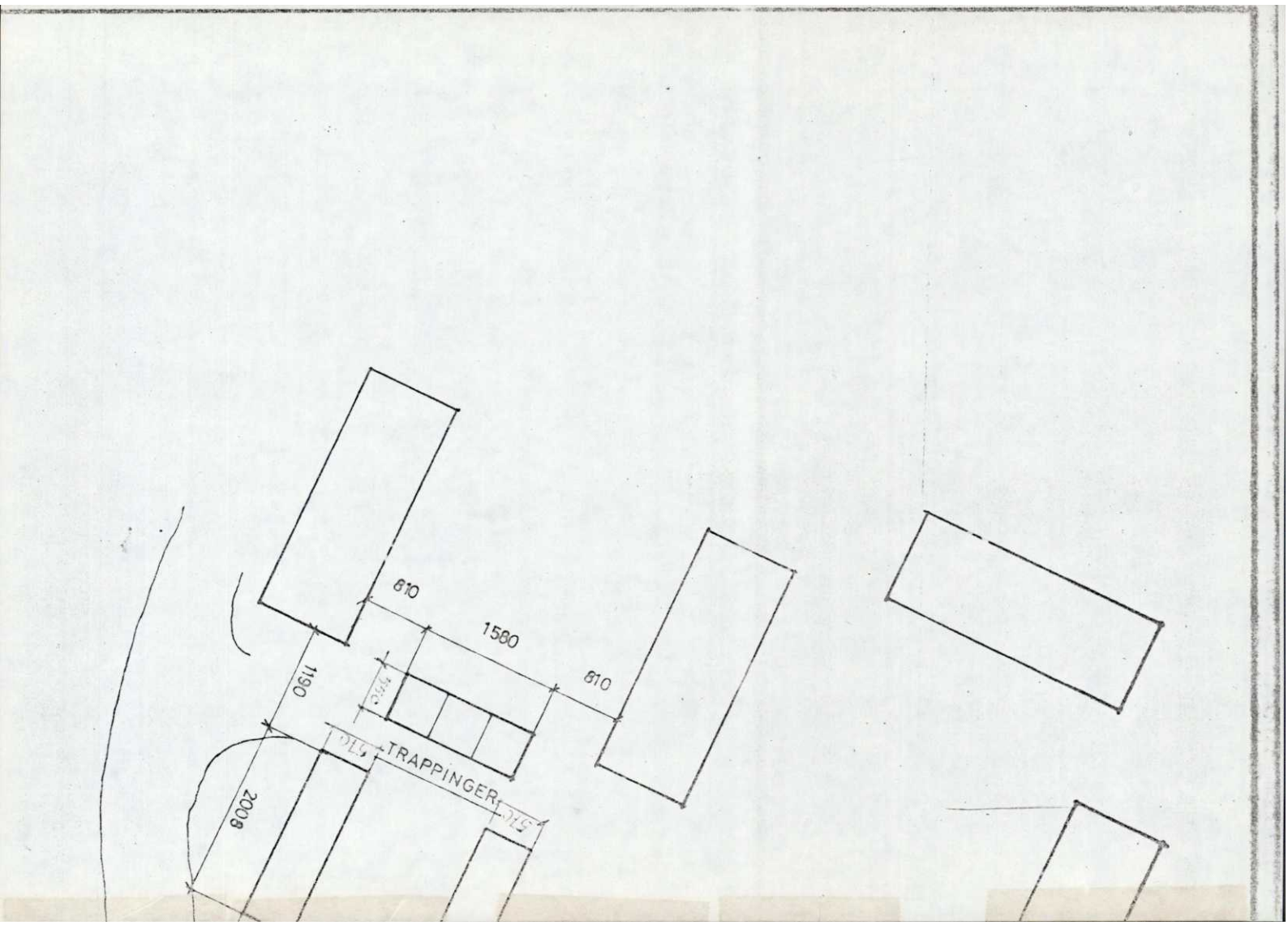
ATRIUMJORDET BORETTSLAG
KRÅKERÖY

Målestokk 1:500 | Tegn. H. 19/1/70 | Tres. | Kfr.
Endring for: 05/1/70

KARLSHUS BRUK
RÅDE

KB 150

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
24/11 1970. Sak nr. 2081/7


610
1580
610
1190
2008
TRAPPINGER

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 19.2.2026

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 / 66 / 0 / 9

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
17543		Midlertidig nedlagt	Nedgravd		

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)

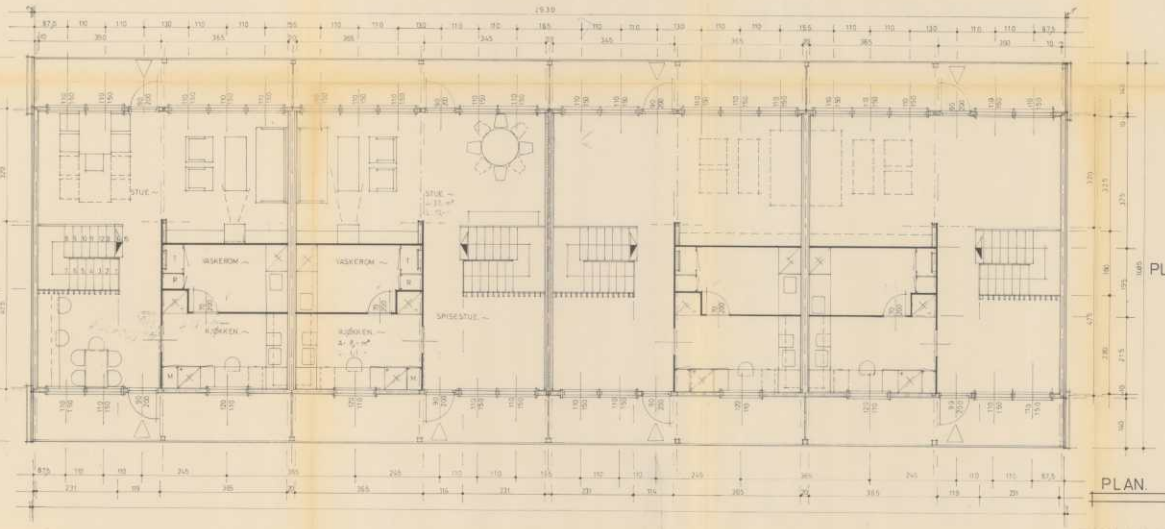
ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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



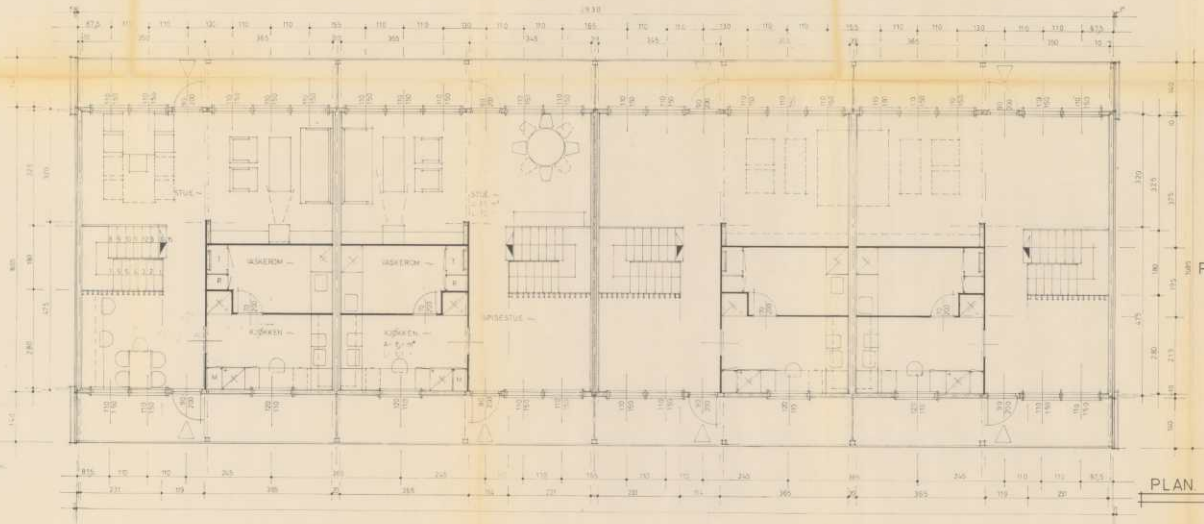
PLAN: 2 ETG. ~ TYPE "A" OG "B". ~

PLAN. MÅL: 1:50~

A/S BRØDR. HOLSTAD
RÅDE.

FIREMANNSBOLIG ~ AASGAARD

357 "A"-"B" ~



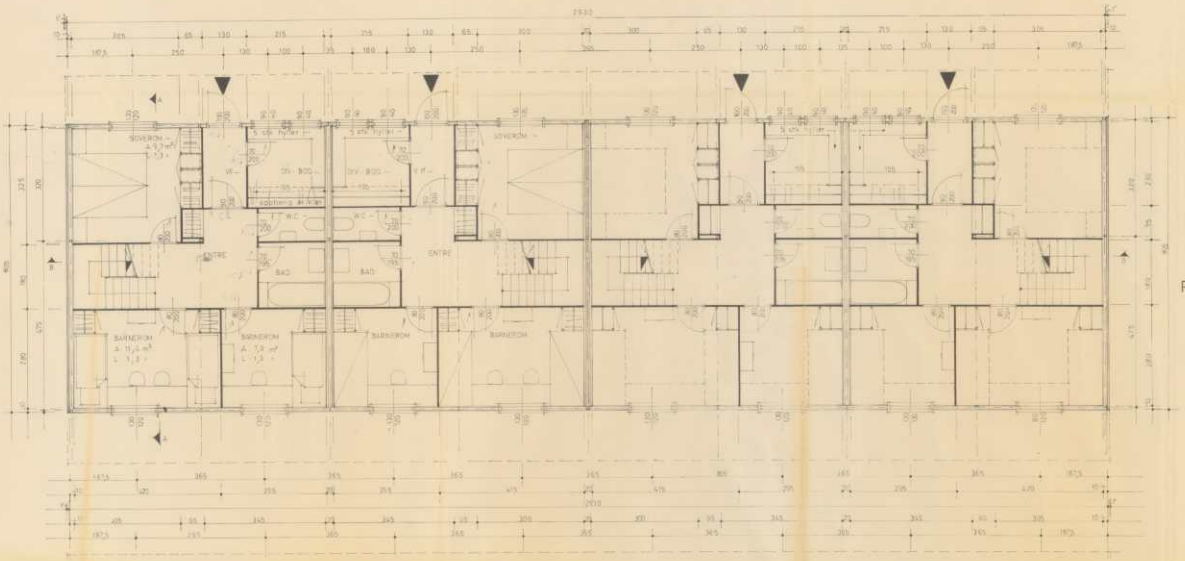
PLAN · 2 ETG. ~ TYPE "A" OG "B" ~

PLAN MÅL: 1:50 ~

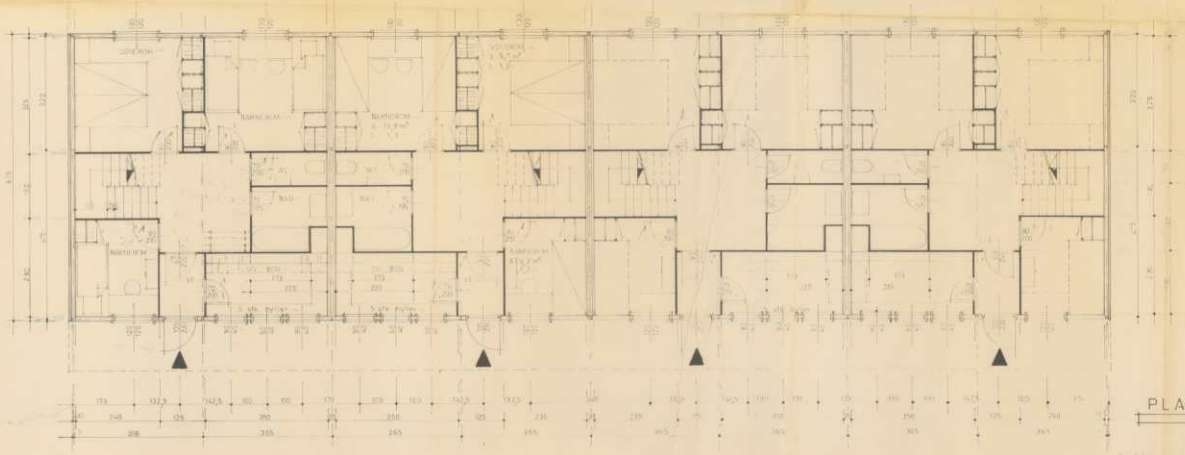
A/S BRØDR. HOLSTAD
RÅDE.

FIREMANNSBOLIG ~ AASGAARD

357 "A"-"B" ~



PLAN - 1. ETG. ~TYPE "B" ~



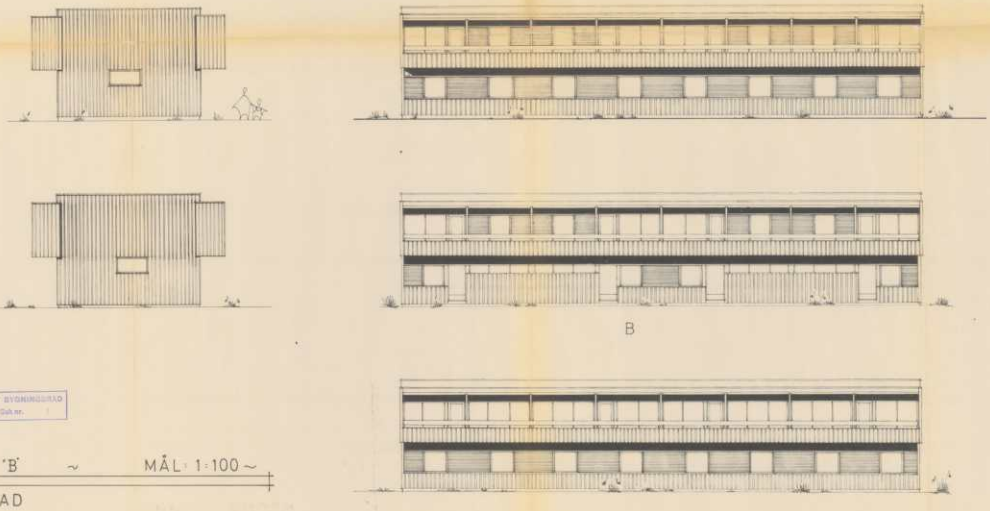
PLAN - 1. ETG. ~TYPE "A" ~

PLANER ~ 1. ETG. ~ MÅL 1:50 ~

A/S BRØDR. HOLSTAD
RÅDE

FIREMANNSBOLIG ~ AASGAARD

357. A-B

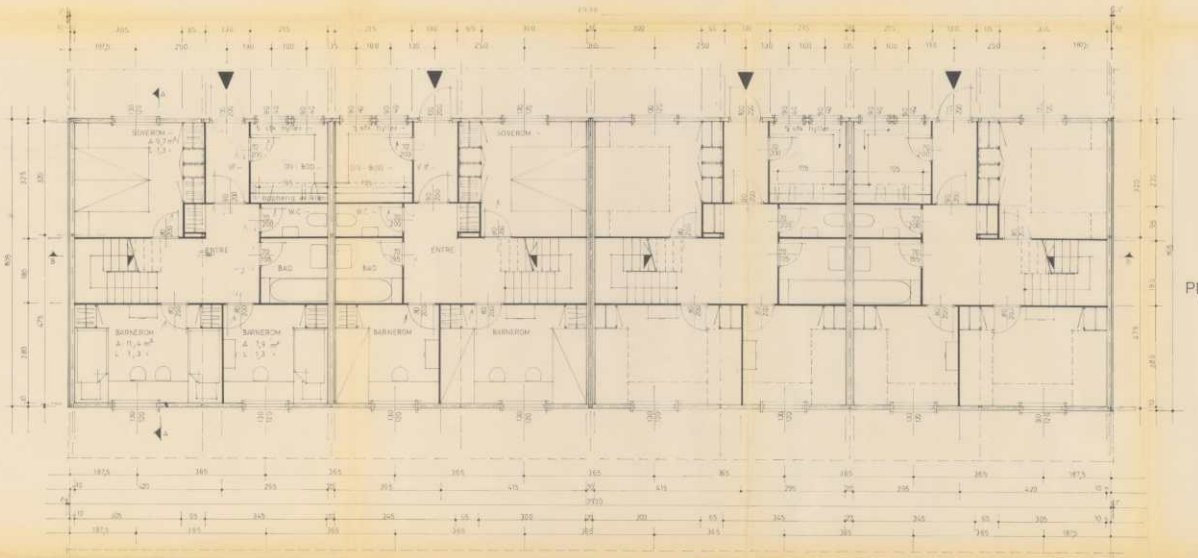


KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
Saksnr.

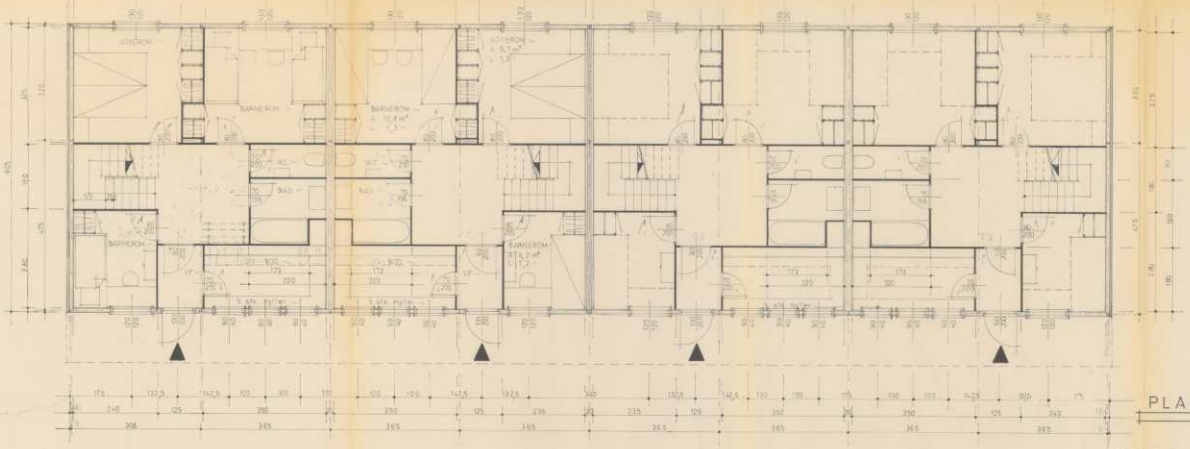
FASADER ~ 'A' OG 'B' ~ MÅL: 1:100 ~

A-S BRØDR. HOLSTAD
RÅDE
FIREMANNSBOLIGER ~ AASGAARD ~
KRÅKERØY.

357. 'A' + 'B'



PLAN · 1. ETG. ~TYPE "B".~



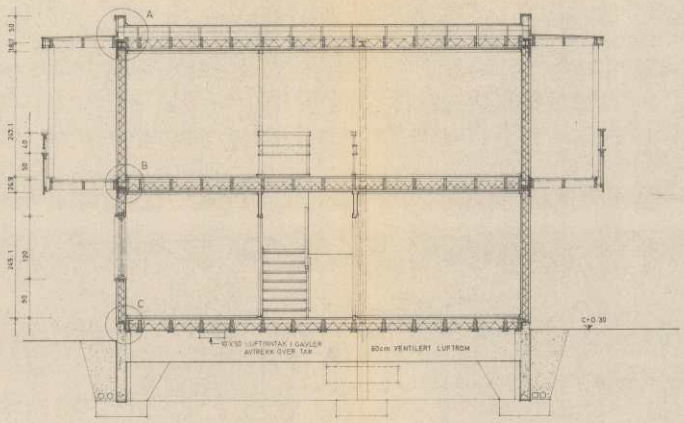
PLAN · 1. ETG. ~TYPE "A".~

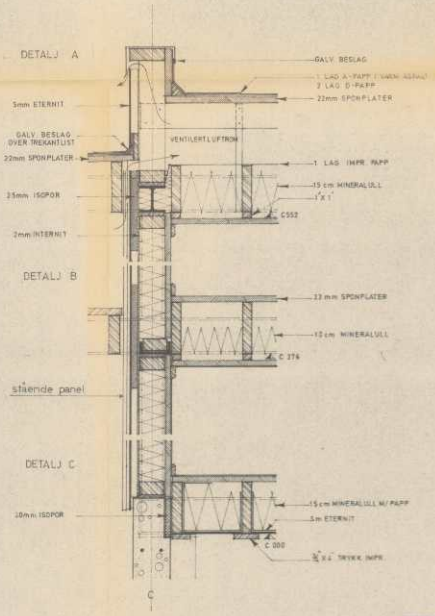
PLANER ~ 1. ETG.~ MÅL 1:50~

A/S BRØDR. HOLSTAD
RÅDE.

FIREMANNSBOLIG ~AASGAARD

357 A-B



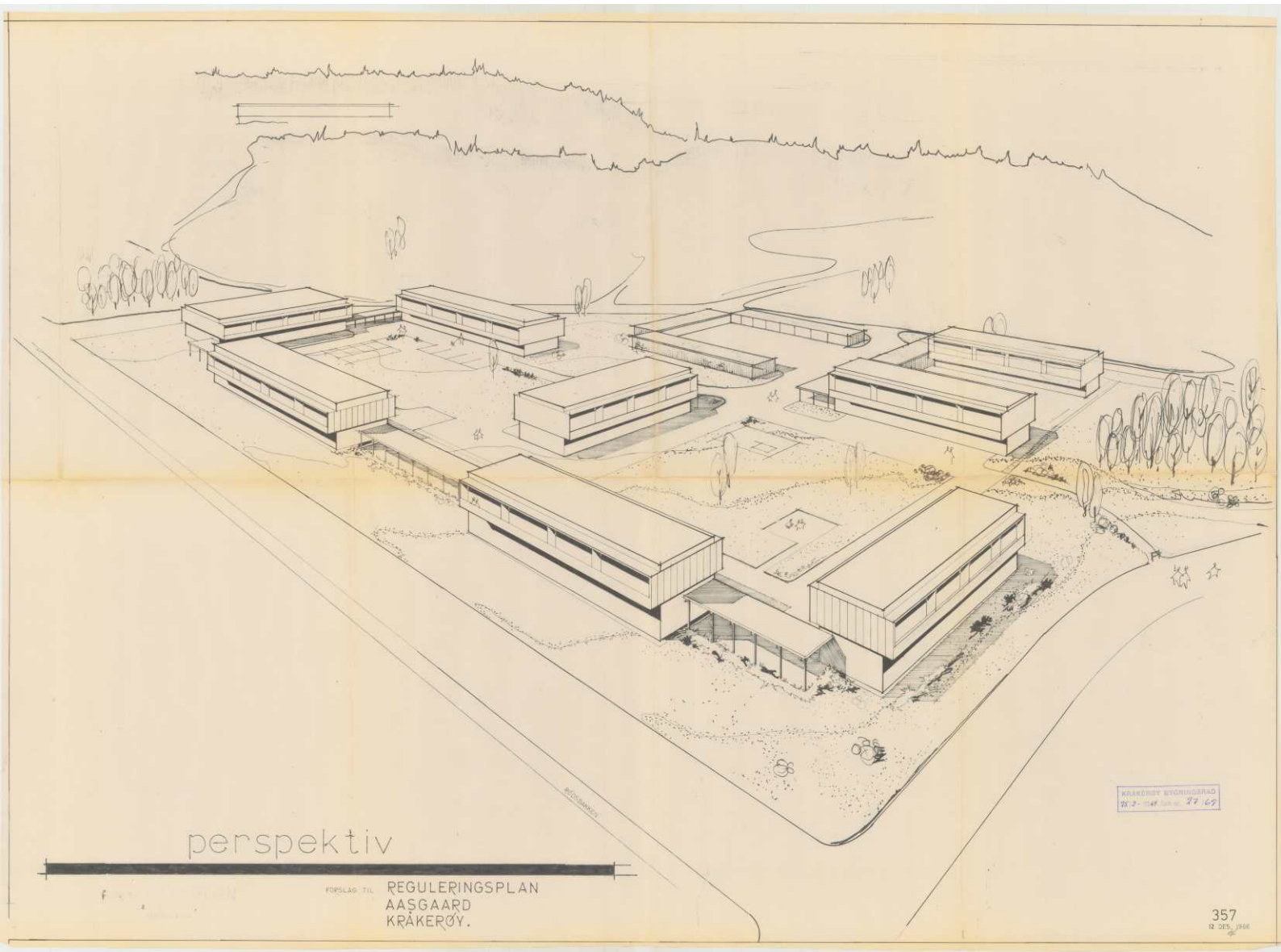


KRAKERØY BYGNINGSRÅD
Gr. 8-19 67 Sak nr. 97 67

SNITT AA DETALJER 1:50 1:10

A/S BRØDR. HOLSTAD ~ RÅDE

FIREMANNSBOLIG AASGAARD



perspektiv

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
AASGAARD
KRÅKERØY.

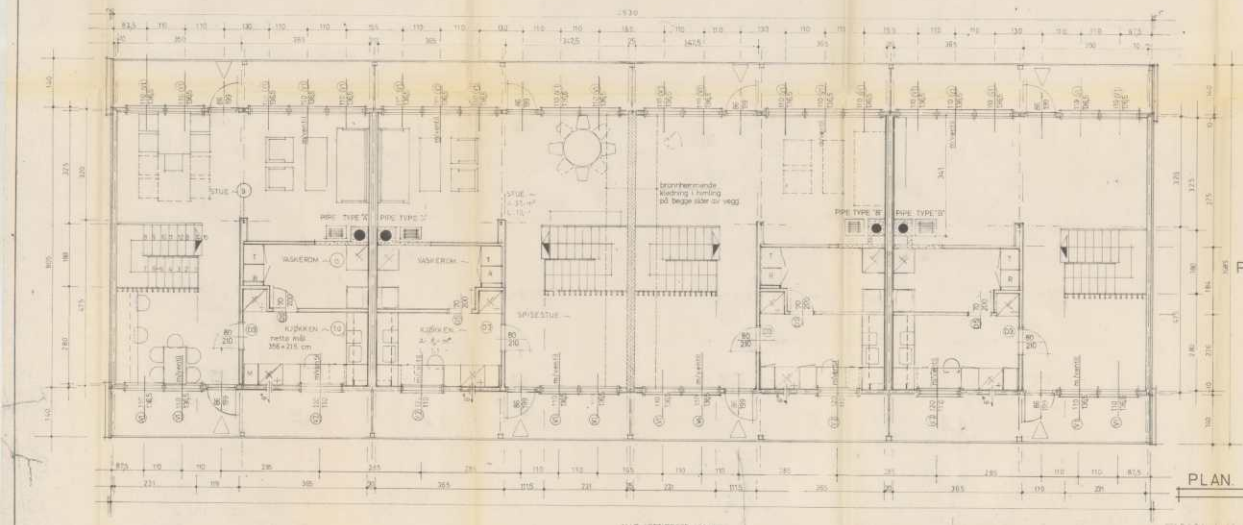
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
27/65

ROMSKJEMA

ROM NR	1 VINDFANG	2 BOD	3 C'STRE	4 SOVEROM	5 SOVEROM	6 SOVEROM	7 BAD	8 WC	9 STUE	10 KJØKKEN	11 VASKEROM
MATERIALER: TAK:	skyggepanel som beises	samme	samme	samme	samme	samme	Skyggepanel - hdvh. plater som males	Skyggepanel som beises	skyggepanel som beises	Skyggepanel - hdvh. plater som males	samme
VEGGER:	panel som beises	samme	samme	samme	samme	sponplater som tapetseres	sponplater som males	samme	sponplater som tapetseres	sponplater som males	samme
GULV:	PVC - belegg med filt	samme	samme	samme	samme	samme	PVC - bane som sveises	PVC - belegg med filt	samme	samme	PVC - bane som sveises

Skillevegg mellom leilighetene er av gipsplater (13mm)

Yttervegger for 13mm sponplater innvendig –
Innvendige lettvegger for 9mm sponplater –



ALLE LETTVEGGER 90mm

PLAN 2 ETG. – TYPE 'A' OG 'B' –

PLAN. MÅL 1:50

FINN LILLEMOEN

A-S BRØDR. HOLSTAD
RÅDE.
FIREMANNSBOLIG – AASGAARD.
357 'A'-'B' –

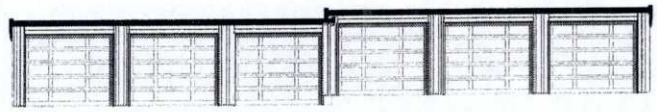
REV 28.5.69
REV. 15.5.69
REV 5.6.69

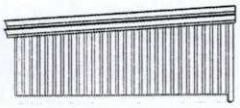
GARASJE 1

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

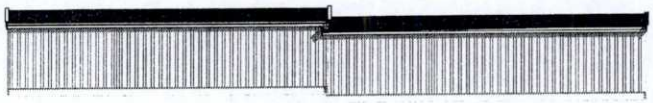
NB! Påføres av kunde:
——— = planlagt terreng
------ = ordinært terreng

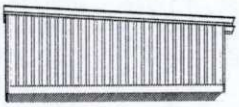
GRIMSTAD® GARASJENE





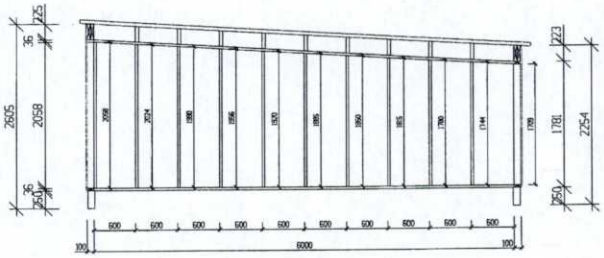
Fasade Plan



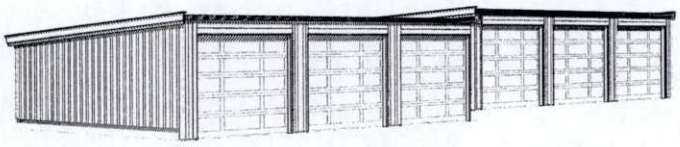


FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
1839/07	28.09.07



Snitt – 1:50



Perspektiv

15. AUG. 2007

UGLAND INDUSTRIER	Atriumjordet Sameie	TEGNET AV: jok	SKALA: 1 : 100	DATO: 16.05.07
Kunde Nr.: 645421	Fasader Snitt Persp	TEGNINGS NR.: 6rom	504
Tlf: 37 25 75 00 Fax: 37 25 75 01 www.garasjer.no	TYPE T, STAENDE, 620 x 300c/c – 3,3°		

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

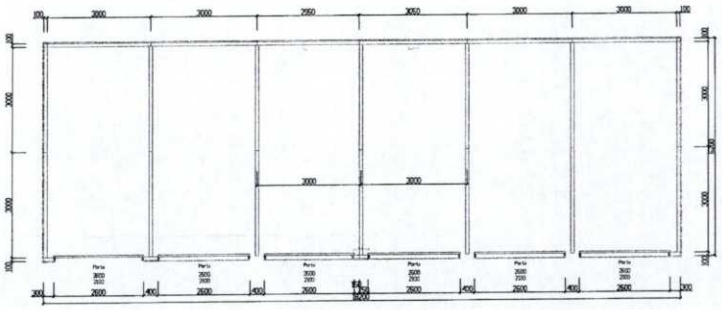
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

DATA DESIGN SYSTEM

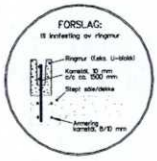
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

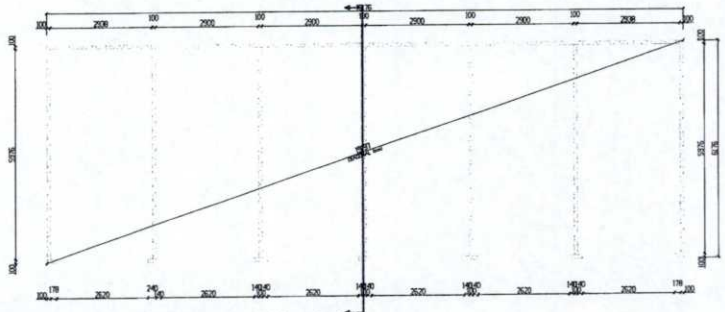
Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD® GARASJENE



Plan Elementer





FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR 1830/07
BEHANDL.DATO 28.09.07



15. AUG. 2007

- Ringmurshøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv – Målt i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armert
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: 37 25 75 00
Faks: 37 25 75 01
www.garasjer.no
Kunde Nr.: 645421

NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS
er tilsluttet
TAKSTOLLEVERANDØRLAUGET
for fremstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med sikkerhetsnivå

Atriumjordet Sameie
Grunnmur Hovedplan
TYPE T, STAENDE, 620 x 300c/c – 3,3°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1 : 100	16.05.07
TEGNINGS NR.: 6rom		503

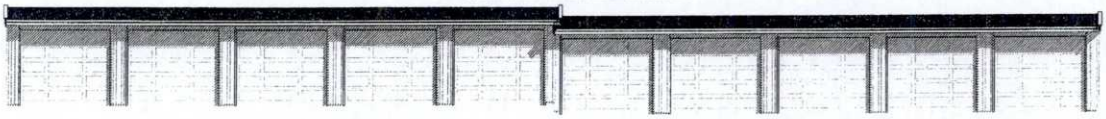
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.
DATA DESIGN SYSTEM

GARASJE (2)

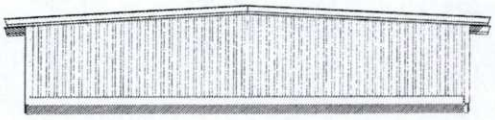
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

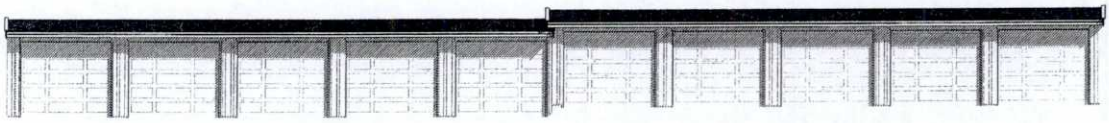
NB! Påføres av kunde:
——— = planlagt terreng
- - - - - = ordinært terreng

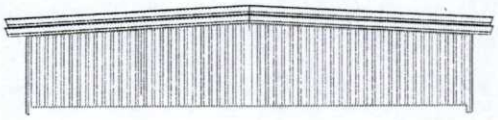
GRIMSTAD® GARASJENE



Fasade Plan







FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1830/07 BEHANDL.DATO 28.09.07

15. AUG. 2007

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01
Kunde Nr.: 645421
www.garasjer.no

Hovedsponsor Jss Norges Skiforbund

NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND BYGNINGER AS er tilsluttet YRKESFORSIKRINGSLØSNING for brannsikring av bilutsalter og andre brannstrukturer med spilkervæsker

DYA	DRA	Gnr.	Bnr.

Atriumjordet Sameie

Fasader

TYPE T-STAENDE, 620 x 300c/c – 3,3°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1 : 100	15.05.07

TEGNINGS NR.: 645421 504

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

DATA DESIGN SYSTEM

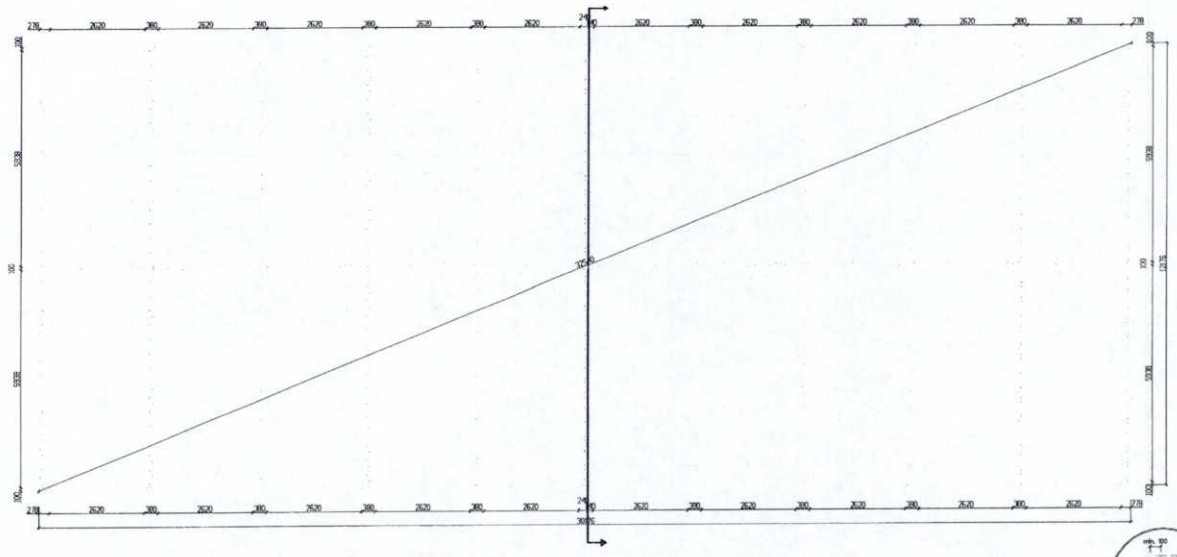
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD® GARASJENE



Avtrapping = - 250 mm





FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1830/07
BEHANDL.DATO 28.09.07
15. AUG. 2007

- Ringmurshøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv – Målt i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armert
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

BTA	BRA	Gav.	Bav.

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01
www.garasjer.no
Kunde Nr.: 645421

Bureau Veritas Certification AS
NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS er tilsluttet TRENINGSKONSEPTER for fremstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Atriumjordet Sameie
GrunnmursPlan
TYPE T-STAENDE, 620 x 300c/c – 3,3°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1 : 100	15.05.07

TEGNINGS NR.: 645421 503

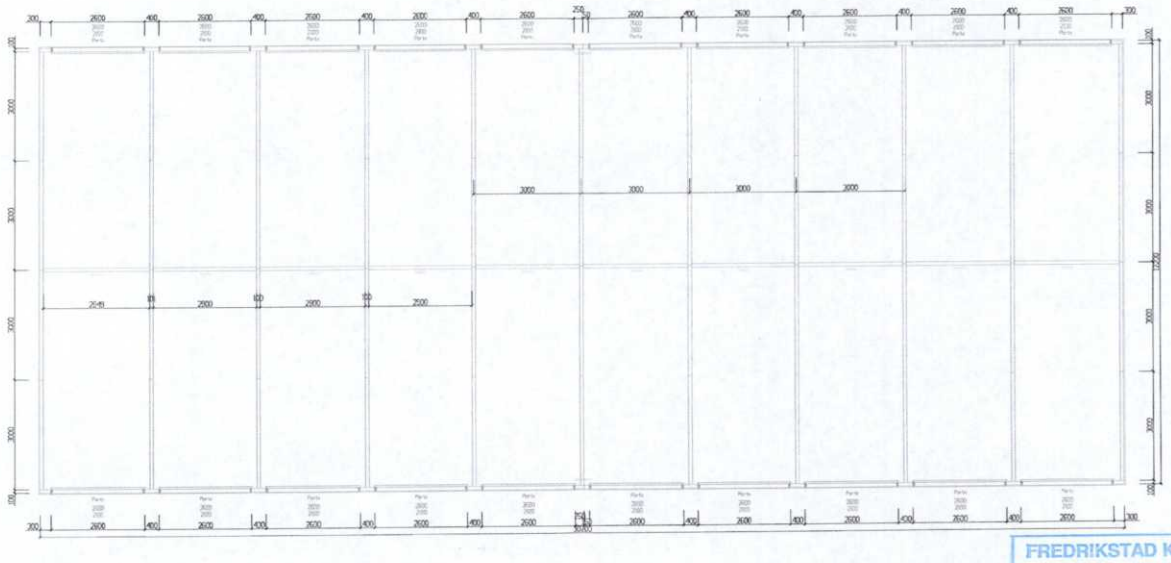
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

DATA DESIGN SYSTEM

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD® GARASJENE



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

SAKSNR.	BEHANDL. DATO
1830/07	28.9.07

15. AUG. 2007

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01
Kunde Nr.: 645421
www.garasjer.no

Hovedsponsor for Norges Snøsterforbund

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND BEDRIFTENE AS er tilsluttet TRESPRINS KONSTRUKSJONER for framstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Atriumjordet Sameie

ElementPlan

TYPE T-STAENDE, 620 x 300c/c - 3,3°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jok	1:50	15.05.07

TEGNINGS NR.: 645421 502

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

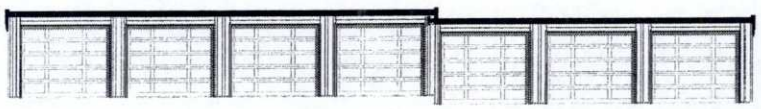
DATA DESIGN SYSTEM

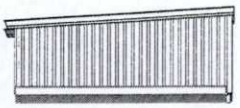
GARASJE (3)

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

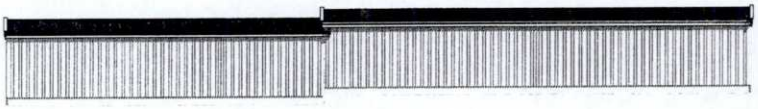
NB! Påføres av kunde:
——— = planlagt terreng
------ = ordinært terreng

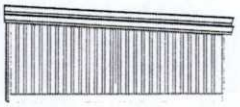
GRIMSTAD® GARASJENE

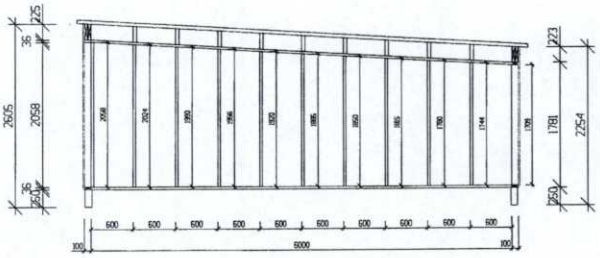




Fasade Plan



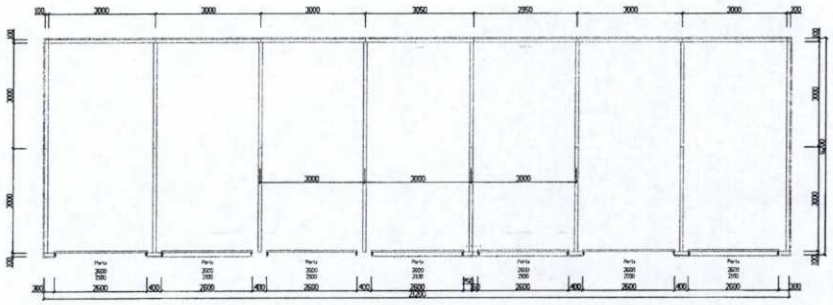



225
36
2675
2058
36
250
2998
2854
2805
2756
2707
2658
2609
2560
2511
2462
2413
2364
2315
2266
2217
2168
2119
2070
2021
1972
1923
1874
1825
1781
1781
1781

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

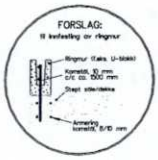
Prod.	Dato	Sign.

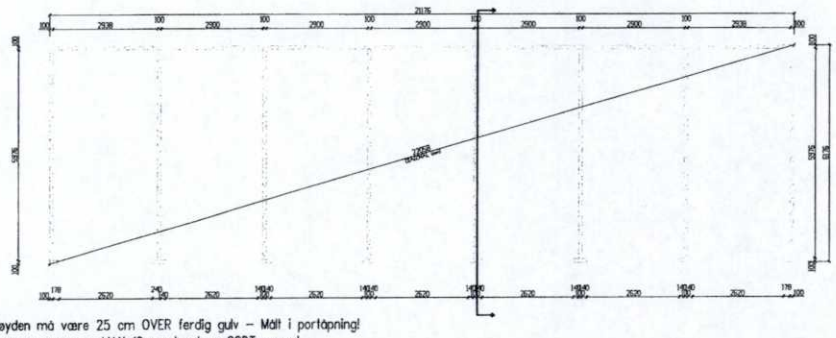
GRIMSTAD® GARASJENE



Plan Elementer

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1830/07 BEHANDLDATO 28.09.07







- Ringmurshøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv – Målt i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armert
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

15. AUG. 2007

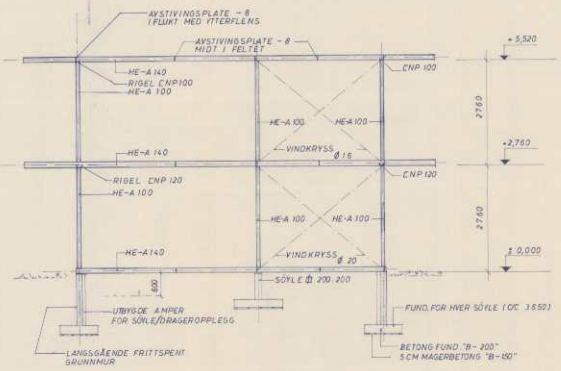
UGLAND INDUSTRIER Tlf.: 37 25 75 00 Fax: 37 25 75 01 Kunde Nr.: 645421 www.garasjer.no	Hovedgrossist for Norges Skogeierforbund	BTA / BRA	Godkjent Byggtekn. Godkjent	Atriumjordet Sameie Grunnmur Hovedplan TYPE T, STAENDE, 620 x 300c/c – 3,3°	TEGNET AV: jok / SKALA: 1 : 100 / DATO: 16.05.07 TEGNINGS NR.: 645421a 503

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

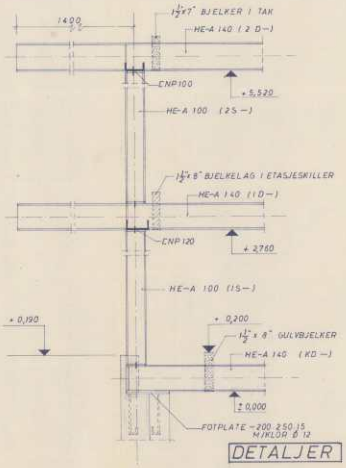
UGLAND BYGGTEKNIKK AS er tilsluttet TRYGGHETSORDNINGEN for framstilling av trusshaler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

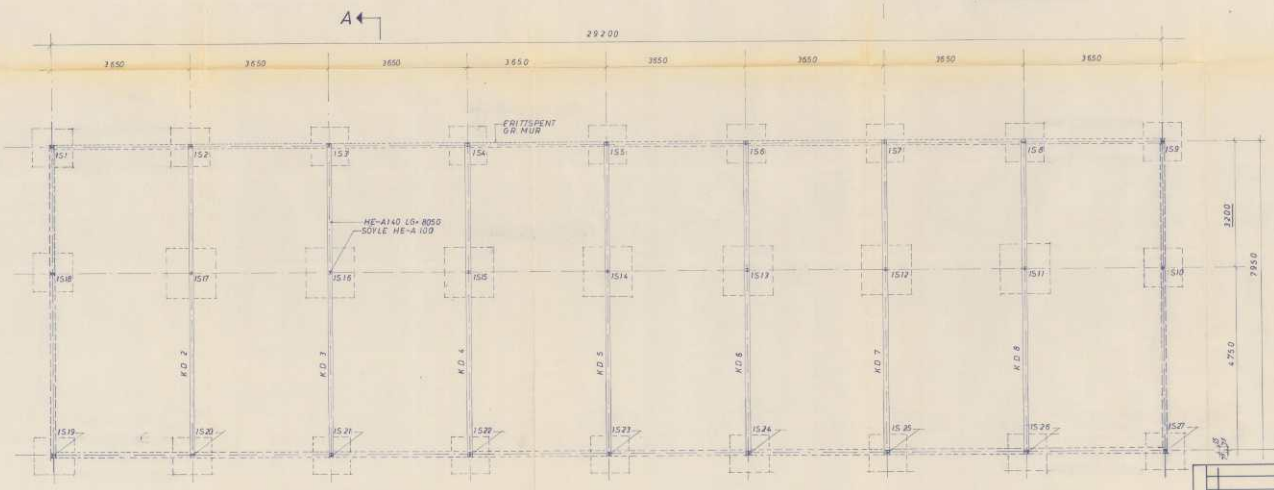
DATA DESIGN SYSTEM



SNITT A-A



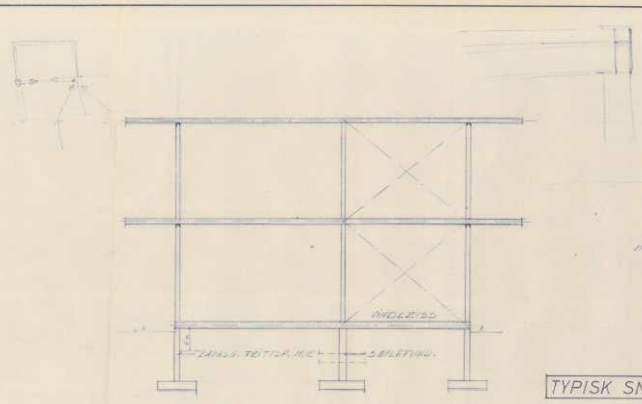
DETALJER



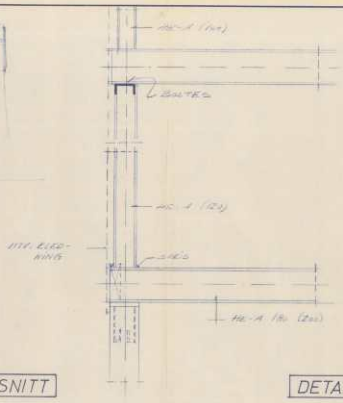
PLAN STÅLDRAGERE PÅ GR. MUR M/SØYLER

Kråkerøy Byggningsråd
25/4 1969 . Sak nr. 27/69.

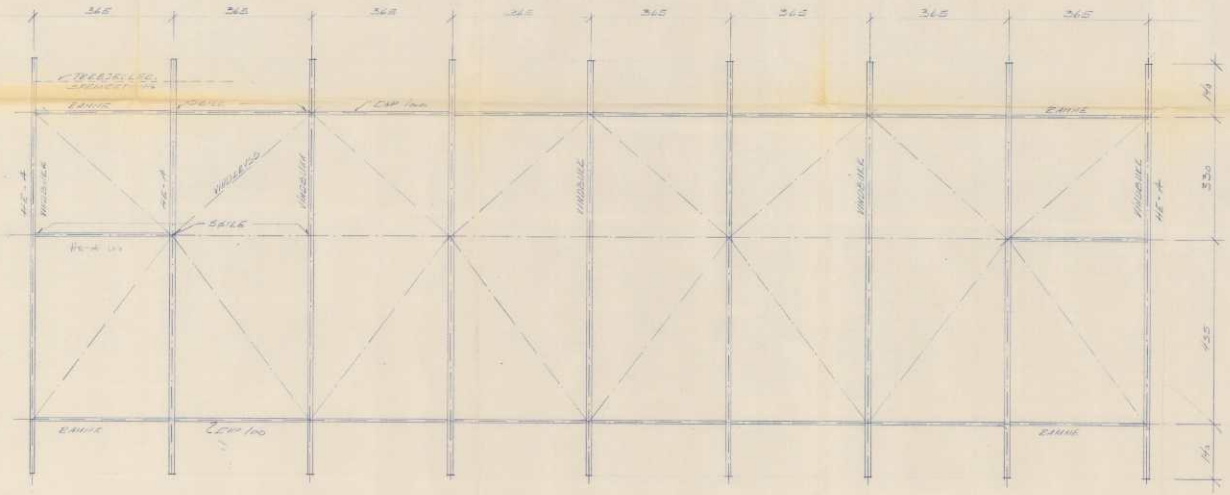
BYGGM. A. HOLTER
BOLIGER KRÅKERØY
DRAGER/SØYLE PLAN 1. ETASJE, SNITT
Målestokk 1:50 1:10
Tegn. Trac. Kfr. 16/2. 69
Godkjent for:
Erstatter nr.:
767-50
TLF 27386



TYPISK SNITT



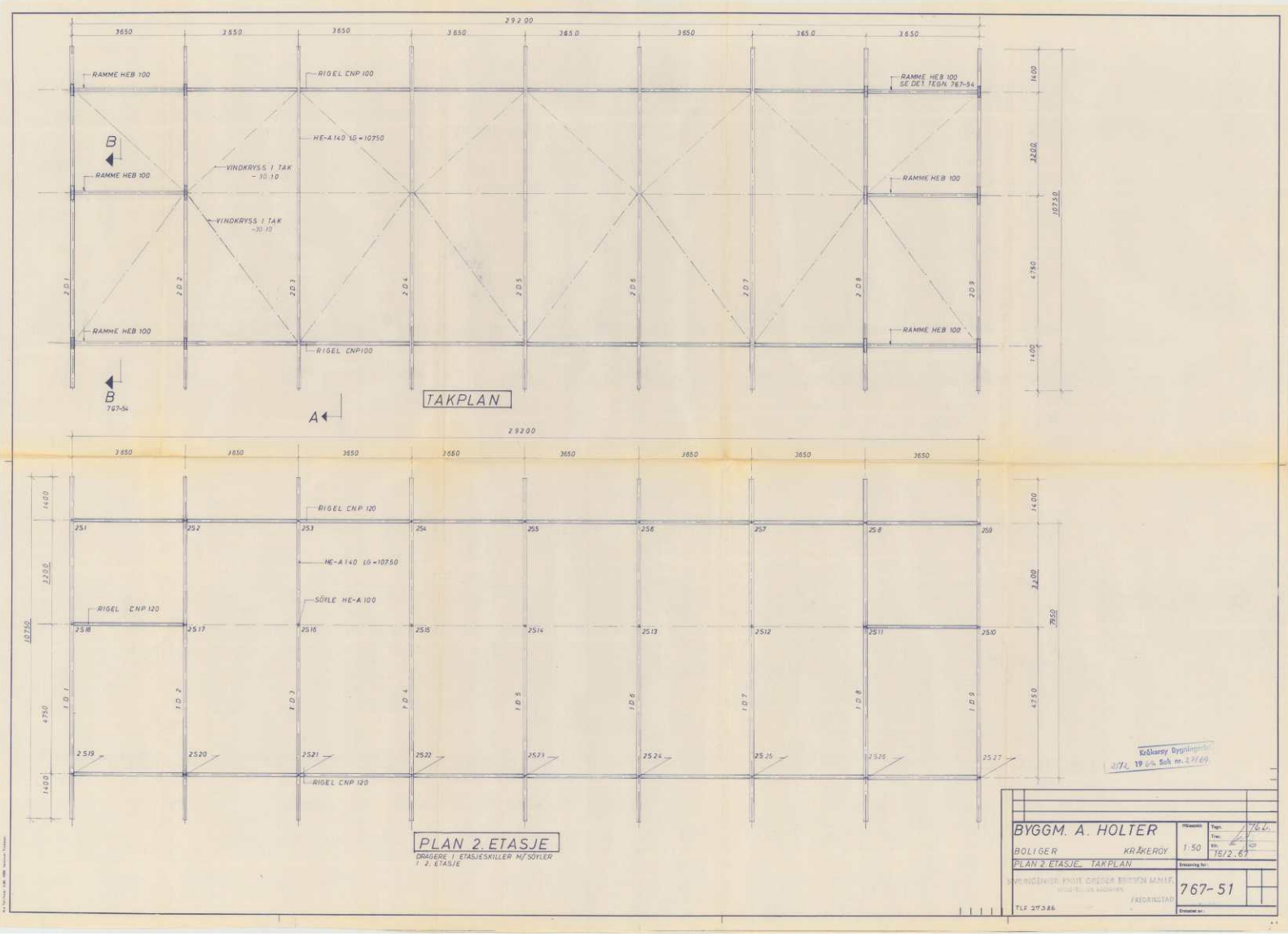
DETALJER



GENERELL PLAN

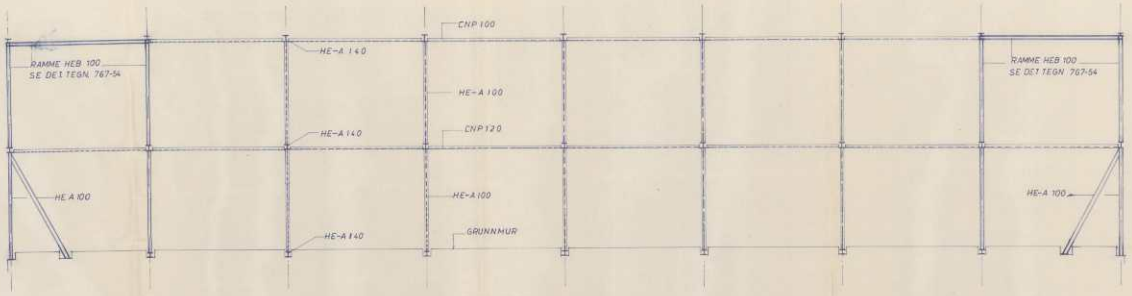
Kråkerøy Bygningsråd
2/3 19 67. Sak nr. 33/67

BYGGM. A. HOLTER		Målestokk 1:50 1:100	Tegn. 6.2.67 Trm. Kn.
BOLIGER	KRÅKERØY		
PLANER, SNITT		Erstatning for:	
SIV. ING. KNUT GREGER ERIKSEN MNIF		FORSLAG : 00	
FREDRIKSTAD	TLF. 27386	Erstatter av:	

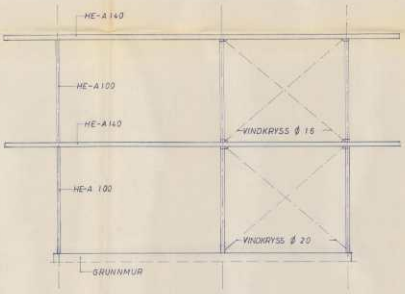


Kråkerøy Byggingsråd
20/12 1967 Sak nr. 29/67

BYGGM. A. HOLTER
BOLIGER KRÅKERØY
PLAN 2 ETASJE. TAKPLAN
1:50
15/12.67
767-51
FREDRIKSTAD
TLF 27386



OPPRISS LANGVEGGER



OPPRISS GAVLVEGGER

VINDKRYSS I GAVL LEGGES UTENFOR SØYLENE.
VINDKRYSS I LEILIGHETS-SKILLER LEGGES SENTRISK I VEGGEN.

Kråkerøy Bygningsråd
22/12 1964. Sak nr. 27/64

BYGGM. A. HOLTER
BOLIGER KRÅKERØY
OPPRISS

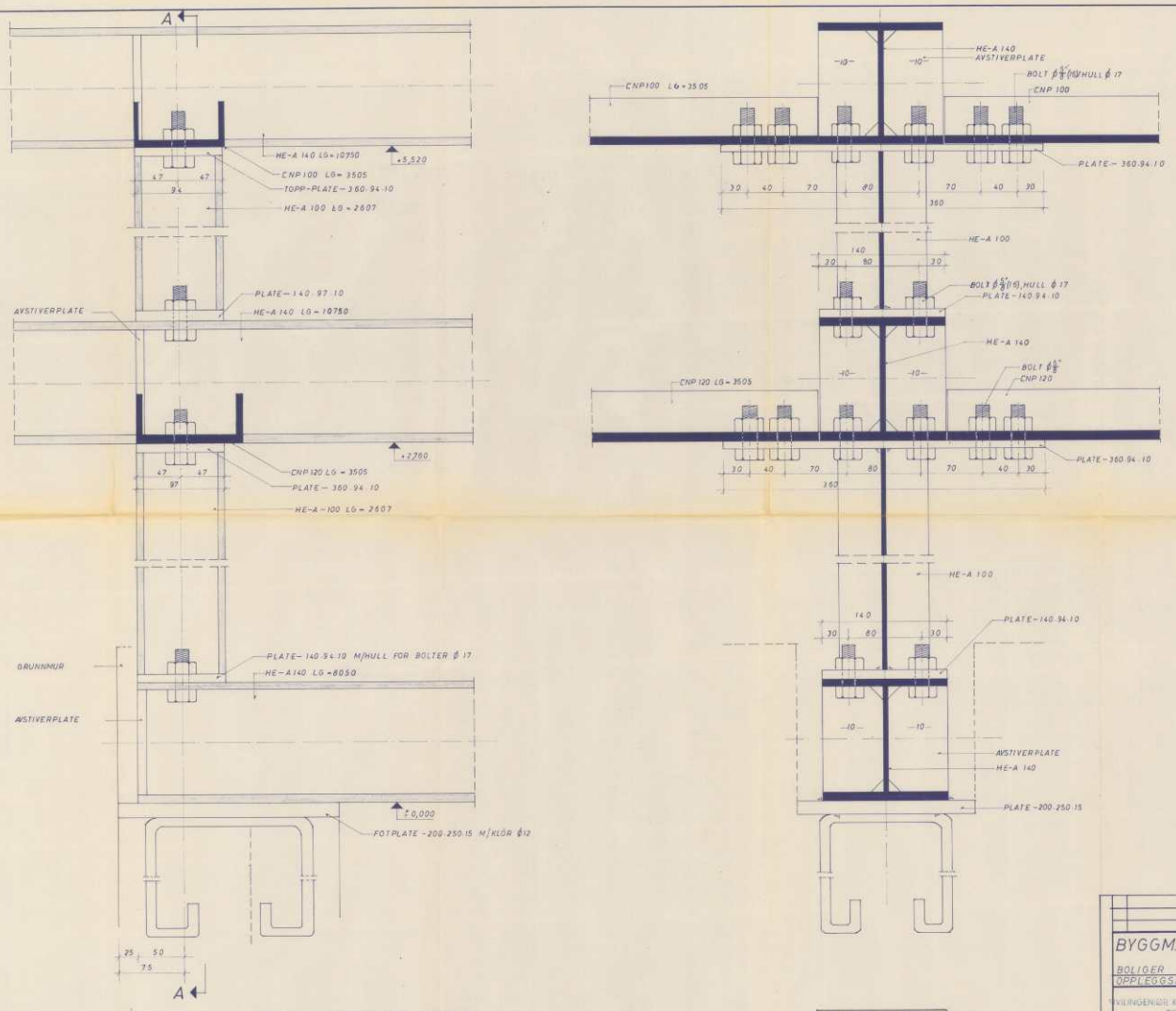
Målestokk 1:50
Tegn. 764
Trek.
Kfr. 16/12.64

Ansvarlig for:

INGENIØRENE KNUT GREGER ERIKSEN M.N.I.F.
SIVILINGENIØR M.N.I.F.
FREDRIKSTAD
TLF 27364

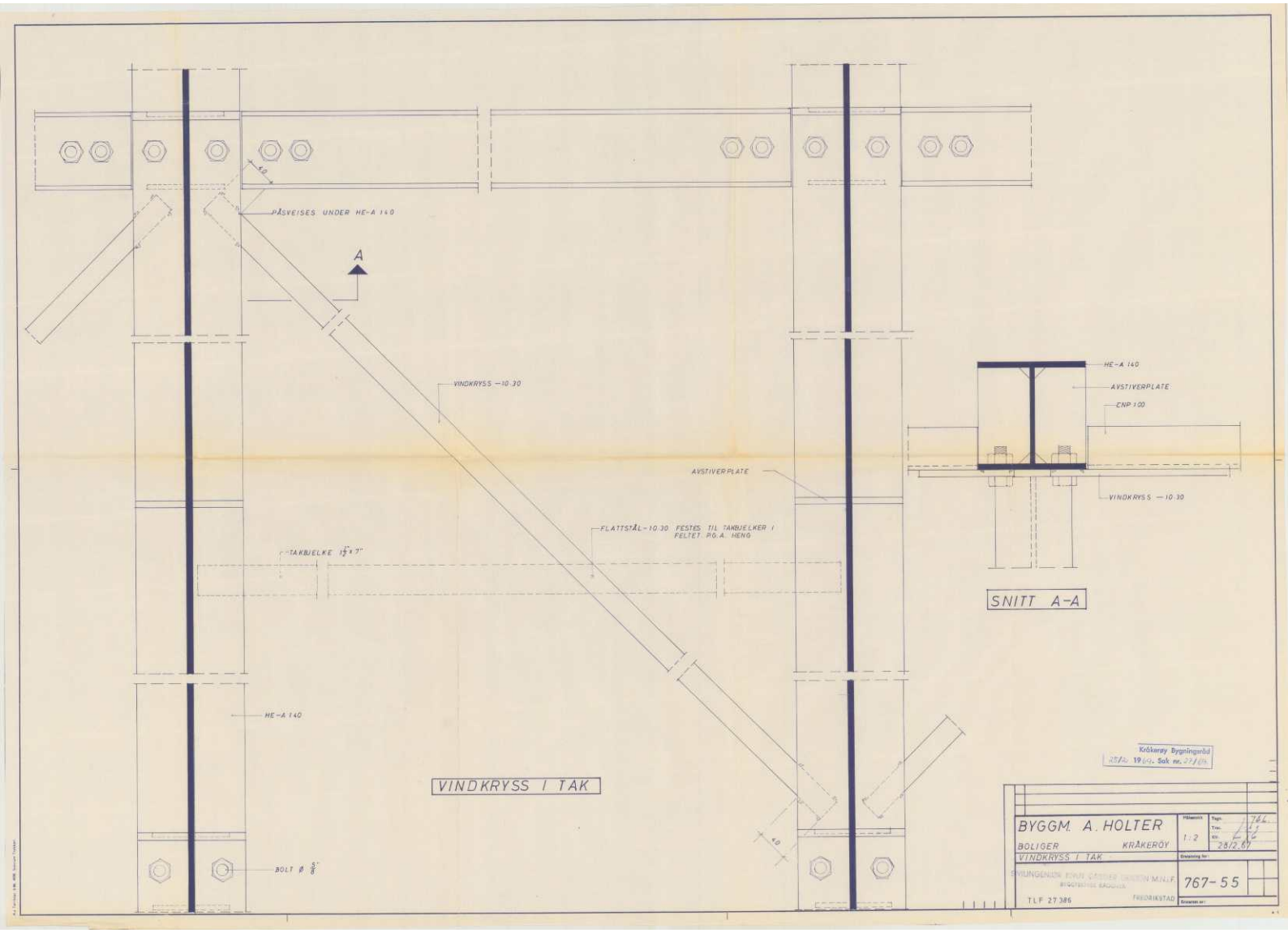
767-52

Erstatter nr.:



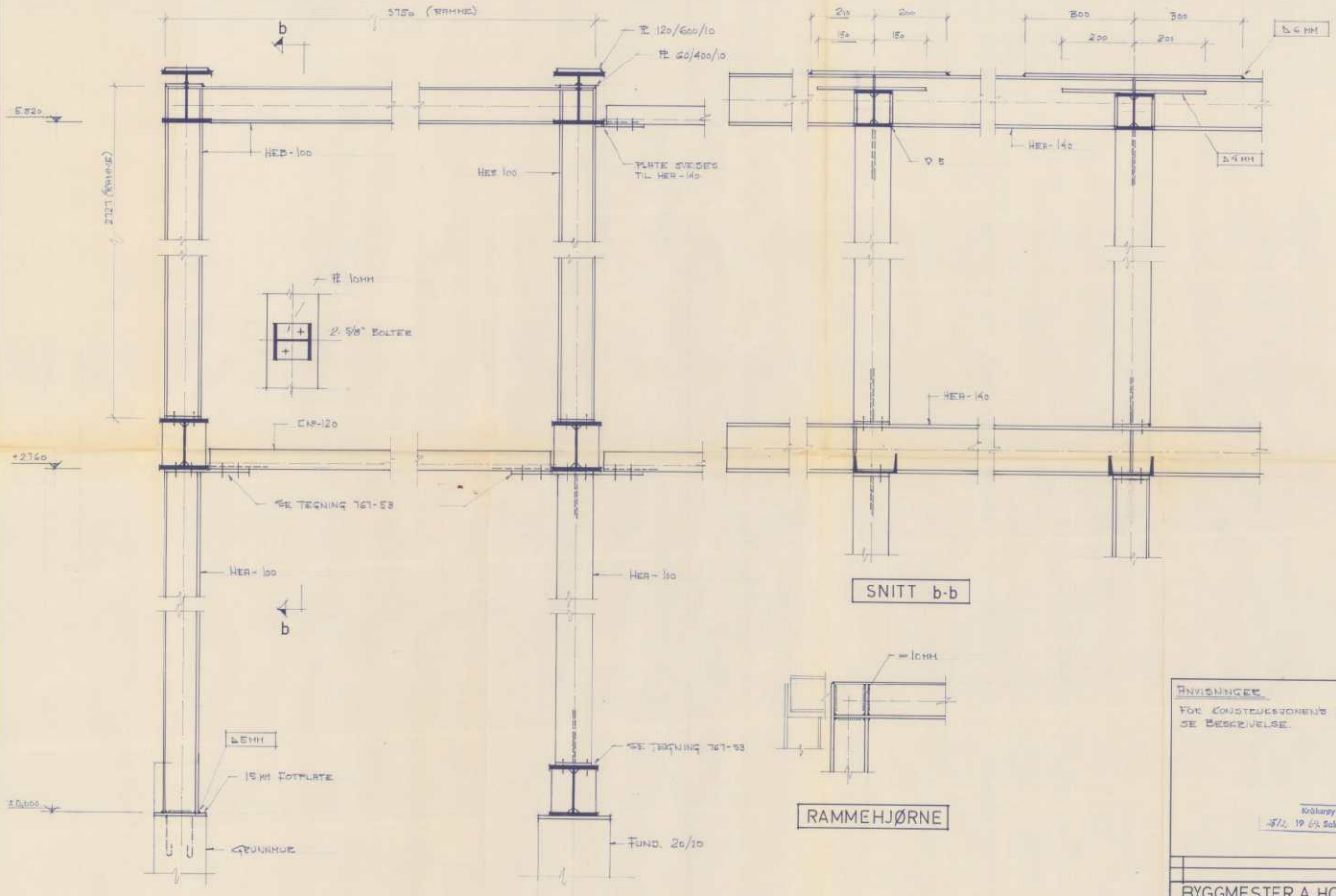
Kråkerøy Bygningsråd
28/2 1969. Sak nr. 22/69

BYGGM. A. HOLTER	Målestokk 1:2	Tegn.
BOLIGER KRAKERØY		Trac.
OPPLEGGSDETALJER OG SNITT		Kfr. 16/12.67
SIVILINGENIØR KNUT GJEDDE [illegible] MNIF BYGGETEKNISK KONTOR FREDRIKSTAD TLF 27386	Erstatning for:	
	767-53	
	Erstattet av:	



Kråkerøy Bygningsråd
Rsk. 19 69. Sak nr. 771/69

BYGGM. A. HOLTER
BOLIGER KRÅKERØY
VINDKRYSS I TAK
Målestokk 1:2
Tegn.
Trac.
Kt.
28/2 69
Erstatning for:
767-55
Erstatnes av:
ARKITEKT MNAL
TLF 27386 FREDRIKSTAD



ANVISNINGER

FOR KONSTRUKSJONENS EVAL. OG UTFØRELSE, SE BESKRIVELSE.

Kråkerøy Bygningsråd
Mål. 19 63 Sak nr. 29/63

BYGGMESTER A HOLTER

BOLIGER, KRÅKERØY

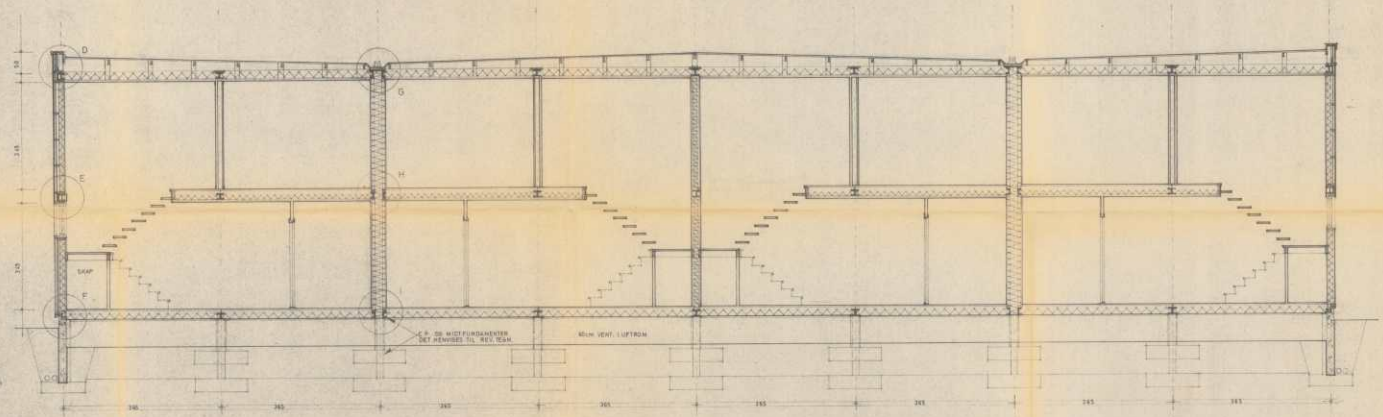
SNITT GAVLRAMMER

Målestokk 1:5

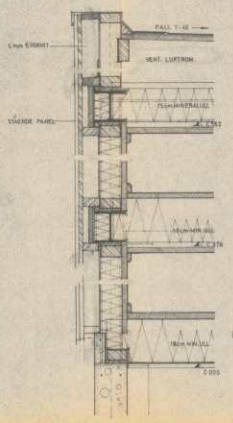
Tegning nr. 767-54

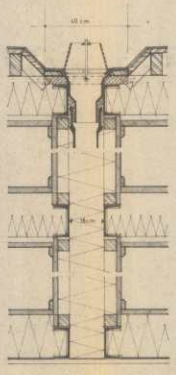
SIVILINGENIØR KNUT GRIEGE BERGSLIEN M.N.I.F.
BYGGTEKNISK RÅDGIVER

FREDRIKSTAD TLF. 27386



SNITT BB





BÅKERØY BYGNINGSRÅD
Saksnr.

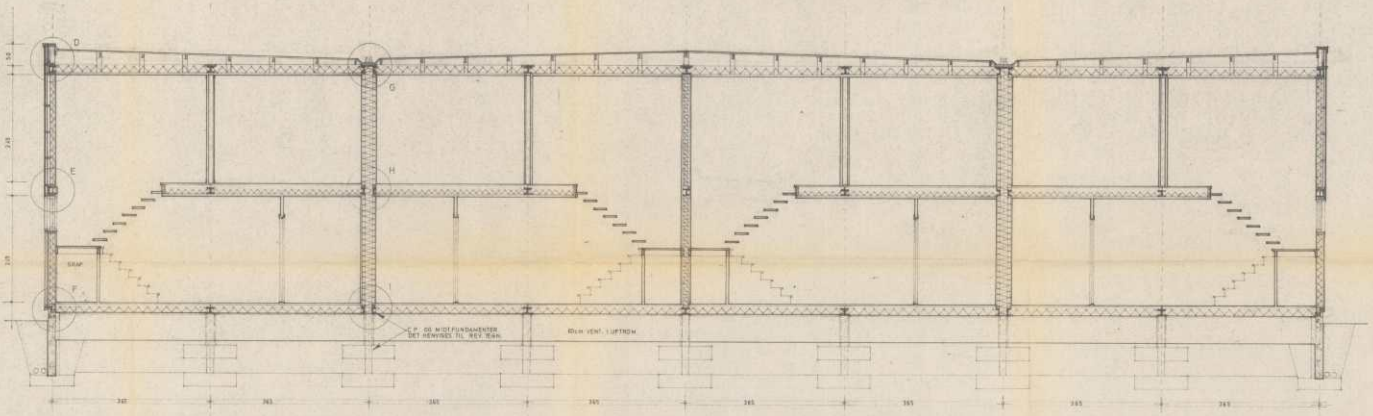
SNITT BB DETALJER 1:50 1:10

A-S BRØDR. HOLSTAD ~ RÅDE

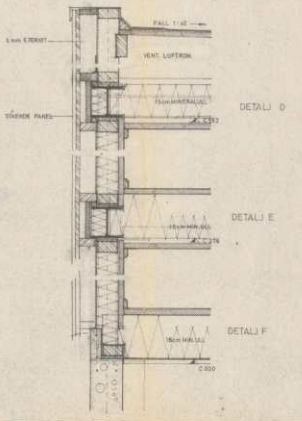
FIREMANNSBOLIG - AASGAARD

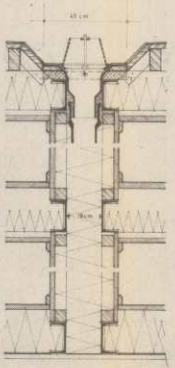
FINN LILLEMOEN
ARKITEKT M.N.A.L. - P.A.S.
STORGT. 4 - FREDRIKSTAD - 16 95

REV. 13.9.68.
TEGN. BIL 11.9.68



SNITT BB





SNITT BB | DETALJER 1:50 1:10

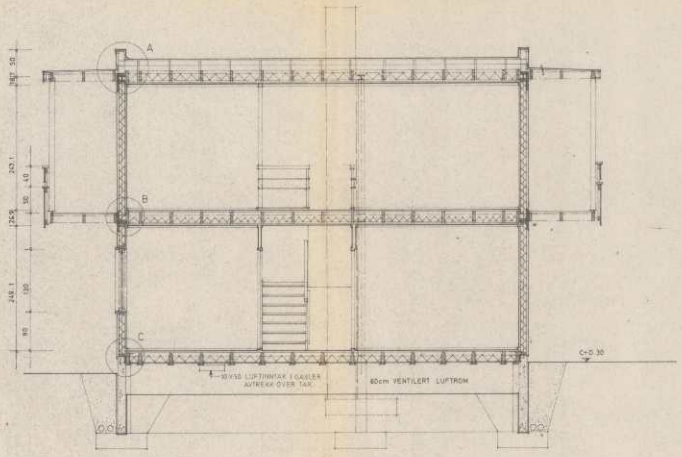
A-S BRØDR. HOLSTAD ~ RÅDE

FIREMANNSBOLIG - ÅSGÅRD

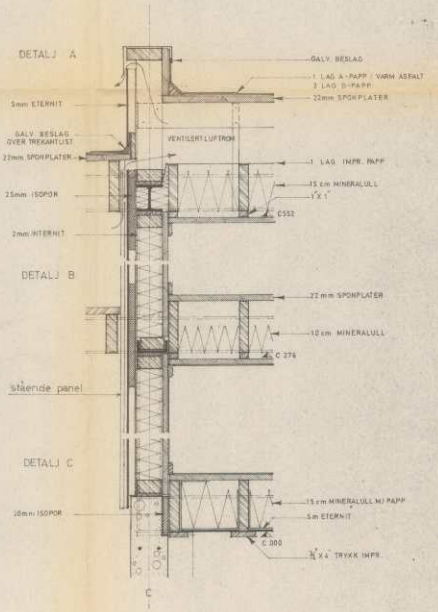
FINN LILLEMOEN
ARKITEKT M.N.A.L. - P.A.O.
STORGT. 4 - FREDRIKSTAD - 16 04

REV. 13.9.68.

357



SNITT AA

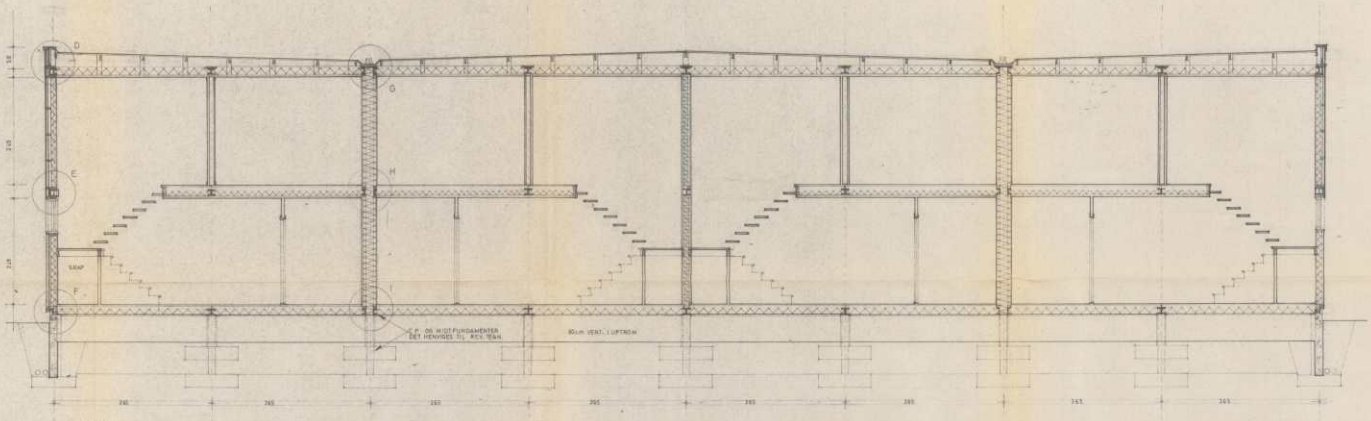


SNITT AA DETALJER 1:50 1:10

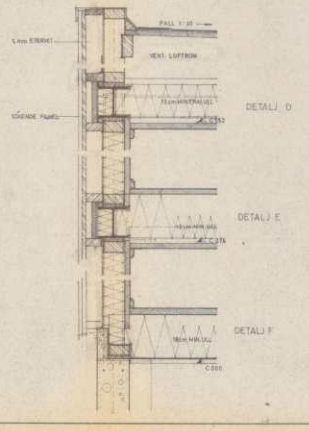
A~S BRØDR. HOLSTAD ~ RÅDE

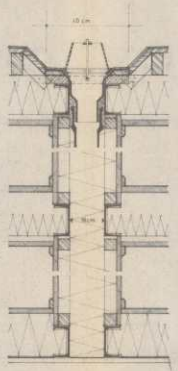
FIREMANNSBOLIG AASGAARD

Rev 13.9.68
TEGN: BJE 11.3.68



SNITT BB





SNITT BB DETALJER 1:50 1:10

A-S BRØDR. HOLSTAD ~ RÅDE

FIREMANNSBOLIG - AASGAARD

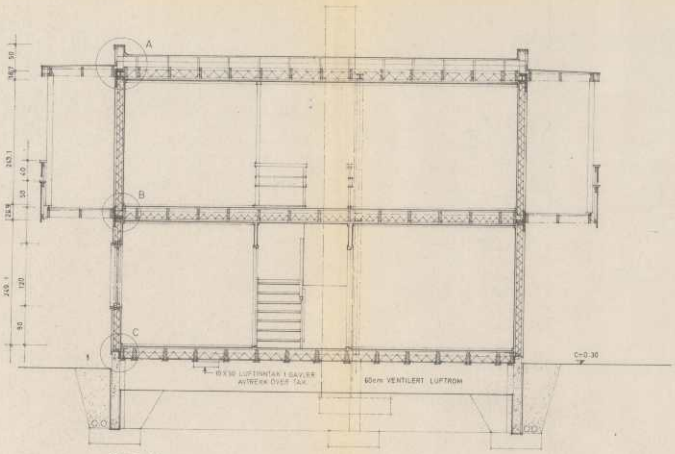
FINN LILLEMOEN

ARKITEKT M.N.A.L. - P.A.G.

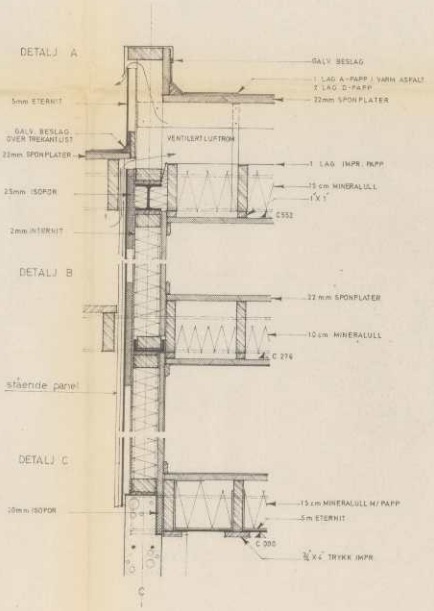
STORGT. 4 - FREDRIKSTAD - 10 66

REV. 13.9.65.

TEGN. SJL m-3 68



SNITT AA

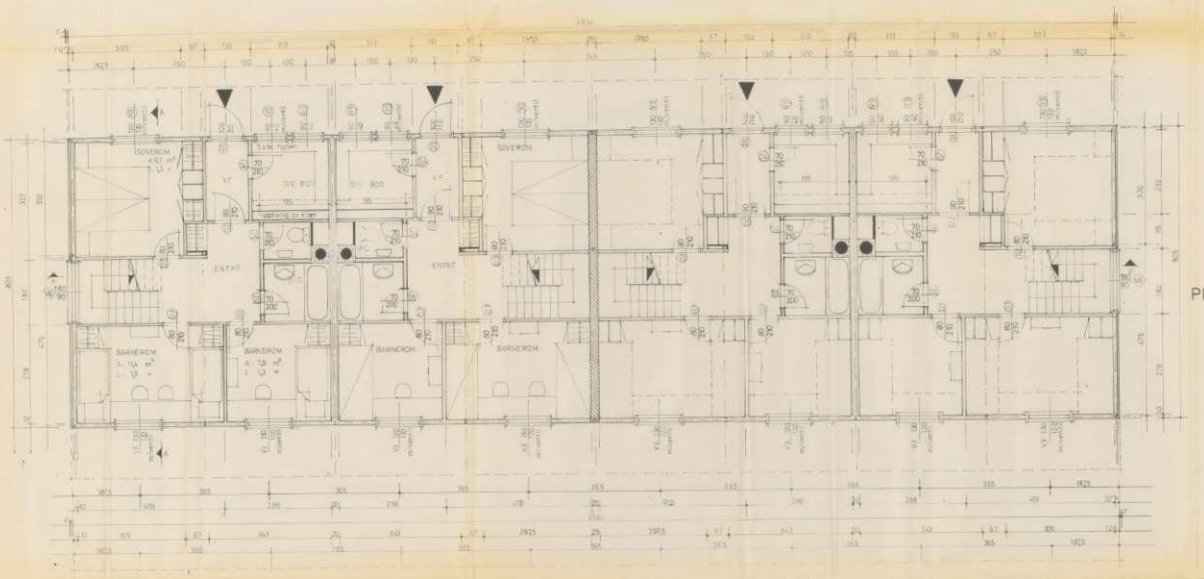


SNITT AA DETALJER 1:50 1:10

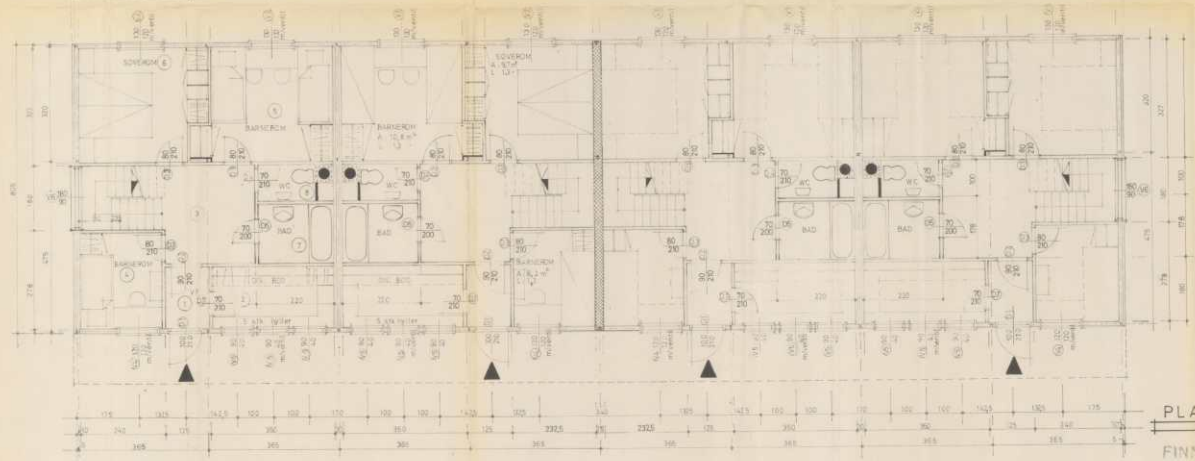
A~S BRØDR. HOLSTAD ~ RÅDE

FIREMANNSBOLIG AASGAARD

TEGN. BIL. 11 3 48



PLAN: 1. ETG. - TYPE "B". -



PLAN: 1. ETG. - TYPE "A". -

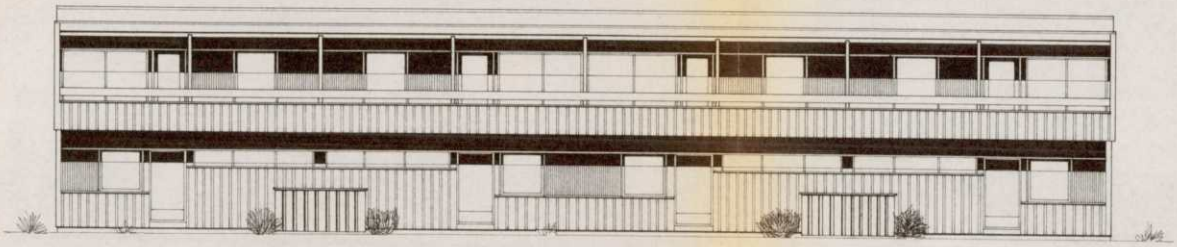
PLANER 1. ETG.- MÅL:1:50-

FINN LILLEMOEN

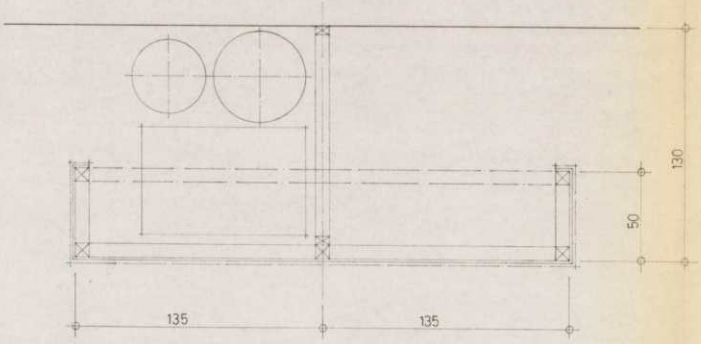
A/S BRØDR. HOLSTAD
RÅDE.

FIREMANNSBOLIG - ÅSGÅRD

357 A-B



FASADEOPPRISS M-1:100 ~



PLAN M-1:20 ~

TOTAL HØYDE: 120 cm
3" STENDERVERK

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
22/9 1970 Sak nr. 144/70

ARRANGEMENT FOR SØPPEL OG OLJEFAT ~ M -1:20 ~ 1:100

4. 9. -70

A/S BRØDR. HOLSTAD ~ RÅDE
FIREMANNSBOLIGER ÅSGÅRD ~

FINN LILLEMOEN
ARKITEKT M. N. A. L.
STJØRDT 4 ~ FREDRIKSTAD ~ 15 964

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 19. februar 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 423 **Bruksnr.:** 66 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 9
Adresse: Jacob Buvigs plass 9, 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

DAGBOKFØRT
25.02.87 01906
FREDRIKSTAD BYRETT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Svein Skjønberg	Farmannsgt. 1, 1600 Fredrikstad	032-10005

1. Eiendom	Gnr. 23	Bnr. 66	Fnr.	Kommune Kråkerøy

2. Hjemmelshaver

Navn: Atriumjordet Borettslag — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☒ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1/32	21	B	1/32
2	B	1/32	22	B	1/32
3	B	1/32	23	B	1/32
4	B	1/32	24	B	1/32
5	B	1/32	25	B	1/32
6	B	1/32	26	B	1/32
7	B	1/32	27	B	1/32
8	B	1/32	28	B	1/32
9	B	1/32	29	B	1/32
10	B	1/32	30	B	1/32
11	B	1/32	31	B	1/32
12	B	1/32	32	B	1/32
13	B	1/32	33		
14	B	1/32	34		
15	B	1/32	35		
16	B	1/32	36		
17	B	1/32	37		
18	B	1/32	38		
19	B	1/32	39		
20	B	1/32	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		32/32

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

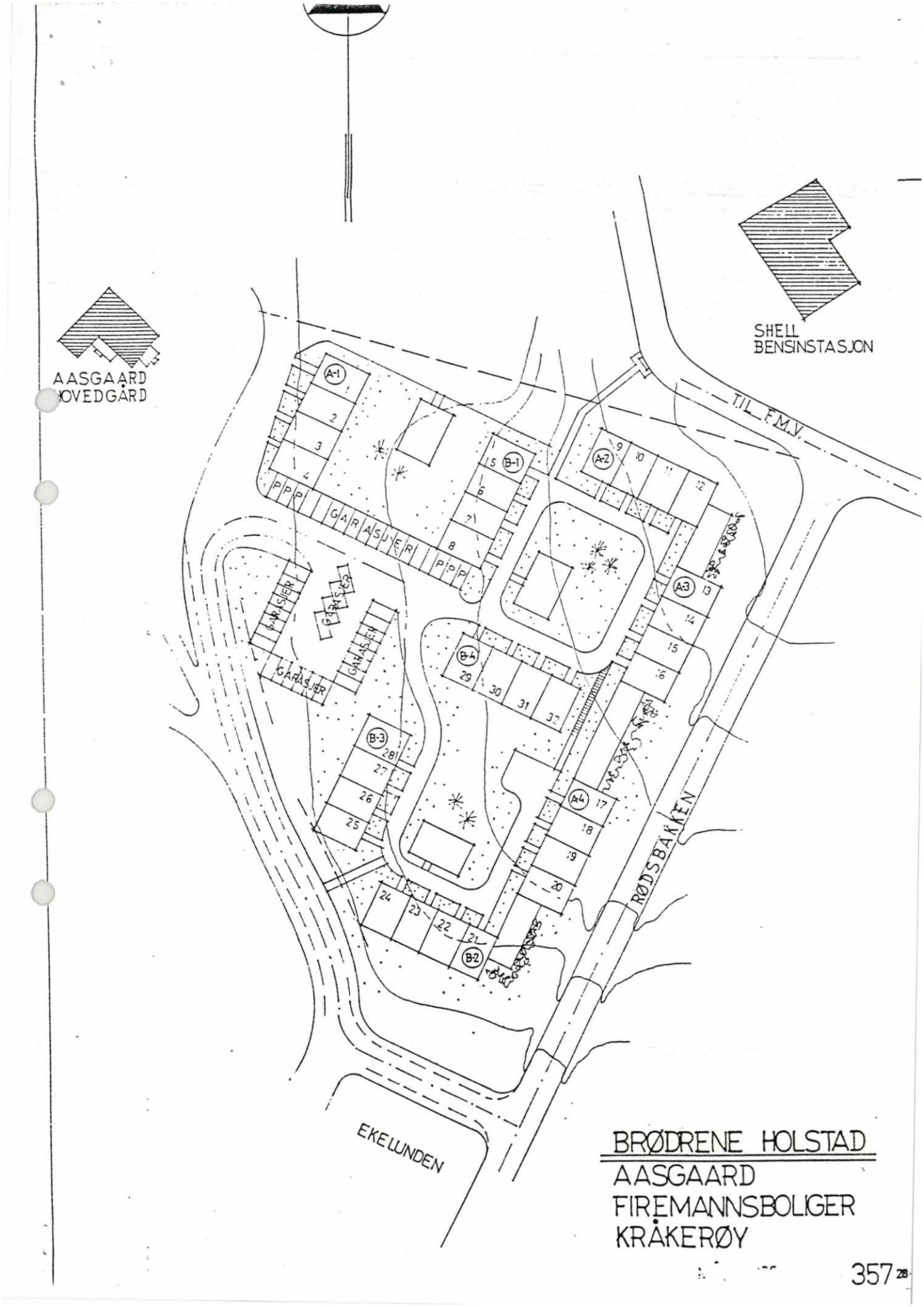
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
25.2.1987	Jan H. Ihlstad Bjørn Eikeland
Sted Fr.stad	

Tinglysingsstempel

Det bekreftes at kopien er likelydende med originalen.

Advokat
Svein Solgaard

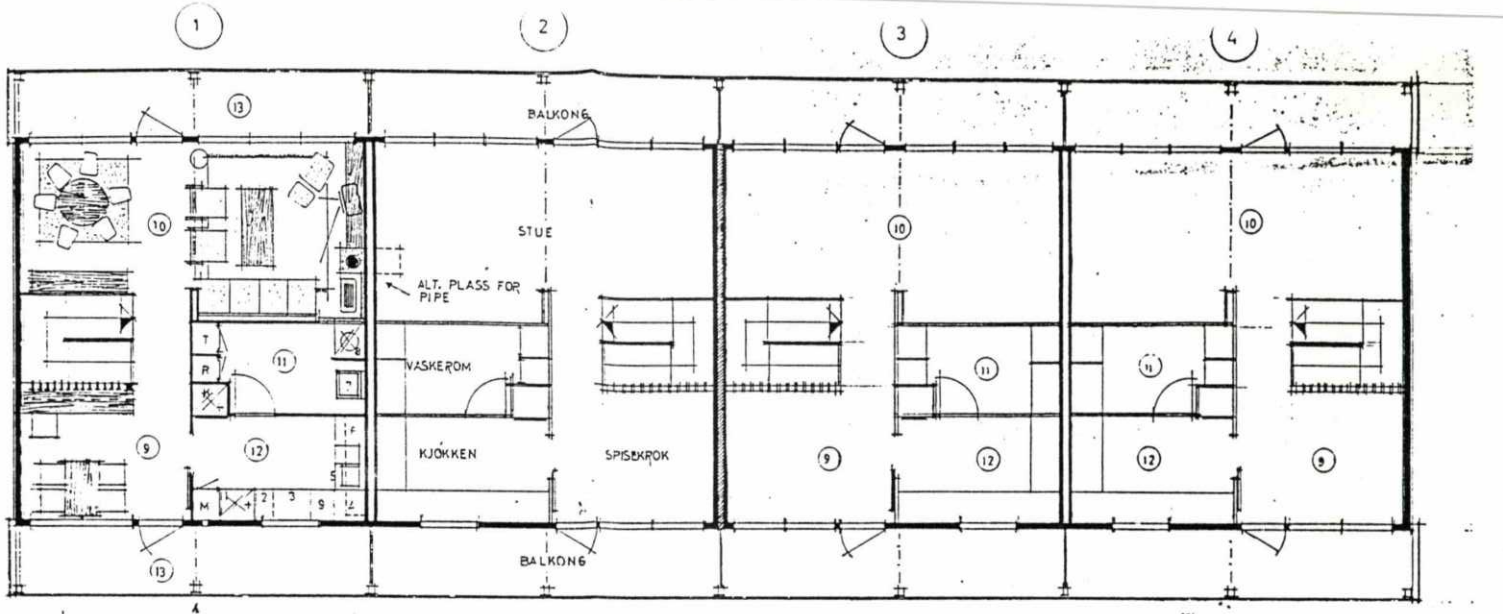

AASGAARD
HOVEDGÅRD
SHELL
BENSINSTASJON
TIL F.M.V.
GARASJER
RØDSBAKKEN
EKELUNDEN
BRØDRENE HOLSTAD
AASGAARD
FIREMANNSBOLIGER
KRÅKERØY
357

Attestert kopi av dok.nr. 1987/1906/86
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 09:58
Kartverket

LEIEAREAL PR LEILIGHET ~ 95,- m² (ekskl. vindfang bod og vaskerom

ROM NR. :		
1.	VINDFANG	2,1 m²
2.	ENTRE	7,5 -
3.	BOD	5,4 -
4.	BAD	4,0 -
5.	W.C	1,7 -
6.	SOVEROM	11,5 -
7.	SOVEROM	11,0 -
8.	SOVEROM	6,2 -
9.	SPISEKROK	41,1 - inkl. trapp
10.	STUE	
11.	VASKEROM	6,0 -
12.	KJØKKEN	8,0 -
13	BALKONG	

2. etasje



TYPE : "B"

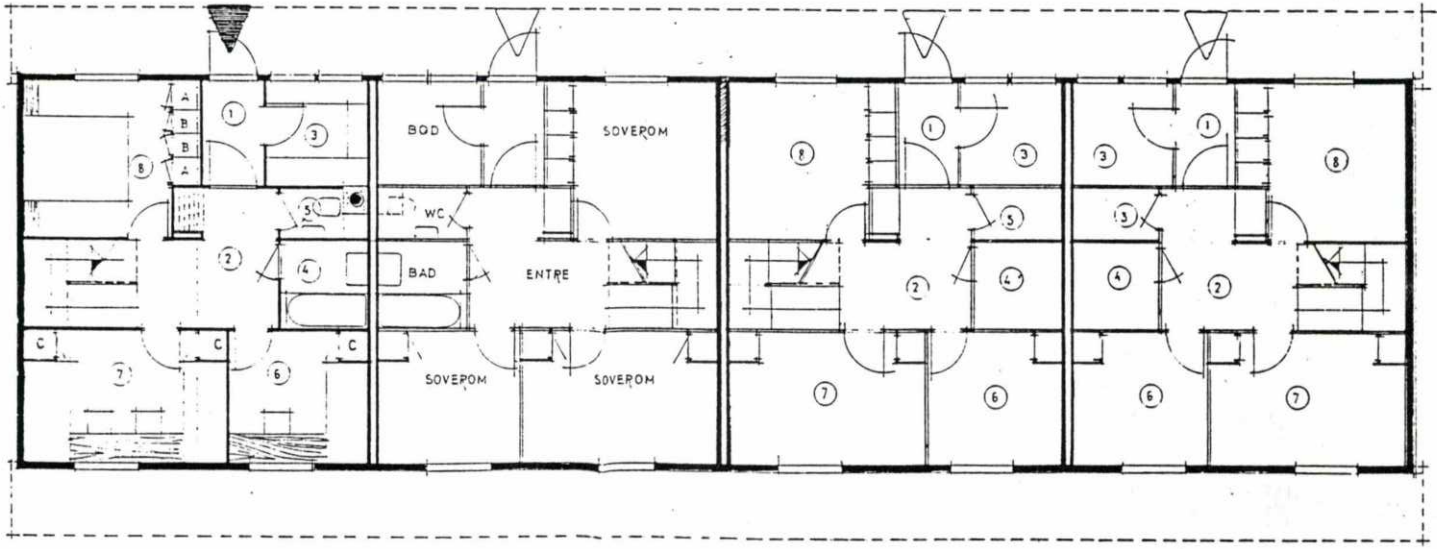
KJØKKEN OG VASKEROMS ~ SEKSJONER :

M :	MATSKAP
1.	KOMFYR ~ ikke medregnet
2.	GRYTESKAP
3.	ARBEIDSPLATE
4	HJØRNELØSNING – AVBLENDET
5	BEPEDERBENK 150 CM
6	OVERSKAP 200 cm.
7	SKYLLEKAR
8	VASKEMASKIN ~ ikke medregnet
T :	TØRKESKAP
R :	RENGJØRINGSSKAP
K :	KJØLESKAP ~ ikke medregnet
9	SKUFFSEKSJON

SKAP :

A :	STANGSKAP
B :	HYLLESKAP
C :	STANGSKAP M/STIGEHYLLESETT

1. etasje



NB!
PIPE OG PLASS FOR KAMIN ER VIST PÅ PLAN ~ DETTE ER IKKE MEDTATT I ANBUDSUMMEN, MEN TAS MED I HVERT ENKELT TILFELLE, MOT TILLEGG ~ OM DET ER ØNSKET.
FORØVRIG ER DET REGNET MED ELEKTRISK FYRING.

PLAN AV FIREMANNS BOLIGER TYPE : A OG B ~ AASGAARD ~ KRÅKERØY. mål ~ 1:100

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ATRIUMJORDET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 880074652
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. desember kl. 10:00 til 4. desember kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Roar Andersen velges
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Thorvaldsen velges
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

PwC i Norge (som er borettslaget valgte revisor) har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, for å etablere et nytt selskap med sterkere lokal forankring. Det nye selskapet har foreløpig navn PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912).

Denne endringen krever et vedtak fra årsmøte, innen 31.12.2025. Ifølge lov om eierseksjoner §65 er sameiet pålagt å ha statsautorisert/registret revisor, og at denne velges av årsmøtet. Samt ifølge sameiet sine vedtekter 10-2 Regnskap og revisjon

Styret velger derfor å inkludere saken i dette ekstraordinære årsmøtet.

Pris for tjenesten vil være lik dagens avtale og overgangen til nytt selskap vil ikke påvirke sameiet merkbart.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at sameiet bytter revisor til nytt selskap PwC Assurance AS.

> **Forslag til vedtak:**
> PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Atriumjordet sameie fra 01.01.2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 423	**Bnr:** 66	**Fnr:** 0	Snr: 9
Adresse:	Jacob Buvigs plass 9		
Areal:	ca. 14241.4 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	1001 - Bebyggelse og anlegg 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
345 Del av Rødsveien og ny Rv. 108 418 Bjølstadjordet 468 Værste 468 Værste 490 Åsgård syd - gnr 423 bnr 118 1083 Detaljregulering for del av Åsgård, fv 108 og 451	220 - Gul sone T-1442 210 - Rød sone T-1442 640 - Frisiktsone 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 322 - Gangvei 410 - Park 990 - Annet kombinert formål 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 220 - Gul sone T-1442 210 - Rød sone T-1442 640 - Frisiktsone 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 322 - Gangvei 410 - Park 990 - Annet kombinert formål 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 220 - Gul sone T-1442 210 - Rød sone T-1442 640 - Frisiktsone 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 322 - Gangvei 410 - Park 990 - Annet kombinert formål 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 220 - Gul sone T-1442 210 - Rød sone T-1442 640 - Frisiktsone 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 322 - Gangvei 410 - Park 990 - Annet kombinert formål 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 220 - Gul sone T-1442 210 - Rød sone T-1442 640 - Frisiktsone 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 322 - Gangvei 410 - Park 990 - Annet kombinert formål 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 220 - Gul sone T-1442 210 - Rød sone T-1442 640 - Frisiktsone 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 322 - Gangvei 410 - Park 990 - Annet kombinert formål 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 220 - Gul sone T-1442 210 - Rød sone T-1442 640 - Frisiktsone 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 322 - Gangvei 410 - Park 990 - Annet kombinert formål 2019 - Annen veggrunn, grøntareal	juni 25, 1992 november 6, 1997 mai 30, 2001 mai 30, 2001 september 19, 2002 september 5, 2019

Reguleringsbestemmelser:

Reg.best._-_345_130.pdf
Reg.best - 1083.PDF
Regbest418_130.pdf
Planbestemmelser.pdf
Regbest468_130.pdf
Regbest468_130.pdf

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Plan nr.: 418

FREDRIKSTAD KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØLSTADJORDET, KRÅKERØY.

TILHØRENDE PLAN DATERT. 11.04.97.
KOMMUNESTYRETS VEDTAK DATERT. 06.11.97.

§ 1
Generelt

1.1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor et planområde merket på kart med tykk stiplet linje.

1.2 Området reguleres til :

- Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg.
- Byggeområder for allmennyttig formål, barnehage.
- Offentlige friområder.
- Spesialområder, frisiktsone.
- Spesialområder, naturvernområde.
- Offentlig trafikkområder herunder kjørevei, gang/sykkelvei og annen veigrunn som er nødvendig for å sikre areal til veien.

§ 2
Felles bestemmelser

1. Byggesøknad.
Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Denne skal i tillegg til plassering av bebyggelsen vise :

- bebyggelsens høyde og møneretning.
- parkeringsarealer, oppholds-/lekearealer og annen disponering av fellesarealene, herunder terrengplanering.
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
- beplanting og overflatebehandling av de ulike arealer.
- eventuelle etapper i utbygging/opparbeidelse.

§ 3
Områder for boliger

1. I området kan oppføres hus med flere boenheter/studentboliger/studenthybler i inntil 3 etasjer. Bebyggelsen skal ha karakter av enkeltbygninger med grunnflate inntil 170 m². 2 og 2 bygninger kan kjedes sammen der dette er hensiktsmessig ut fra en helhetsvurdering.

Utnyttelsesgraden settes til maks. 25% BYA (Bebygget areal i forhold til tomteareal totalt.)

2. Bebyggelsens form og materialbruk skal tilpasses eksisterende boligbebyggelse i den grad det er nødvendig for å oppnå gode arkitektoniske sammenhenger. Utvendige farger skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

3. Krav til parkeringsdekning i område for boliger skal være 0,5 pr. studenthybel. Forøvrig gjelder krav i vedtekt til p.b.l. § 69 nr. 3.

4. Krav til felles uteareal minimum 25% av boligenes samlede bruksareal (BRA).

§ 4
Områder for allmennyttig formål, barnehage.

1. l området kan oppføres barnehage. Bygningen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden settes til max. 25% BYA (Bebygget areal i forhold til tomteareal).

§ 5
Spesialområder, naturvern

1. l området skal terreng og vegetasjon vernes, og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer områdets karakter. Skjøtsel av vegetasjon og bekk m.v. skal skje i samråd med fagmyndigheter. (Forsiktig tynning av trær og annen skjøtsel for å vedlikeholde karakteren kan foretas.)

§ 6
Friområder.

1. Friområdene er parkmessig opparbeidede araler uten funksjonell bruk som lek.

§ 7
Trafikkområder.

1. Gang- og sykkelvei fra Vennelystveien til K.G. Meldahls vei skal ferdigstilles før området tas i bruk. Det samme gjelder fortau langs eksisterende veier.

2. Avkjørselen fra Bjølstadveien og K.G. Meldahls vei til nye byggeområder skal være der dette er vist med pil på plankartet.

3. Annet veiformål skal gis en parkmessig opparbeidelse.

Fredrikstad, 25.06.97

Skatteetaten

Dato
19.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 423 Bnr 66 Fnr 0 Snr 9

Eiendommens adresse:

Jacob Buvigs plass 9, 1671 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 826 141 Som sekundærbolig: kr 3 304 565
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Plan nr.: 345

R E G U L E R I N G S B E S T E M M E L S E R
TIL REGULERINGSPLAN FOR
DEL AV R Ø DS VEIEN OG NY R V - 1 0 8

Vedtatt av Kråkerøy kommunestyre: dato: 25.06.92 Sak nr. 49/92

§1. GENERELT.

1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.

1.2 Planområdet er som vist på kart, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
- Boliger
- Tilleggsareal bolig

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
- Kjøreveg, busslommer
- Kjørbar gangveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Grøft, sikringssone

FRIOMRÅDER, herunder formål for;
- Park

FAREOMRÅDER, herunder formål for;
- Høyspenningsanlegg

SPESIALOMRADER, herunder formål for;
- Privat avkjørsel
- Frisiktsone ved veg

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;
- Felles avkjørsel

§2. FELLESBESTEMMSER.

2.1 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser.

2.2 Byggegrenser er som vist på plankartet, der denne er markert med stiplet linje. Byggegrense på strekningen merket A-A (ved kryss mellom ny Rv-108 og Rødsveien) er som vist på plankartet, og følger ikke de øvrige målsatte avstander. Dette gjelder også for byggegrense mot Vennelystveien (nordlig ende av planområdet).

2.3 Samtlige eksisterende boligbygg inngår i planen. Bygninger som er gjennomskåret av byggegrense, eller ligger utenfor byggegrense skal ved totalskade (som brann eller lign.) gjenoppføres i henhold til byggegrensen. Det vil si at de ikke kan gjenoppføres på nåværende beliggenhet.

2.4 UTBYGGINGSREKKEFØLGE: Ombygging av Rødsveiens trase med tilhørende anlegg kan ikke iverksettes i henhold til planen før etablering av ny Rv-108 trase som vist på planen er igangsatt. Støyskjermende tiltak for eiendommene Rødsveien 21, 23, 25, 27, 31 og 33 skal iverksettes samtidig med etableringen av ny Rv-108 trase.

§3. BYGGEOMRÅDER.

3.1 Boliger kan oppføres i inntil 2 etasjer, og uthus og garasjer i 1 etasje. Frittstående garasjer eller uthus skal ikke overstige et bruksareal på 50 m^2.

3.2 GRAD AV UTNYTTING: For område merket A (boliger med adkomst til Enerstien) er tillatt bebygd areal maksimalt BYA=25% av tomtens areal. For de øvrige byggeområder er maksimalt tillatt bebygd areal BYA=30% av tomtens areal.

Fortetting/ tilbygging innenfor planområdet kan foretas i henhold til dette, og dersom dette ikke gir endrede avkjørselsforhold.

3.3 Ved oppføring av bo-enheter skal det gjennom situasjonsplan ved byggemelding avsettes plass for oppføring av garasje i tilknytning til adkomst. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass (Min. 5 m. lengde). Situasjonsplan skal videre angi forstøtningsmurer, gjerder, eventuelle terrenginngrep og beplantning, og adkomstforhold til bolig. Bygningsrådet skal påse at bebyggelse og tomtearrondering harmonerer innbyrdes og med omgivelsene, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelse, faste installasjoner eller terrenginngrep.

3.4 Frittstående boder, uthus og garasjebygg bør normalt byggemeldes samtidig med bolig, og skal harmonere med bolighus både når det gjelder utforming, materialbruk og plassering. Dersom slike bygg byggemeldes separat, der bolighus allerede eksisterer, skal bygningsrådet påse at disse intensjonene er oppfylt.

3.5 For byggeområdene, bortsett fra område A, tillates garasjer oppført utenfor byggegrense i en minimumsavstand av 1 m. fra regulert grøftekant, dersom vilkår i pkt. 3.3 er oppfylt.

3.6 For tilbygg og påbygg av eksisterende boliger, oppføring av nye uthus, garasjer og lignende, eller andre tomtemessige endringer og faste installasjoner, gjelder pkt. 3.3 tilsvarende.

3.7 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

3.8 Bygningsrådet kan etter skjønn forlange fjernet trær, busker eller andre innretninger, som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

3.9 Boliger merket med skravur skal ha adkomst via kjørbar gangveg som vist på plankartet. Adkomst til boligtomter skal være som vist med pil på plankartet.

3.10 UTBYGGINGSREKKEFØLGE: Byggeområde merket B kan inntil etablering av ny Rv108 trase er igangsatt også nyttes til formål for lager og lettere produksjonsvirksomhet. Område B overgår til rent boligformål i det øyeblikk Rødsveien stenges for gjennomkjøring i henhold til planen.

§4. FRIOMRÅDER

4.1 Områdene skal benyttes til parkmessige formål for opphold, lek og rekreasjon. Områdene skal inneholde nødvendige innretninger for formålet, så som lekestativer, sandkasse og hvilebenker. Områdene skal også inneholde parkmessig beplantning og vegetasjon.

4.2 1 områdene tillates bygninger ikke oppført, med mindre de hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av områdene.

§5. FAREOMRÅDER.

5.1 I områder markert som fareområder tillates det ikke oppført bygninger for varig opphold.

5.2 I fareområder med boligformål (skravur med gul farge) kan bygningsrådet tillate oppført garasje, bod, uthus o.l., innenfor rammen av gjeldende forskrifter og bestemmelser.

§6. SPESIALOMRÅDER.

6.1 Frisiktsone ved veg skal holdes fri for sikthinder 0,5m over vegenes planum.

§7. FELLESOMRÅDER.

7.1 Område vist som felles avkjørsel er et sameie mellom brukerne av veien (markert med pil).
Eierne forestår drift og vedlikehold av avkjørselen.

Kråkerøy kommune, 09.01.92

BYGNINGSVESENET

Nr. 468 :

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VÆRSTE
Vedtatt av kommunestyret 30.05.01

§ 1 - Planens begrensning

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2- Reguleringsformål

Området reguleres til:

- byggeområde for boliger
- byggeområde for blandet formål (høgskole, kontor, hotell, forretning, service, allmennyttig formål, bolig)
- byggeområde for bensinstasjon / forretning
- spesialområde bevaring
- offentlig trafikkområde (veiareal, gang-/sykkeltrase, gangbro, plass, kai/brygge)
- byggeområde for blandet formål (offentlig trafikkområde (plass),vann)
- byggeområde for blandet formål (offentlig trafikkområde, beplantning, boliger)
- byggeområde for blandet formål (offentlig trafikkområde, beplantning)
- fellesareal (park)

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.01 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse etter følgende norm:

- 1,0 parkeringsplasser pr. 2- roms leilighet.
- 1,5 parkeringsplasser pr. 3 - roms leilighet.
- 2,0 parkeringsplasser pr. 4 - roms leilighet og større.
- 1 p-plass for gjester pr. 10. bolig. Gjesteparkering skal organiseres på egen tomt i tilknytning til adkomst. Gjesteparkering tillates opparbeidet på terreng.
- 1,0 parkeringsplasser pr. 100 m2 næringsareal.
- For øvrige funksjoner følges til en hver tid gjeldende norm for Fredrikstad sentrum.
- Offentlige parkeringsplasser skal vises i bebyggelsesplan for omr. 3 og 4 og T4.

3.02 Støy:
Støy for boliger, lek og oppholdsarealer eller andre støyfølsomme virksomheter må ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T- 8/79 eller senere vedtatte forskrifter. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk.

3.03 Miljøkrav:
Før utbygging:
Med henvisning til p.bl. § 68 skal det gjennomføres risikovurdering av forurenset grunn i god tid før igangsetting av hvert enkelt byggetrinn.
Avfallshåndtering etter utbygging:
Innenfor planområdet skal det avsettes egnede arealer for mottaksstasjoner av kildesortert husholdningsavfall. Arealet skal være tilstrekkelig til å dekke de typer fraksjoner som til enhver tid gjelder i Fredrikstad kommune. I tillegg skal det innenfor hvert byggeområde avsettes plass til container e.l. for periodisk henting av større avfall.

3.04 Tekniske anlegg:
Området / deler av området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg i samsvar med Fredrikstad Energis planer for dette. Nettstasjoner i området innpasses i bygningskropper.

3.05 Bebyggelse:
Minimum cotehøyde for overkant ferdig gulv i 1. etasje er cote + 2,0.
Det tillates ikke kjøpesenter eller varehus med gulvareal som overskrider 2.500 m2 sammenhengende bruksareal innenfor reguleringsområdet.

3.06 Barn og unge
Eksisterende ballplass/fotballbane skal fungere inntil utbygging av område 7b.
Jfr.§ 9.06.

3.07 Utbyggingstakt:
Utbygging av området kan ikke skje raskere enn den takt som angis i gjeldende boligprogram.

3.08 Rekkefølgebestemmelser for utbygging knyttet til ferdigstillelse av ny gangbru opprusting av Vennelystveien og ny Kråkerøyforbindelse.

3.08.1 **Etappe 1:** Etter at ny gangbru er ferdigstilt tillates område 1 utbygd med inntil 75 boenheter og 4.450 m2 kontorareal. Detter vil gi en turproduksjon på 135 personbiler i største time under forutsetning av 0,6 turer pr. boenhet og 2 turer pr. 100 m2 kontorareal.

3.08.2 **Etappe 2:** Etter at Vennelystveien er rustet opp tilfredsstillende med tanke på trafikk støy, rystelser og trafikksikkerhet, tillates område 2 og område 3 utbygd med inntil 110 boenheter og 7.900 m2 kontorareal. Dette vil gi en turproduksjon på 225 personbiler i største time under forutsetning av 0,6 turer pr. boenhet og 2 turer pr. 100 m2 kontorareal. Opprustning av Vennelystveien (Fv 451 fra Rødsbakken til Rv 108) vil kunne innebære ny overbygning, nytt ledningsnett for vann og avløp og diverse trafikksikkerhets- og miljøtiltak. Opprustning skal skje i samråd med Statens Vegvesen.

3.08.3 **Etappe 3:** Etter at ny Kråkerøy- forbindelse og T2 er ferdigstilt tillates område 4, område 5, område 6, område 7a, område 7b, område 7c og område 8 utbygd.

3.08.4 Utbygging i område 1 (§ 3.08.1), samt område 2 og område 3 (§ 3. 08.2), kan erstattes av utbygging i område 4, område 5 eller område 6. Det er imidlertid et krav at turproduksjonen ikke overskrider de trafikkmengder som er gitt i rekkefølgebestemmelsene. Hvis forretning skal tillates må det beregnes 7 turer pr. 100 m2 i største time. Utbygging i område 7a, område 7b, område 7c og område 8 kan ikke finne sted før ny Kråkerøy-forbindelse, inklusive ny forbindelse til Vennelystveien, er ferdigstilt.

3.09 Rekkefølgebestemmelser for dagens parkeringsbehov:
Dagens parkeringsbehov for høgskolen kan i forbindelse med utbygging av område 7 organiseres som parkering på terreng på områdets vestre del og/ eller på område 6. Ved utbygging av område 6 skal parkeringsbehov for høgskolen løses i parkeringsanlegg som nytt parkeringsdekke eller integrert i eksisterende konstruksjoner i område 6.

3.10 Busslommer
Det er avsatt tilstrekkelig areal for innpassing av evt. busslommer. Endelig plassering må tilpasses gang/sykkelveinettet.

§ 4 - Område 1 og 2: Områdene langs kaifronten.
Byggeområde for boliger:

.

4.01 Formål:
- Bolig.

I 1. og 2. etasje tillates mindre forretningsareal, service og kontor med adkomst fra havnepromenade / plass. Det henvises for øvrig til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal.

4.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 50 %.

4.03 Plassering:
Grenser for bebyggelse er vist på plankartet. Første etasje mot kaifront skal være tilbaketrukket med min. 6 meter fra kaikant.

4.04 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med hovedvolum med maks byggehøyde cote +17,40 (lik gesimshøyde på Smia). Mot elveløpet tillates ytterligere inntil 3 etasjer forutsatt at disse gis et transparent og lett uttrykk. Bebyggelsen i område 1 og 2 skal avtrappes mot eksisterende bebyggelse / administrasjonskollen i nord.

4.05 Utearealer:
Boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..
Mellomrommene mellom boligblokkene skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Det skal opparbeides en nærlekeplass pr. 30 bolig. Fellesarealer samt nærlekeplasser skal være opparbeidet før området tas i bruk.

4.06 Spesielle bestemmelser:
Bebyggelsen skal utformes med et transparent og lett uttrykk i kontrast til eksisterende teglstensbygninger og ivareta administrasjonsbyggets monumentalitet. Bebyggelsens vertikalitet skal betones. Bebyggelsen skal gis et samlet helhetlig uttrykk med variasjoner. De evt. øvre etasjer over Smias gesimshøyde skal formmessig gis et uttrykk som adskiller disse etasjene fra bygningens hovedvolum.
Det skal utarbeides bebyggelsesplan.

4.07 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Evt. underjordiskparkering for område 1 og 2 kan organiseres i halvt nedgravd underetasje i bakkant med adkomst fra vest for område 1 og fra øst for område 2.

4.08 Eksisterende bebyggelse:
Ved utbygging av område 2 kan Ask-bygget innpasses i den nye strukturen. Bygget tillates påbygd med nye etasjer tilsvarende øvrig bebyggelse i området (se § 4.05).

§ 5 - Område 3: Områdene mellom plassen og administrasjonsparken. Byggeområde for blandet formål:

5.01 Formål:
- Blandet formål (bolig, forretning, kontor, service).

Forretning/ service/ kontor skal ha adkomst fra plassen. Det henvises for øvrig til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal.

5.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 40 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål.

5.03 Plassering:
Grenser for bebyggelse er vist på plankartet.

5.04 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med maks byggehøyde på cote +17,40.

5.05 Utearealer:
Boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..
Det skal sikres tilstrekkelig åpenhet og tilgjengelighet mellom park og plass.

5.06 Spesielle bestemmelser:
Bebyggelsen skal utformes med et transparent og lett uttrykk i kontrast til eksisterende teglstensbygninger og ivareta administrasjonsbyggets monumentalitet. Bebyggelsen skal gis et samlet helhetlig uttrykk med variasjoner. Det skal utarbeides bebyggelsesplan.

5.07 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Adkomst til evt. underjordisk anlegg fra vei i sør. Bebyggelsesplan skal vise offentlige parkeringsplasser (se 3.01).

§ 6 - Område 4: Området øst for gangbroa. Byggeområde for blandet formål:

6.01 Formål:
- Blandet formål (hotell, forretning, kontor, bolig,)

Formålsgrense er vist på plankartet.
Forretning- og kontorvirksomhet skal henvendes mot plassen / kaifronten.
Det henvises for øvrig til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal.

6.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 40 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål.

6.03 Plassering:
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

6.04 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med maks byggehøyde på cote +17.40.

6.05 Utearealer:
Boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..

6.06 Spesielle bestemmelser:
Ny bebyggelse skal lokaliseres og utformes slik at plassrommet får en klar romlig avgrensning mot sørøst, og aksen over mot Stortorget gis et klart uttrykk. Bebyggelsen mot plassrommet/kaikanten skal ha hovedhenvendelse mot disse.
Det skal utarbeides bebyggelsesplan.

6.07 Offentlig gangforbindelse/havnepromenade:
Det skal etableres en offentlig gangforbindelse på tvers av området som knyttes til havnepromenade langs kaikanten. Endelig lokalisering av gangforbindelsen fastsettes i bebyggelsesplan.
Ved utbygging skal det sikres offentlig tilgjengelighet til kaikanten.

6.08 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Bebyggelsesplan skal vise offentlige parkeringsplasser (se 3.01).

§ 7 - Område 5: Administrasjonskollen.

Byggeområde for blandet formål / spesialområde bevaring:

7.01 Formål:
- Blandet formål (skole, kontor, studentbolig)
- Spesialområde bevaring (skole, kontor) S1.

Formålsgrense vist på plankartet.
For spesialområde bevaring se § 13.

7.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 50 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål.

7.03 Plassering:
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

7.04 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med maks byggehøyde på cote +17,0 (lik byggehøyde på eksisterende utvidelse av høgskolen).

7.05 Utearealer:
Evt. boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..

7.06 Spesielle bestemmelser:
Ny bebyggelse skal gis et uttrykk tilpasses eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse skal underordnes administrasjonsbygget mht høyde, monumentalitet og synlighet. Evt tilbygg/utbygg knyttet til eksisterende bebyggelse skal tilpasses denne med materialvalg, fargevalg, og volumoppbygning.

7.07 Parkering:
Parkering kan tillates løst på terreng dersom p-plassene gis en "parkmessig" bearbeiding. Øvrig parkering skal lokaliseres under terreng eller i parkeringsanlegg i område 6.

.

§ 8 - Område 6: Området rundt Smia.
Byggeområde for blandet formål / spesialområde bevaring:

8.01 Formål:
- Blandet formål (forretning, kontor, allmennyttig formål, undervisning, bolig, parkeringsanlegg),
- Spesialområde bevaring (forretning, kontor, allmennyttig formål, undervisning, bolig, parkeringsanlegg) S2, S3.

Under allmennyttig formål gjelder: sport - / fritidsanlegg.
Formålsgrense vist på plankartet.
For spesialområde bevaring se § 13.

8.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 60 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål

8.03 Plassering:
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

8.04 Høyder:
Ny bebyggelse tillates oppført med maks byggehøyde på cote + 17,40.

8.05 Utearealer:
Evt. boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..

8.06 Spesielle bestemmelser:

Det skal foreligge bebyggelsesplan for ny bebyggelse mellom S1 og S2. Bebyggelsesplanen skal vise organisering av hele gårdsrommet, plassering av bebyggelse, tilknytning til eksisterende og bevaringsverdig bebyggelse, adkomstforhold, utearealer, tilgjengelighet til elvepromenade m.m.. Evt. tilbygg/utbygg knyttet til eksisterende bebyggelse skal tilpasses denne med materialvalg, fargevalg, og volumoppbygning.

8.07 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Eksisterende parkeringsbehov for høgskolen skal løses i anlegg på område 6.

8.08 Eksisterende bebyggelse:
Den del av eksisterende bebyggelse som er regulert til spesialområde bevaring skal rehabiliteres og innpasses utforming av gårdsrom og ny bebyggelse. Øvrig eksisterende bebyggelse vurderes ut ifra det program som er aktuelt for utvikling av området.

§ 9 - Område 7a, 7b og 7c: Bjølstadjordet.

9.01 Område 7a og 7b: Bjølstadjordet. Byggeområde for boliger:

9.01.1 Formål:
- Bolig.
  I 1. etasje ut mot hovedgate tillates service og kontor med adkomst fra gaten.
- Blandet formål, bolig, parkmessig behandling, trafikkareal - gang/sykkelvei, parkering.

9.01.2 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 35 %.

9.01.3 Plassering:
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

9.01.4 Høyder:
Bebyggelsen skal gis en variasjon i byggehøyde med maks tillatt byggehøyde på cote +17,40.

9.01.5 Utearealer:
Boligene i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..

9.01.6 Barn og unge:
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsareal for barn og unge etter gjeldende normer i tilknytting til fellesarealene. Eksisterende ballplass skal erstattes med areal for tilsvarende funksjon.

9.01.7 Spesielle bestemmelser:
Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hele området vist med etappevis utbygging. Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, adkomstforhold, internveisystem, gang-/sykkelveier, utomhusanlegg, lekeplasser, parkeringsløsning, m.m..
Bebyggelsen skal danne en romlig avgrensning av plassrommet i aksen mot Stortorget. Landskapsdraget mellom kollen i sør og administrasjonsparken skal holdes fri for bebyggelse og gis en landskapsmessig opparbeidelse. Områdets gang-/sykkelveier skal tilrettelegges i forlengelse av tilgrensende traseer. Boligene skal organiseres rundt sammenhengende og romlig avklarte fellesarealer.
Alle fellesarealer for boligene skal være bilfrie.

Bebyggelsen skal gis et helhetlig uttrykk.

9.01.8 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Gjesteparkering tillates på terreng i tilknytning til områdets adkomstpunkter.

9.02 Område 7c: Bjølstadjordet.
Byggeområde for blandet formål:

9.02.1 Formål:
- Blandet formål (kontor, mindre forretningsareal, service, bolig)
- Blandet formål, (kontor, mindre forretningsareal, service, bolig), parkmessig behandling, trafikkareal - gang/sykkelvei, parkering.
  Det henvises for øvrig til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal.

9.02.2 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 40 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål.

9.02.3 Plassering:
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

9.02.4 Høyder:
Bebyggelsen kan oppføres med en maks tillatt byggehøyde på cote +17,40.

9.02.5 Utearealer:
Evt. boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..

9.02.6 Barn og unge:
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsareal for barn og unge etter gjeldende normer i tilknytting til fellesarealene.

9.02.7 Spesielle bestemmelser:
Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området. Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, adkomstforhold, internveisystem, gang-/sykkelveier, utomhusanlegg, parkeringsløsning, m.m.. Bebyggelsesplanen skal ses i sammenheng med område 7b.
Bebyggelsen skal gis et helhetlig uttrykk.

9.02.8 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Gjesteparkering tillates på terreng i tilknytning til områdets adkomstpunkter.

§ 10 - Område 8: Bjølstadjordet sør.
Byggeområde for forretning / bensinstasjon:

10.01 Formål:
- Forretning / bensinstasjon.

10.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 50 %.

10.03 Plassering:
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

10.04 Høyder:

Bebyggelsen tillates oppført i 1 etasje med underetasje. Maks byggehøyde på cote + 10,50.

10.05 Spesielle bestemmelser:
Det skal utarbeides utomhusplan som viser adkomstforhold, parkeringsplasser, gangsoner, vegetasjon og overgang til boligområdet i nord, sør og vest.
Eksisterende bensinstasjon skal integreres i ny bebyggelse.

10.06 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse.

§11 - Spesialområde bevaring - S1, S2 og S3

For spesialområde bevaring gjelder:

- Bygningene reguleres med eksisterende volum og gesimshøyder.
- Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at bygningenes hovedvolum, konstruksjonssystem og uttrykk bevares.
- Ved funksjonsendring i hallkonstruksjonene tillates nye etasjedekker og nødvendige endringer i fasadeutforming forutsatt at eksisterende volum og uttrykk ivaretas.
- Det tillates på - / tilbygg, balkonger og/eller terrasser såfremt bygningens hovedvolum og uttrykk ivaretas.
- Hvis bygningene, eller deler av bygningene på grunn av brann eller annen ødeleggelse skal erstattes med ny bebyggelse, skal denne tilpasses den opprinnelige bygningen med hensyn til størrelse, gesimshøyde, takform, fasadeutforming, bygningsmessige detaljer og farger.
- Alle forandringer eller nybygg må forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

§ 12 - Fellesområde F 1 (park) - Administrasjonsparken

Det eldste av de to eksisterende bygningene i parken bevares såfremt det funksjonsmessig kan integreres i parkens bruk. Den andre bygningen forutsettes revet og de tilhørende arealene integrert i parken.
Eksisterende adkomstvei og gang- / sykkeltraseer opprettholdes som del av parkarealet. I parkens østre del mot område 3 tillates anleggelse av parkeringsanlegg under terreng. Ved utbygging av område 3 og parkeringsanlegget skal det foreligge plan for opparbeiding av parkarealene i tilknytning til den nye utbyggingen, samt etablering av ny gang-/sykkelforbindelse i sørøstre del av parken.

§ 13 - Fellesområde F 2 (park)

Edelløvskogen i området skal i best mulig grad bevares.

§ 14 Offentlig trafikkområder:

14.01 T 1 - Ny riksveiforbindelse og kjørebro:
Kjørebroen skal utformes som vippebro og skal i lukket tilstand ha fri seilingshøyde på min. 5,65 meter i en bredde på min. 30 meter, forutsatt tillatelse gitt av Kystdirektoratet etter havne- og farvannsloven § 6 tredje ledd.
Det skal sikres fri høyde for kjørbar forbindelse langs kaikanten under broa på begge sider. Detaljutforming av bro og veianlegg skal godkjennes av kommunen.

14.02 T 2 - Hovedveiforbindelse gjennom området:
Utformes som vei i klasse H3 med miljø- og fartsdempende tiltak. Veiforbindelsens nordre del skal opparbeides med beplantning og grøntstruktur som en grønn akse

gjennom området. Gang-/sykkelforbindelser skal sikres som del av den skraverte sonen på utvidet fortau eller i egen trasè.
Ny veistrekning nordover fra Rødsveien skal anlegges slik at eksisterende vegetasjon i forbindelse med gammelt elveløp i størst mulig grad ivaretas. Byggeplanen skal godkjennes av Statens Vegvesen.

14.03 T 3 - Ny adkomstvei eksisterende boliger i sør:
Adkomstveier til eksisterende boliger på kollen i sør tilknyttes ny adkomstvei anlagt i landskapsdraget mellom de to nye utbyggingsområdene. (Veiformålet er vist med 1,5 m. reguleringsgrense på hver side av eksisterende veibredde, da oppdaterte tomtegrenser ikke var tilgjengelig ved planens utarbeidelse).

14.04 T 4 – Plass - Plass/vann:
Det skal utarbeides egen plan for det offentlige rommet i aksen ovenfor Stortorget.
Som avgrensning av plassen mot elva åpnes for at vann anvendes som element i utformingen enten ved at elva trekkes inn i plassrommet, alternativt at plassen gis en fysisk utforming hvor vann brukes som et vesentlig element.
For trafikkavviklingen på T4 viser planen en avkjøring fra T2. Endelig veitrase fastlegges ved bebyggelsesplan for område 2 / område 3.

14.05 T 5 - Torg – gangbro:
Gangbroa skal utformes som vippebro og skal i lukket tilstand ha fri seilingshøyde på min. 5,65 meter i en bredde på min. 30 meter, forutsatt tillatelse gitt av Kystdirektoratet etter havne- og farvannsloven § 6 tredje ledd.
Stigningsforhold skal være forkriftsmessig .

14.06 T 6 – Adkomst vei og offentlig plass mot havnepromenade:
Deler av adkomst og offentlig plass anlegges på nivå over parkeringsløsning for boligene som beskrevet for område 1 og 2.

14.07 T 7 – Havnepromenade / kai / brygge:
Det er avsatt plass til offentlig havnepromenade langs hele kaikanten. Evt. anleggelse av brygge på utsiden av kaikanten som vist på plankartet skal godkjennes av Havnevesenet.

14.08 Gang-/sykkeltraseer:
Det er sikret arealer til opparbeidelse av et system av gang-/sykkeltraseer som vist på plankartet som i hovedsak sikrer forbindelsen fra Rødsveien nordover gjennom området og videre mot sentrum, samt gjennom området og videre sørvestover.
Gang-/sykkeltrasèen skal innpasses allerede regulert undergang under Vennelystveien.
Det stilles krav til ferdigstillelse av den regulerte undergang under Vennelystveien samtidig med ferdigstillelse av T2.

423/66 og 57

Brukstillatelse.

I det en viser til bygningslovens § 99, ble det onsdag den 8. april 1970 foretatt besiktigelse av en vertikaltdelt 4-mannsbolig på Jacob Buvigs Plass 9-12.
Byggherre er Brødr. Holstad A/S, Råde.

Herved gis tillatelse til å ta boligen i bruk.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

1. Det er skade på vinduskarm i kjøkken i nr. 9.
2. Vinduskarm i stue er skadet og skjøt i sponplatevegg åpner seg i nr. 10.
3. Avslutning parkett/trapp i nr. 11 bør utbedres. Dessuten er det noen huller i parketten ved peisen. Det er litt smau avstand fra peis til brannmurliet, og en tar forbehold om å komme tilbake til dette, om det skulle vise seg nødvendig.
4. Vanntett belegg må gåes grundig over i alle leilighetene, da det viser seg at flere skjøter ikke er sveiset forskriftsmessig.
5. En finner dryppingen fra tak over balkonger så uheldig at takrenner må monteres på alle disse tak.
6. Kontroll under husene vil bli foretatt litt senere for å se om det blir tørt utover våren.
7. Det må være brannstige ved hvert bygg. Feiing foretas fra taket, og stige må derfor settes opp for feieren som vil varsle en dag i forveien.
8. Forøvrig vises til avtale av 26/3-69 mellom Kråkerøy kommune, utparsellanten og grunneieren, om utbygging av feltet samt til vedlagte kopi av brev av 18/12-69 fra kommuneingeniøren/brannsjefen til Kråkerøy bygningsvesen. Gjenstående arbeider må også utføres forskriftsmessig og innen rimelig tid.

Kråkerøy bygningsvesen, 20.4.1970.

Carl A. Forsberg
bygningssjef

SANITÆRANLEGG
kontrollert godkjent K.W. Johansen
AVLØPSKANAL
kontrollert godkjent 7-71

GJELDER KUN MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Tekn. Kontr.



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,19.02.2026

Til informasjon!

Eiendom: 423/66/0/9 Jacob Buvigs Plass 9

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC66	255-204-0	0,20,100,0
Boligbebyggelse	1100			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF66	255,255,102	0,0,60,0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121			FFE7AE	255,231,174	0,0,31,0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse blokk	1123					
Næringsbygg	1124					
Serviceformål	1130		Servicevirksomhet	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC9CFC	204,153,204	0,25,0,0
Forretninger	1160		Forretninger	CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1180		Tjenesteyting	FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Barnehage	1181		Barnehage			
Undervisning	1182		Undervisning			
Institusjon	1183		Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1184		Kirkegårder og gravplasser			
Forsamlingslokale	1185		Forsamlingslokale			
Idrettsformål	1186		Idrettsanlegg			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1189					
Hotell, restaurantformål	1310		Hotell/Turistformål	MM0CC	153,153,204	20,20,0,20
Utleiehytter	1311		Utleiehytter			
Campingbygninger	1312		Campingbygninger			
Campingplass	1313		Campingplass			
Utstilling	1314		Utstilling			
Messeformål	1320		Messeformål	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Idrettsbygg og maskinhall	1321		Idrettsbygg og maskinhall			
Næringsbebyggelse	1330		Næringsbebyggelse	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Kontor	1331		Kontor	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Hotell	1332		Hotell			
Bevertning	1333		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Lager	1360		Lager			
Forretninger/kjøpesenter/messe	1361		Forretninger/kjøpesenter/messe			
Annen næring	1369		Annen næring	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Tribuneanlegg	1410		Tribuneanlegg			
Skiheis/anlegg	1420		Skiheis/anlegg			
Idrettsbaner	1430		Idrettsbaner	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Idrettsbygninger	1440		Idrettsbygninger	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Golfbane	1450		Golfbane	CCFFCC	204,255,204	20,0,20,0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1480			MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Andre typer idrettsgrønne og anlegg	1500			FF9933	255,153,51	0,40,80,0
Gravplasser	1501		Gravplasser			
Urnelegger	1502		Urnelegger			
Kirkegårdsbygg	1503		Kirkegårdsbygg			
Minnelund	1504		Minnelund			
Navn- og minnesmerker	1505		Navn- og minnesmerker			
Gravplassforvaltningsbygg	1541		Gravplassforvaltningsbygg			
Offentlig/privat	1550		Offentlig/privat			
Renovasjonsanlegg	1560		Renovasjonsanlegg			
Energi-/kommunalteknisk anlegg	1590					
Radiomast/radiosambandsanlegg	1570		Radiomast/radiosambandsanlegg			
Annen samferdsel- og/eller energi og anlegg	1599		Energi anlegg			
Utstyrsformål	1600		Utstyrsformål	MCC99	153,204,153	40,0,40,20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Friområde	1620		Friområde			
Parkanlegg	1630		Parkanlegg			
Annet utstyrsformål	1690		Annet utstyrsformål			
Grav- og urnefelt	1700		Grav- og urnefelt	CC9900	204,153,000	0,25,20,20
Fremtidsbolig	1710					
Kombinasjon bolig og anlegg for gren- og industri	1719					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0
Bebyggelsesplan	1901			FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Detaljregulering				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering kjøpesenter	1902			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering bolig	1903			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering fritid	1904			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering næring	1905			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering idrett	1906			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering offentlig/privat tjeneste	1907			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering grønnstruktur	1908			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering parkering	1909			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering kombinasjon	1910			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering fareområde	1911			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering	1912			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering bevaring	1913			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering gjennomføring	1914			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1920			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering fareområde	1921			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering	1922			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering tjenesteyting	1923			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering parkering	1924			MMFF	153,153,255	40,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1925			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1931			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1999			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer	(2000)					
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0,0,0,40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0,0,0,20
Gatetorg	2011		Gatetorg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0,20,20,0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	FAEEDB	240-221-219	6,7,9,0
Gang og sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg adc	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0,0,0,40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999999	153-153-153	0,0,0,40
Bane (rammeområdet kan benyttes)	2020		Bane	CCR9AE	204-153-182	0,25,10,20
Trase for jernbane	2021		Jernbane			
Trase for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trase for T-bane	2023		T-bane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Lastegat/rullebane	2026		Lastegat/rullebane			
Tekniske bygg/anlegg/stasjon	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999999	153-153-153	0,0,0,40
Luftbane	2030		Luftbane	999999	153-153-153	0,0,0,40
Luftbane - tekniske bygg/stasjon	2031					
Luftbane - terminalbygg	2032		Luftbaneterminal			
Luftbane - kontrollsentral/bygg	2033		Luftbanekontrollbygg			
Lastegat/plass for helikopter	2034					
Navn	2040		Navn	MA0CC	153-204-204	20,0,0,20
Rør	2042		Rør			
Kanalstrekninger	2042		Kanalstrekning			
Sluser/sluse	2043		Kanalsluse			
Kanalareal for sykling	2050		Kanalareal for sykling	FFCCCC	255-204-204	0,20,20,0
Gatetorvareal	2060		Gatetorvareal	CCR9AE	204-153-182	0,25,10,20
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivfelt/spor	2070		Kollektivfelt/spor			
Kollektivholdeplass	2071		Kollektivholdeplass			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivtrafikkspor	2073		Kollektivtrafikkspor			
Parsell - kollektivgatekryss	2074					
Parkeringsareal	2080					
Parkeringsområde	2081		Parkeringsområde	BMMMM	185-185-185	0,0,0,27
Parkeringshus	2082					
Parkeringsplass - anlegg	2083		Parkeringsplass			
Trase for teknisk infrastruktur	2100			FFCC66	255-204-153	0,20,40,0
Energinett	2110		Energinett			
Kjernekraftverk	2120		Kjernekraftverk			
Varme- og oljeverk	2130		Varme-/oljefyrbygg			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallsveg	2150		Avfallsveg			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturanlegg	2190					
Samferdsels-/tekniske infrastrukturformål	2199					
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg	2900			000000	204-204-204	0,0,0,20
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg kombinert med andre angitte hovedformål	2999			000000	204-204-204	0,0,0,20
				FFCC66	255-204-153	0,20,40,0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badestrand	3041		Badestrand			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3051		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3890			MFF99	153-255-153	40,0,40,0
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3990			MCC99	153-204-153	40,0,40,20
				MFF99	153-255-153	40,0,40,0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefelt/øvingsområde	4020		Skytefelt/øvingsområde			
Forlegning	4030		Forlegning			
Sambruksområde	4050			CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4060			CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
				CCFF99	204-255-153	20,0,40,0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
LNFR-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (maks to boenheter pr eiendom, hytter med tilhørende bygninger)	5100		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Reindriftsområde	5121		Reindriftsområde	MFF99	51-255-153	80,0,40,0
Gartneri	5130		Gartneri			
Fiskeplass	5141		Fiskeplass			
Akvakulturformål	5150		Akvakulturformål	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Reindriftsområde	5151		Reindriftsområde			
Beiteområde	5152		Beiteområde			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Spredt næringsbebyggelse	5411					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Sjøareal	5300		Sjøareal	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Jordbruk	5310		Jordbruk			
Beiteområde	5320		Beiteområde			
Skogbruk	5330		Skogbruk			
Reindriftsområde	5340		Reindriftsområde			
Akvakulturformål	5350		Akvakulturformål			
Kombinerte landbruksformål	5890			CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift kombinert med andre angitte hovedformål	5990			CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
				MFF99	153-255-153	40,0,40,0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20,0,0,0
Ferdsel	6100		Ferdsel	99CCFF	51-204-255	80,20,0,0
Fiske	6200		Fiske			
Marikultur	6210		Marikultur			
Akvakulturanlegg for oppdrett	6220		Akvakulturanlegg			
Småbåthavn	6230		Småbåthavn			
Badeplass	6240		Badeplass			
Vern	6300			66FFF	102-102-102	60,40,0,0
Kombinerte bruks- og vernehensyn	6400		Kombinerte bruks- og vernehensyn	66FFF	102-102-102	60,40,0,0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6420					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6430					
Drikkevannskilde	6500		Drikkevann	66FFF	51-153-255	80,40,0,0
Nasjonalinteresse	6600		Nasjonalinteresse	MFFFF	153-255-255	40,0,0,0
Nasjonalinteresse sjø og vassdrag	6610					
Nasjonalinteresse sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsformål	6700		Friluftsformål			
Friluftsområde sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Ferdselsårer sjø og vassdrag	6730		Ferdselsårer sjø	99CCCC	153-204-204	40,0,0,20
Ferdselsårer sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Grønnstruktur	6750			66FMM	51-255-102	80,0,60,0
Grønnstruktur sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6760			66FMM	51-255-102	80,0,60,0
Internasjonal farled	6761		Internasjonal farled	66CCCC	102-204-204	60,0,0,20
Nasjonal farled	6762		Nasjonal farled	66CCCC	102-204-204	60,0,0,20
Farled	6763		Farled	66CCCC	102-204-204	60,0,0,20
Kombinerte formål sjø og vassdrag med flere alternative utøvelser	6900			66FFF	102-255-255	60,0,0,0
				66FMM	102-255-102	60,0,60,0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6990			66FFF	102-255-255	60,0,0,0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypefligenskap	SOSI-kode	Fiktegrafikk - retningsmønster	Anmerkning
Hensynssone	(1000)		Hensynssone benyttes kun for midlertidig arealgrensevirkning. Skravur (brukes så vanlig arealgrensevirkning) kan benyttes. Hensynssone med Hensynssonetype:
Hensynssone	(1000)		FFF0000, Rød fyll 60%, Vinkel 90 grn, avstand 0, linjetykkelse: 0,5 Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring
Hensynssone	(1000)		0000000 svart, Vinkel 300 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring
Hensynssone	(1000)		0000000 FF0000 svart, Vinkel 60 grn, avstand 0, linjetykkelse 0, 15 Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring
Hensynssone	(1000)		0000000 svart, Vinkel 120 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring

Planområde for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttypefligenskap	Sosi-kode	Antall sifre	Maksverdi feltlengde	Fiktegrafikk, retningsmønster	Anmerkning
Hjelpelinjemidlertidlinje	2	2.0	9.0		Fiktegrafikk benyttes kun for midlertidig arealgrensevirkning. Skravur (brukes så vanlig arealgrensevirkning) kan benyttes. Flatens avgrensning med Hjelpelinjemidlertidlinje

Linjesymbol	Bredde i mm	Tilbakelokk i mm	Lengde i mm	Avstand i mm	Symbol	Farge	Mellomrom
HjelpLinje		0.0	6.0	2.0		RGB 0-0-0	
HjelpVirtuellLinje		0.25				RGB 0-0-0	
HjelpStreng1Linje, **HjelpStreng2Linje**							
HjelpGrense,							
HjelpAvstandsLinje, **HjelpAvstandsStreng1Linje,** **HjelpAvstandsStreng2Linje,**		0.6	4.0	1.5		RGB 0-0-0	
HjelpGrense,							
HjelpGrenseStreng1Linje, **HjelpGrenseStreng2Linje,**							
HjelpMidtlinje,		0.5	2.0	2.0		RGB 0-0-0	Stricklie gir bestemmelser avgrensen med en linje. Ingen flatefarge. Tilføres ved arealgrensevirkning for formålsområder.
HjelpAksjeHøyde		0.25	2.0	1.0		RGB 0-0-0	Underskjegle: 45 Nil

Symbolnavn JPEG,PNG,TIF							
Regulert bustoggrense	1223	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal opphøres	1224	0,25	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Sikt, bufferområde, rom som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	4,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som bevaringsformål	1215	0,25	2,0	2,5		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men supplerer med linje i bygningens diagonaler
Regulert bestemmelse	1221	0,15	9,0	2,0		RGB 0-0-0	
Fotsbelte	1222	0,18	2,0	1,5		RGB 0-0-0	Nytt navn
Regulert kant hjemmel	1225	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert hjemmel	1226	0,35	2,0	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1228	0,35	1,0	1,5		RGB 0-0-0	
Regulert frisiktgrense	1229	0,35	1,0	0,8		RGB 0-0-0	
Regulert rekkefølgene	1227	0,35	8,0			RGB 0-0-0	
Regulert stattlenur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tverrstreken viser murens fullstreng
Stikningspunkt	1230	0,35				RGB 0-0-0	
Rør	1232	0,5	5,0	1,5		RGB 0-0-0	Brukes maskinen med RR LEIPSPUNKT 1201 og lignen med rekkefølgeforklaring stemmer og plassering, på land og/eller i sjøen. Brukes maskinen kombi maskinen som skjelt linje
Tunnel	1234	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnelforløp maskinen med RR/LEIPSPUNKT 1201. Tunnelløre maskinelle kombi maskinen med skjelt linje.
Mål og avstandslinje	1238	0,2				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense	1360	1,0	9,0	2,0		RGB 153-153-153	Flates farge linje som retning for virkemiddle. Avstand mellom retningsstrek er ark- av maksverdi.
Eiendomsgrense usikkerhet	1361	1,0	9,0	2,0		RGB 153-153-153	Flates farge linje som retning for virkemiddle. Avstand mellom retningsstrek er ark- av maksverdi.
Skråfylgn usikkerhet	1362	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert kantavlinje (1221)
Stikningsmål Stikningsmål for maksverdiside i Oslo og nærliggende kommuner (maksbokstav)	1363	1,0	8,0	2,5		RGB 0-150-0	

Symbolnavn/Postnr JPG,PNG,TIF							
Tiltalt grunnnivå - BYGNINGS-fra at be sone på symbolets retning							
Hovedretningsfylgende hjemmegrense	1231					RGB 0-0-0	
Stengning av avstjernet	1241					RGB 0-0-0	
Avstjernet	1242					RGB 0-0-0	
Ruiner	1251					RGB 0-0-0	
RUNESYMBOL	1243					RGB 0-0-0	
Fornlevninger	1270					RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Gravsteinsmerke for navn skal bevares	1271					RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på skiet rundt tre
Regulert nyttne	1272					RGB 0-0-0	
Regulert murensikring	1273					RGB 0-0-0	

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

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

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

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industri/lager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)

Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Seksjon for kultur, miljø og byutvikling

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1602 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00

Dato: 19.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1610 Privat avløp, nedgravde oljetanker og store eiker

Gnr:	**423**	Bnr:	**66**	Fnr:		Snr:	**9**
Adresse:	**Jacob Buvigs plass 9, 1671 KRÅKERØY**						

Nedgravd oljetank
Det er ingen nedgravd oljetank ved Jacob Buvigs plass 9, men det ligger en ved Jacob Buvigs plass 30 på samme eiendom.

Privat avløpsanlegg
Ingen pålegg funnet.

Store eiker
Ingen registrerte store eiker.

Generell informasjon om privat avløp
Generelt gjelder at dersom man skal legge inn vann på hytte eller hus i spredt bebyggelse, må man søke om utslippstillatelse. Søknad om utslippstillatelse skal sendes til Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune før tiltaket settes i gang. Dersom det er innlagt vann uten at det er søkt om utslippstillatelse er dette ulovlig.
Bystyret har vedtatt handlingsplan for opprydding i avløp fra spredt bebyggelse. Handlingsplanen innebærer at kommunen stiller krav om at eiere av hus, hytter eller næringsbygg i spredt bebyggelse skal ha et forskriftsmessig avløpsanlegg.

Generell informasjon om nedgravde oljetanker
Tanker som er tatt ut av bruk, skal tømmes og fjernes. Nedgravde oljetanker skal kontrolleres etter gitte tidsintervaller. Nye glassfibertanker skal kontrolleres etter to år, deretter er første ordinære kontroll ved 30-års alder, hvor neste kontroll fastsettes (som regel hvert 10. år). For jerntanker er første ordinære kontroll ved 15. års alder, deretter hvert 5. år. Regjeringen har

vedtatt et generelt forbud mot fyring til oppvarming med mineralsk olje fra 2020. Dersom tanken inneholder bioolje (0% mineralsk fossil olje) er det ikke krav til kontroller, og fyring kan fortsette etter 2020.

Generell informasjon om store eiker
Hul eller storvokst eik er en utvalgt naturtype som er særskilt sikret etter naturmangfoldloven med egen forskrift. Forskriften gir regler for grunneier til å ta særskilt hensyn og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på store, gamle eiketrær. Det betyr at grunneiere skal utøve aktsomhet for å unngå skade på naturtypen.

Ikke alle eiker er omfattet av reglene. Forskriften omfatter eiker med en omkrets på minst 200 cm og synlig hule eiker med en omkrets på minst 95 cm, målt i brysthøyde over bakken. Før du vurderer å gjennomføre et tiltak som kan berøre eika, skal du alltid se på mulighetene for å tilpasse det ønskede tiltaket på en slik måte at du unngår forringelse på naturtypen. Er du i tvil om hvilke tiltak du kan gjøre, ta kontakt med kommunen eller Fylkesmannen.

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Per Olav Borgås
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: perolav.borgas@privatmegleren.no

Deres ref.: 108260052 . Vår ref.: 3659-1-09 Dato: 19.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Atriumjordet Sameie
Organisasjonsnr:	880074652
Seksjonseier:	Kristoffersen, Adrian
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Jacob Buvigsplass 9, 1671 KRÅKERØY
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	423
Bnr.	66

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 68843626.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet fester tomten Areal: 14373 kvm. Festekontrakt inngått for 99 år i 1970, og reguleres hvert 10. år.
Garasje følger leiligheten: Ja. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Kontakt styret. Tilrettelagt for lading av el.bil. Kontakt styret for informasjon. Sameiet arbeider med setningspromlematikk for bygning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207862061
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	8 750 289,00
Innfrielsesdato:	30.07.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 281,12,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	749,84	
Felleskostnader	4 531,28	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 084,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 545,-
Annen formue:	53 529,-
Gjeld:	288 444,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207862061
Restsaldo:	273 443,66
Kapitalkostnader:	2 097,73
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 273 443,66,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Roar Andersen pr. e-post: roar.andersen@obos.no eller telefon: 69 30 03 65.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Iren Hansen Langgård, e-post: atriumjordet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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.gangsbehanding i planutvalget	22.08.2019
Bystyrets vedtak	05.09.2019

INNHOLD:

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

1 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

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

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5 nr. 1	SOSI:
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 trafikksikkerhet 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, BESTEMMELSESOMRÅDE	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 egnet 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 m^2 BRA salgsareal forretning. Av disse skal min. 5000 m^2 være butikker med lokaler større enn 1000 m^2.
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 m^2 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 (SENTRUMSFORMÅL)

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*

a) Byggeplan for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av vegmyndighet (Fredrikstad kommune og/eller Østfold fylkeskommune v/Statens vegvesen).

b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates intern omdisponering av underformål uten omregulering. Slik justering skal skje i samråd med og godkjennes av vegmyndighet.

c) 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 trafikanters 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 prinsipp følges 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 kjørebaner 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 ihht. 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 byggteknisk 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 ihht. 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 IGANGSETTINGSTILLATELSE, *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 trafikksikkerhet og framkommelighet i byggeperioden, jf. bestemmelse 2.8
- Redegjørelse for spesielt støyende 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.

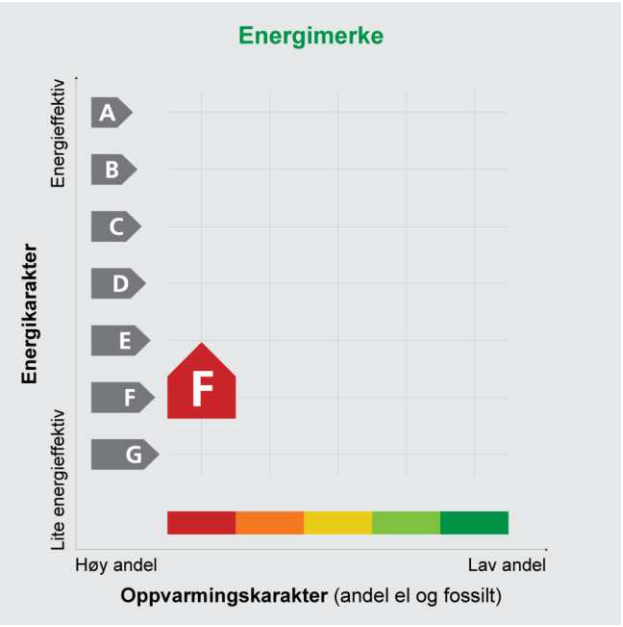
8.3 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST, *JF. PBL § 12-7 NR. 10*

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Jacob buvigsplass
Postnr	1671
Sted	kråkerøy
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	423
Bnr.	66
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1177517
Dato	11.09.2020



Innmeldt av	Nina Iren Aakre Johannessen

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jacob buvigsplass
Postnr/Sted: 1671 kråkerøy
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 11.09.2020 10:33:40
Energimerkenummer: A2020-1177517
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Nina Iren Aakre Johannessen

Gnr: 423
Bnr: 66
Seksjonsnr: 9
Festenr:
Bygnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

DAGBOKFØRT
03 MAR 81 02204
FREDRIKSTAD
BYRETT

AVTALE.

Atriumjordet Borettslag, Krlkerøy, gir herved Søren Molvik som eier/fester, senere kalt ledningseier, av gnr. 23 bnr. 56. rett til å legge og ha liggende vannledninger med tilhørende kummer m. v. over lagets eiendom gnr. 23 bnr. 66 i Kråkerøy på nedenfornevnte vilkår:

1. Ledningens tracé fremgår av kartutsnitt M 1: 1000 nr. D 1 av. 3/9 1976.
Lengden over eiendommen blir ca. 15 meter.

2. Ved kryssing av drensledninger eller andre ledninger som finnes på eiendommen besørger ledningseieren forsvarlig utbedring av skader som måtte bli påført disse ledninger. Ved eventuell reparasjon eller omlegging av slike ledninger, plikter ledningseieren å underrette grunneier/fester på forhånd og til å vise den aktsomhet under arbeidets utførelse som normalt hensyn tilsier.

3. Ledningseieren skal ha uhindret adkomst til ledningen, både for personer og materiell, såvel under anleggstiden som ved senere ettersyn, reparasjoner og omlegginger.

4. Erstatning for retten til å ha ledningene liggende og for mulig skade og ulempe som følge av anlegget, fastsettes når dette er avsluttet og utbedring av terrenget foretatt. Oppnås ikke enighet om erstatningens størrelse blir denne å fastsette ved rettslig skjønn , med mindre partene enes om om å overlate avgjørelsen til en skjønnsmann som de oppnevner i fellesskap.
På samme måte fastsettes erstatning for senere skader i forbindelse med ettersyn, reparasjon eller omlegging.

5. Utgiftene ved denne avtales utarbeidelse og tinglysning bæres av ledningseieren.

6. De rettigheter og forpliktelser som her er tilsagt Søren Molvik, skal på samme måte følge hans retts-etterfølgere på gnr. 23 bnr. 56. (gård nr. 23)

Kråkerøy, den 29. november 1980.

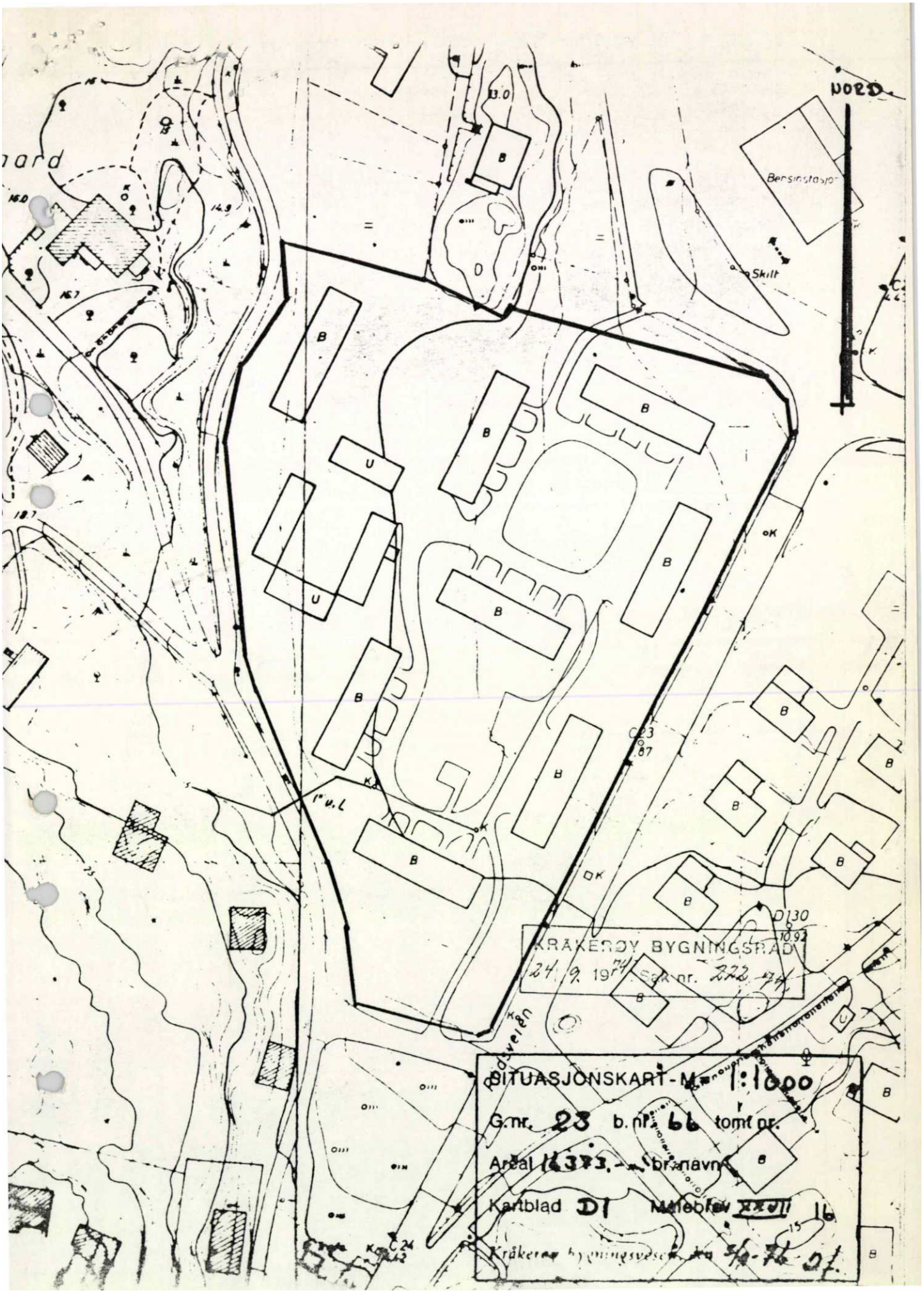
Søren Molvik. Ingvar F. Larssen
n.t. formann

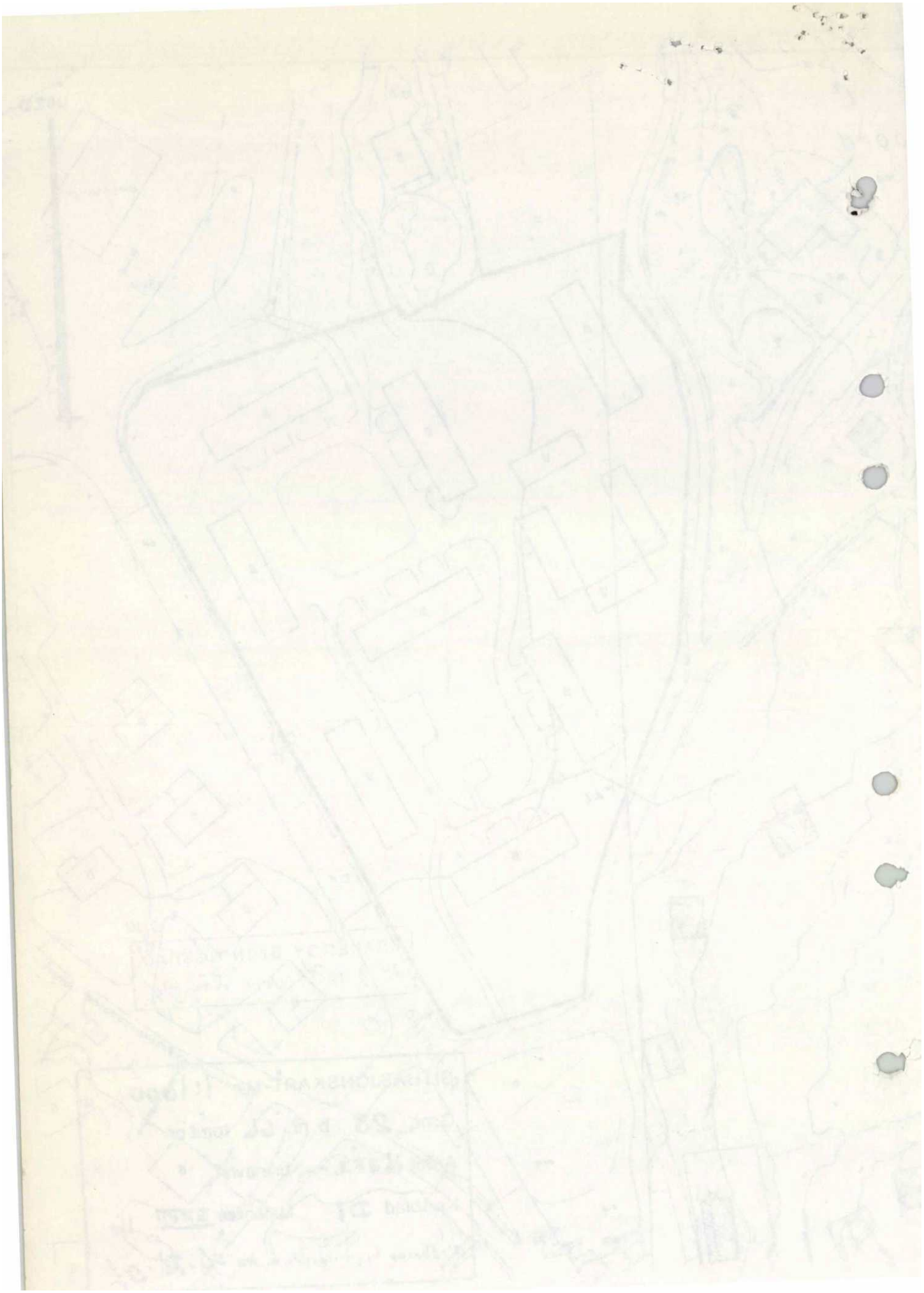
Marie Hansen

Claus H. Sejoie
sekr.

Tinn Kristensen

Lis Svendsen (sign.)


NORD
Bensinstasjon
Skilt
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
24/9 1974 Sak nr. 222/74
SITUASJONSKART - M 1:1000
G.nr. 23 b.nr. 66 tomt nr.
Areal 1637 m² Gbr.navn
Kartblad D1 Målebrev XXVII 16
Kråkerøy bygningsvesen 5/6-76 OL



Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00164004	19.02.2026	108260052

Ident
1981/2204/86

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT
25.02.87 01906
FREDRIKSTAD BYRETT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Svein Skjønberg	Farmannsgt. 1, 1600 Fredrikstad	032-10005

1. Eiendom	Gnr. 23	Bnr. 66	Fnr.	Kommune Kråkerøy

2. Hjemmelshaver

Navn: Atriumjordet Borettslag — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☒ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1/32	21	B	1/32
2	B	1/32	22	B	1/32
3	B	1/32	23	B	1/32
4	B	1/32	24	B	1/32
5	B	1/32	25	B	1/32
6	B	1/32	26	B	1/32
7	B	1/32	27	B	1/32
8	B	1/32	28	B	1/32
9	B	1/32	29	B	1/32
10	B	1/32	30	B	1/32
11	B	1/32	31	B	1/32
12	B	1/32	32	B	1/32
13	B	1/32	33		
14	B	1/32	34		
15	B	1/32	35		
16	B	1/32	36		
17	B	1/32	37		
18	B	1/32	38		
19	B	1/32	39		
20	B	1/32	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		32/32

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

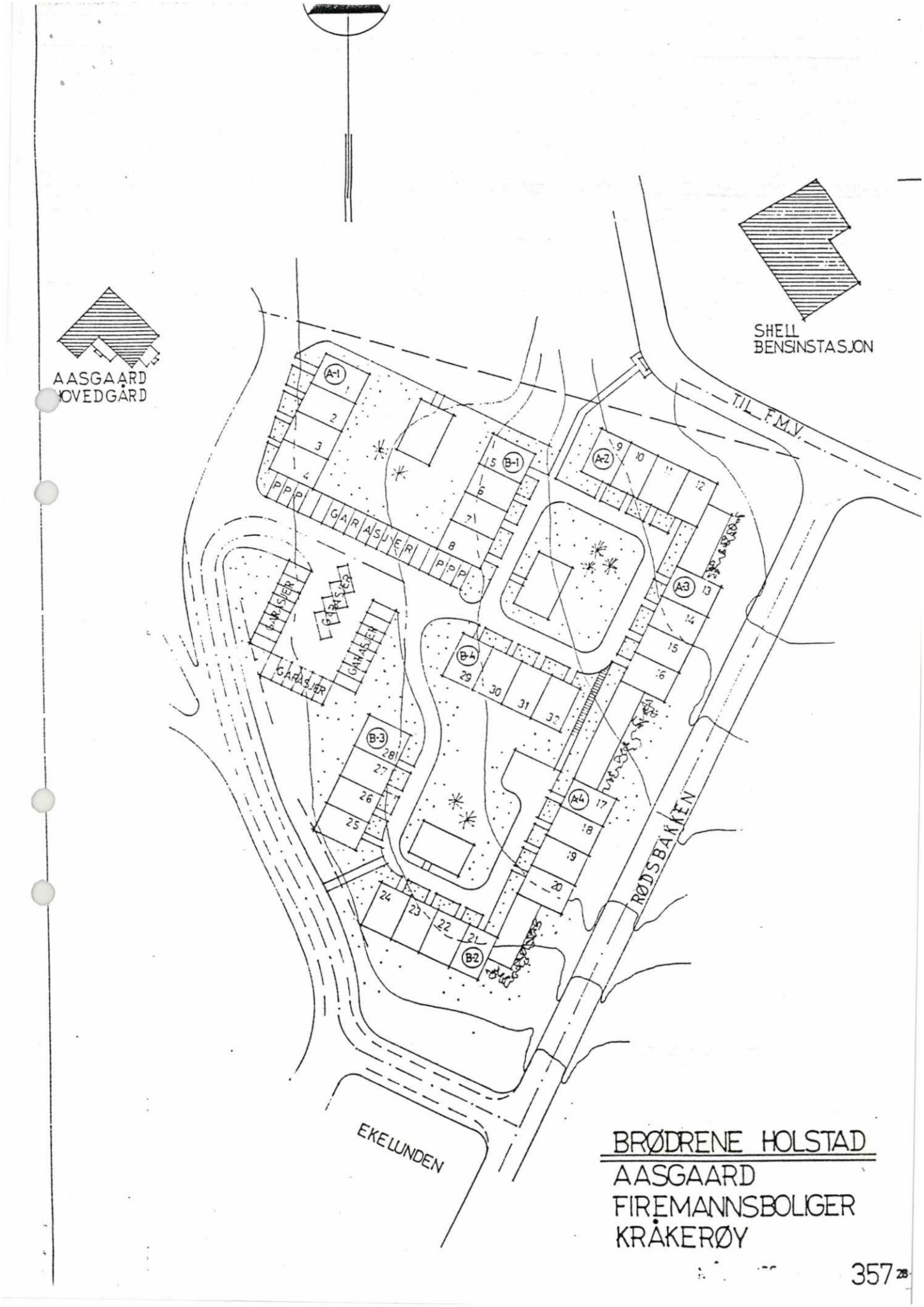
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
25.2.1987	Jan H. Ihlstad Bjørn Eikeland
Sted Fr.stad	

Tinglysingsstempel

Det bekreftes at kopien er likelydende med originalen.

Advokat
Svein Solgaard

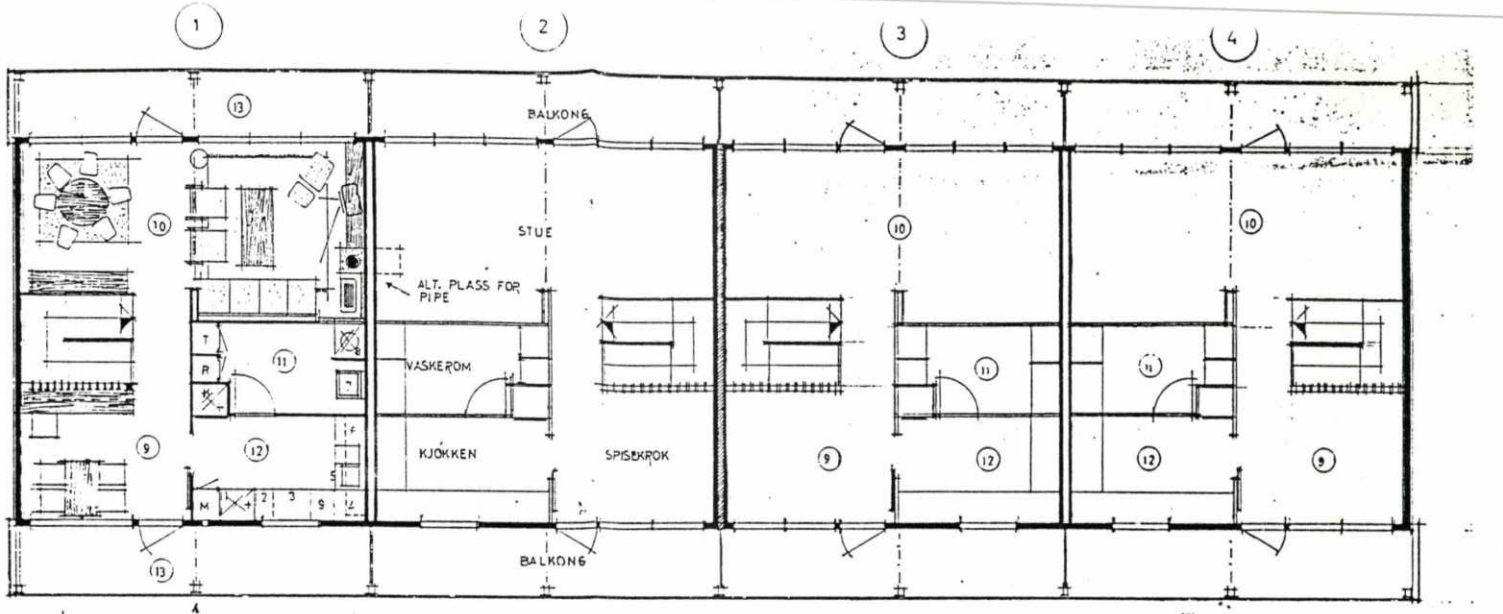

AASGAARD
HOVEDGÅRD
SHELL
BENSINSTASJON
TIL F.M.V.
GARASJER
RØDSBAKKEN
EKELUNDEN
BRØDRENE HOLSTAD
AASGAARD
FIREMANNSBOLIGER
KRÅKERØY
357

Attestert kopi av dok.nr. 1987/1906/86
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 09:58
Kartverket

LEIEAREAL PR LEILIGHET ~ 95,- m² (ekskl. vindfang bod og vaskerom

ROM NR. :		
1.	VINDFANG	2,1 m²
2.	ENTRE	7,5 -
3.	BOD	5,4 -
4.	BAD	4,0 -
5.	W.C	1,7 -
6.	SOVEROM	11,5 -
7.	SOVEROM	11,0 -
8.	SOVEROM	6,2 -
9.	SPISEKROK	41,1 - inkl. trapp
10.	STUE	
11.	VASKEROM	6,0 -
12.	KJØKKEN	8,0 -
13	BALKONG	

2. etasje



TYPE : "B"

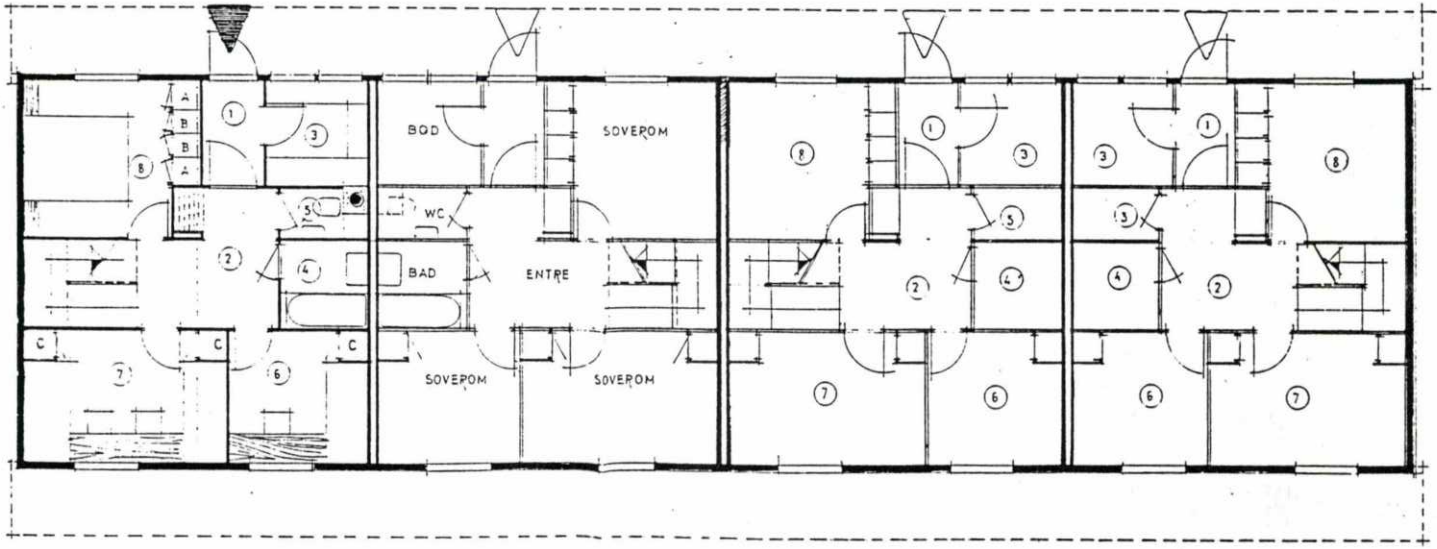
KJØKKEN OG VASKEROMS ~ SEKSJONER :

M :	MATSKAP
1.	KOMFYR ~ ikke medregnet
2.	GRYTESKAP
3.	ARBEIDSPLATE
4	HJØRNELØSNING – AVBLENDET
5	BEPEDERBENK 150 CM
6	OVERSKAP 200 cm.
7	SKYLLEKAR
8	VASKEMASKIN ~ ikke medregnet
T :	TØRKESKAP
R :	RENGJØRINGSSKAP
K :	KJØLESKAP ~ ikke medregnet
9	SKUFFSEKSJON

SKAP :

A :	STANGSKAP
B :	HYLLESKAP
C :	STANGSKAP M/STIGEHYLLESETT

1. etasje



NB!
PIPE OG PLASS FOR KAMIN ER VIST PÅ PLAN ~ DETTE ER IKKE MEDTATT I ANBUDSUMMEN, MEN TAS MED I HVERT ENKELT TILFELLE, MOT TILLEGG ~ OM DET ER ØNSKET.
FORØVRIG ER DET REGNET MED ELEKTRISK FYRING.

PLAN AV FIREMANNS BOLIGER TYPE : A OG B ~ AASGAARD ~ KRÅKERØY. mål ~ 1:100

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00164005	19.02.2026	108260052

Ident
1987/1906/86

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00164003	19.02.2026	108260052

Ident
1970/304579/86

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

St.mrk.kr. 1126,-

Dagb. nr. 4579
Onsøy Sorenskriverembede
4 NOV. 1970 T.K./S.M.

Grunnleiekontrakt.

Mellom Ketil Harnoll og Atriumjordet Borettslag er d.d. inngått følgende festekontrakt:

1. Harnoll bortleier til borettslaget sin eiendom gnr. 23 bnr. 66, Jacob Buvigs Plass i Kråkerøy, for et tidsrum av 99 år fra idag.
2. Arealet er i kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning av 23.2., tgl. 13.3.1970 oppgitt til 14.373 m2 og er gitt skyld 14 øre.
3. Grensebeskrivelse:
   Tomten ligger mellom Rødsveien og Aasgaardveien. Den grenser mot Rødsveien i OSTSYDOST i en lengde av 150.8 m, mot Asgaardveien i SYD og VEST i tilsammen 209.75 m. Mot NORDNORDOST støter den mot regulert, ennu ikke opparbeidet fylkesvei i en lengde av 121.49 m. Inntil fylkesveien er opparbeidet, grenser den idag mot, først gnr. 23 bnr. 57 i 34.21 m, mot gnr. 23 bnr.30 i 20.08 m og igjen mot gnr. 23 bnr. 57 i 67.20 m.
4. Tomten skal brukes til boliger, og det er idag under oppførelse 8 hus a 4 leiligheter + garasjer, overensstemmende med reguleringsplan godkjent av Kommunaldepartementet 15.8.1967.
5. Grunnleien fastsettes til 28 øre årlig pr. m2 overensstemmende med offentlig pristakst av 5.8.1965, som lød på salgspris kr. 7.- pr. m2, og dagjeldende prisforskrifter som fastsatte grunnleien til 4 % herav. Ved utregning av grunnleien skal tomten måles til veikant av den gamle Aasgaardvei. Oppmålingsforretningen måler til 4 m fra denne veikant, fordi veien nu blir utvidet med disse 4 m, og denne stripe veigrunn innmåles i tomten slik: Lengde 209.76 m x 4 = 839.04 m2. Tilsvarende skal det mot den nye fylkesvei måles til veimidte slik: Lengde 101.41 m x 6 = 608.46 m2. Det samlede areale, hvoffor grunnleie beregnes, blir 14.373 + 839.04 + 608.46 m2 = 15.820.5 m2, som etter 28 øre pr. m2 gir en grunnleie årlig på kr. 4.429.74.
6. Innenfor rammen av de til enhver tid gjeldende prisforskrifter

kan leien forlanges regulert opp eller ned på grunnlag av pengeverdien uttrykt med engrosprisindeksen og/eller rentenivået. Hvis prisforskriftene påbyr eller tillater en forholdsmessig regulering av den avtalte eller gjeldende leie, skal den anses fastsatt og avtalt pr. takstdagen, 5.8.1965. Regulering kan ikke kreves oftere enn hvert 10. år, første gang dog 10 år etter takstdagen, altså pr. 5.8.1975.

7. Grunnleien betales forskuddsvis hver 14. oktober, første gang 14. oktober 1970. Ved for sen betaling svares 6 % morarente p.a.

8. Tomten skal benyttes som vanlig boligtomt. Hvis det påbys, må borettslaget selv sørge for at tomten er innhegnet. På tomten må ikke drives noen virksomhet som generer naboer ved røk, larm eller lukt. Leieren har å finne seg i enhver lovlig bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende tomten. Hvis kommunen gjør gjeldende refusjonskrav, betaler leieren dette uten avkortning i grunnleien.

9. Til sikkerhet for grunnleien har grunneieren 1ste prioritets panterett i festeretten og de på tomten oppførte eller oppførendes bygninger og ev. deres assuransesum. Er grunnleien ikke betalt innen 3 - tre - måneder etter forfall, er grunneieren berettiget til uten lovmål og dom å sette pantet til offentlig auksjon til fyldestgjørelse av sin fordring med renter og omkostninger.

10. Partene godtar Husbankens klausul for festekontrakter sålydende:

"A. Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
4. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

B. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år

foruten retten til fremtidig festeavgift.

C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsingstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomta etter lovlig skjønn."

11. Partene vedtar bestemmelsene i avtale av 24.4.1969 mellom Kråkerøy kommune, Ketil Harnoll og Brødrene Holstad A/S, dens punkter 8 - 14 sålydende:

"8. Kommunen har rett til å legge veiskråning inn på tomtene i den utstrekning det kreves for opparbeidelse av vei i full bredde etter någjeldende regulering, og til i den utstrekning den finner det hensiktsmessig, å lede overvann inn på tomtene.

9. Kommunen har rett til å la utføre nødvendig arbeider for fremføring av strøm og telefon over eller gjennom tomtene.

10. Kommunen har rett til å ha liggende og vedlikeholde de fellesanlegg som er nevnt i pkt. 2, 8 og 9. Det må ikke uten kommunens samtykke foretas avgraving eller påfylling på disse anlegg, eller anlegges murer, beplantning eller annet som vil vanskeliggjøre vedlikeholdet av dem.

11. Det forutsettes at grunneiere og tomtefestere må finne seg i tiltak som nevnt i pkt. 8, 9 og 10 uten erstatning, dersom de skader som blir voldt, må ansees som uvesentlige. Hvorvidt erstatning skal gis, og i tilfelle erstatningens størrelse, avgjøres med endelig virkning ved voldgift etter Tvistemålslovens regler.

12. Bestemmelsene i pkt. 8 - 11 skal inntas i skjøter eller festekontrakter på tomtene, i en form som godkjennes av kommunen. Likeså skal inntas bestemmelse om at i den utstrekning det er fastsatt i reguleringskartet eller senere endringer i dette, må kjøperen/festeren opparbeide og vedlikeholde adkomstvei for tomtene, ev. sammen med andre som skal benytte samme adkomstvei. Det økonomiske mellomværende mellom flere brukere ordnes ved overenskomst mellom dem. I mangel av enighet treffes avgjørelse av kommuneingeniøren, med adgang til anke til bygningsrådet innen 14 dager etter at hans avgjørelse er meddelt partene.

13. Når kommunen forlanger det, overføres den grunn som er vist ved tegnforklaring på bilag 2 f, til kommunen vederlagsfritt.

Grunnleiekontrakt Harnoll/Atriumjordet Borettslag, s. 4.

14. Etter hvert som anleggene er ferdig opparbeidet og godkjent, overtar kommunen de anlegg som foran er anført for vann og kloakk til eiendom og vedlikehold vederlagsfritt. For veier overtar kommunen til eiendom og vedlikehold de anlegg som er vist ved tegnforklaring på bilag 2 f vederlagsfritt. Kommunen forplikter seg ikke til å utføre nye anlegg i området. " -

Borettslaget har sett foran nevnte kontrakt av 24.4.69 med bilag.

---

12. Alle omkostninger i forbindelse med denne avtale, såsom til måling, stempel, tinglysning, pristakst m.v. bæres av borettslaget.

Fredrikstad, den 8. oktober 1970

Atriumjordet Borettslag K. Harnoll

Det bekreftes at foranstående underskrifter er foretatt i vårt/mitt nærvær, og at underskriverne er over 21 år.

KNUT W. ENGEBRETSEN
ADVOKAT
FREDRIKSTAD

Lagt til hjelpedok.

1. Samtykke fra P/S Brødrene Holstad.
2. Fritak konsesjon.
3. Samtykke fra Husbanken.
4. " " Birgith Harnoll.

DAGBOKFØRT
03 MAR 81 02204
FREDRIKSTAD
BYRETT

AVTALE.

Atriumjordet Borettslag, Krlkerøy, gir herved Søren Molvik som eier/fester, senere kalt ledningseier, av gnr. 23 bnr. 56. rett til å legge og ha liggende vannledninger med tilhørende kummer m. v. over lagets eiendom gnr. 23 bnr. 66 i Kråkerøy på nedenfornevnte vilkår:

1. Ledningens tracé fremgår av kartutsnitt M 1: 1000 nr. D 1 av. 3/9 1976.
Lengden over eiendommen blir ca. 15 meter.

2. Ved kryssing av drensledninger eller andre ledninger som finnes på eiendommen besørger ledningseieren forsvarlig utbedring av skader som måtte bli påført disse ledninger. Ved eventuell reparasjon eller omlegging av slike ledninger, plikter ledningseieren å underrette grunneier/fester på forhånd og til å vise den aktsomhet under arbeidets utførelse som normalt hensyn tilsier.

3. Ledningseieren skal ha uhindret adkomst til ledningen, både for personer og materiell, såvel under anleggstiden som ved senere ettersyn, reparasjoner og omlegginger.

4. Erstatning for retten til å ha ledningene liggende og for mulig skade og ulempe som følge av anlegget, fastsettes når dette er avsluttet og utbedring av terrenget foretatt. Oppnås ikke enighet om erstatningens størrelse blir denne å fastsette ved rettslig skjønn , med mindre partene enes om om å overlate avgjørelsen til en skjønnsmann som de oppnevner i fellesskap.
På samme måte fastsettes erstatning for senere skader i forbindelse med ettersyn, reparasjon eller omlegging.

5. Utgiftene ved denne avtales utarbeidelse og tinglysning bæres av ledningseieren.

6. De rettigheter og forpliktelser som her er tilsagt Søren Molvik, skal på samme måte følge hans retts-etterfølgere på gnr. 23 bnr. 56. (gård nr. 23)

Kråkerøy, den 29. november 1980.

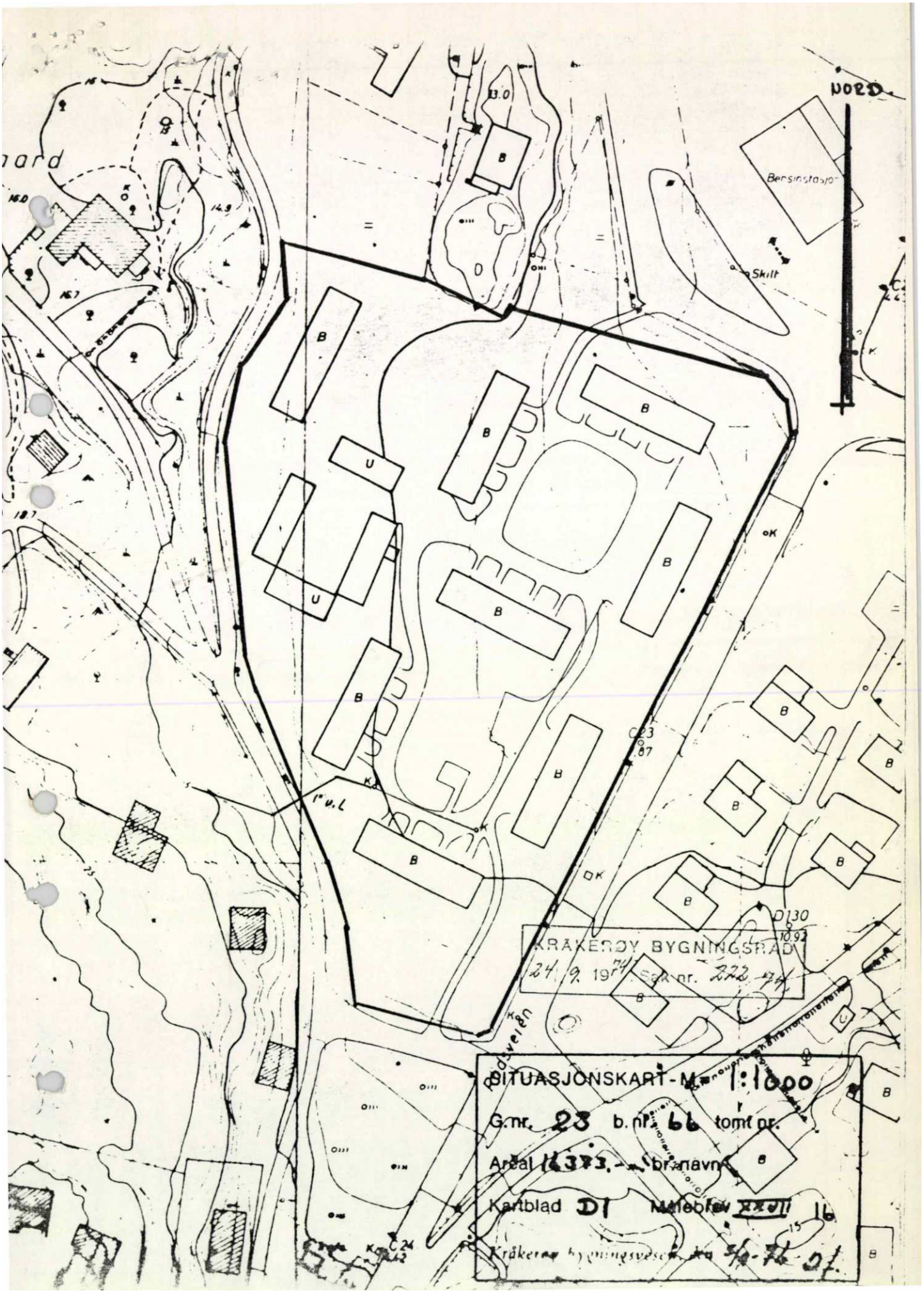
Søren Molvik. Ingvar F. Larssen
n.t. formann

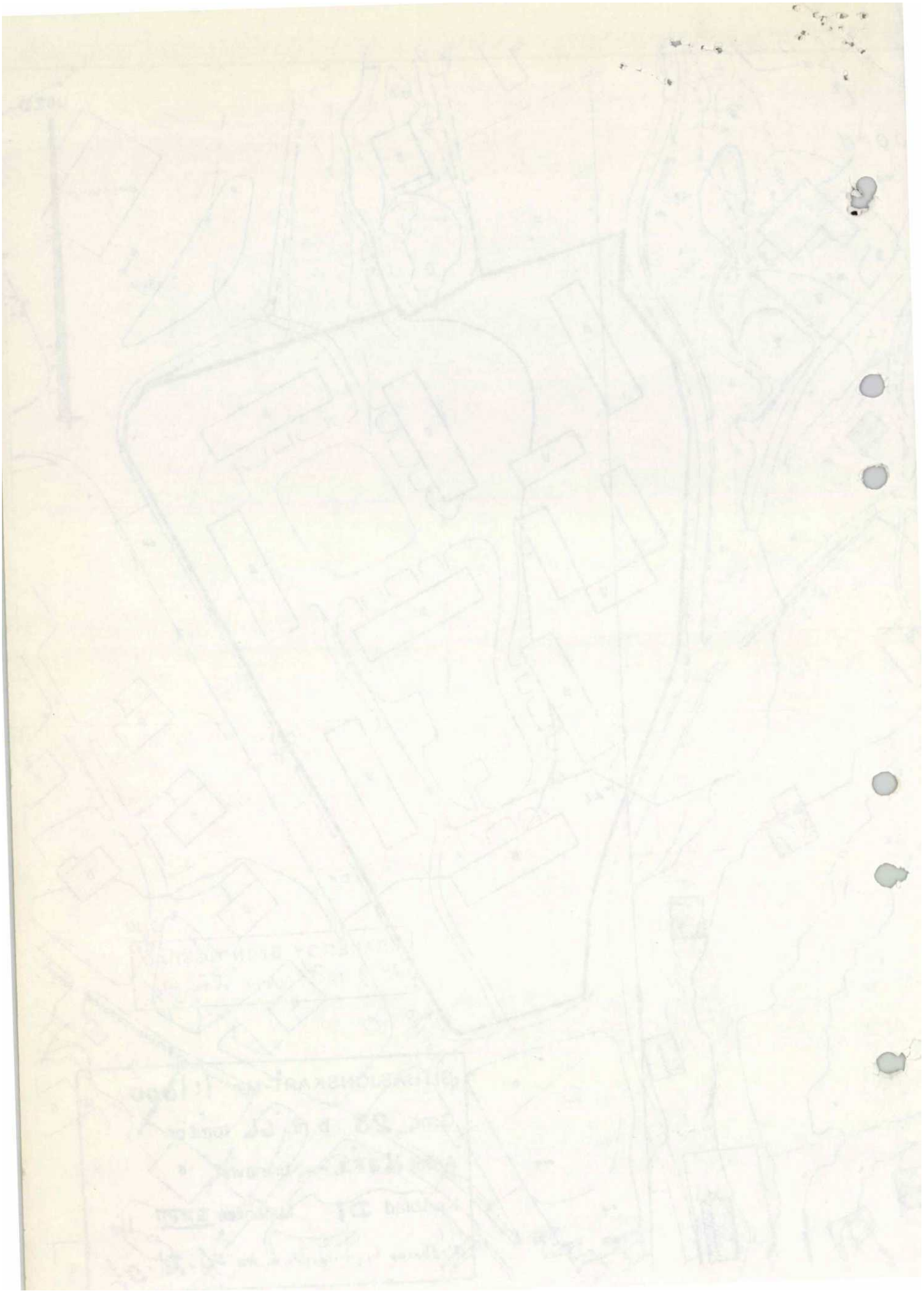
Marie Hansen

Claus H. Sejoie
sekr.

Tinn Kristensen

Lis Svendsen (sign.)


NORD
Bensinstasjon
Skilt
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
24/9 1974 Sak nr. 222/74
SITUASJONSKART - M 1:1000
G.nr. 23 b.nr. 66 tomt nr.
Areal 1637 m² Gbr.navn
Kartblad D1 Målebrev XXVII 16
Kråkerøy bygningsvesen 5/6-76 OL



St.mrk.kr. 1126,-

Dagb. nr. 4579
Onsøy Sorenskriverembede
4 NOV. 1970 T.K./S.M.

Grunnleiekontrakt.

Mellom Ketil Harnoll og Atriumjordet Borettslag er d.d. inngått følgende festekontrakt:

1. Harnoll bortleier til borettslaget sin eiendom gnr. 23 bnr. 66, Jacob Buvigs Plass i Kråkerøy, for et tidsrum av 99 år fra idag.
2. Arealet er i kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning av 23.2., tgl. 13.3.1970 oppgitt til 14.373 m2 og er gitt skyld 14 øre.
3. Grensebeskrivelse:
   Tomten ligger mellom Rødsveien og Aasgaardveien. Den grenser mot Rødsveien i OSTSYDOST i en lengde av 150.8 m, mot Asgaardveien i SYD og VEST i tilsammen 209.75 m. Mot NORDNORDOST støter den mot regulert, ennu ikke opparbeidet fylkesvei i en lengde av 121.49 m. Inntil fylkesveien er opparbeidet, grenser den idag mot, først gnr. 23 bnr. 57 i 34.21 m, mot gnr. 23 bnr.30 i 20.08 m og igjen mot gnr. 23 bnr. 57 i 67.20 m.
4. Tomten skal brukes til boliger, og det er idag under oppførelse 8 hus a 4 leiligheter + garasjer, overensstemmende med reguleringsplan godkjent av Kommunaldepartementet 15.8.1967.
5. Grunnleien fastsettes til 28 øre årlig pr. m2 overensstemmende med offentlig pristakst av 5.8.1965, som lød på salgspris kr. 7.- pr. m2, og dagjeldende prisforskrifter som fastsatte grunnleien til 4 % herav. Ved utregning av grunnleien skal tomten måles til veikant av den gamle Aasgaardvei. Oppmålingsforretningen måler til 4 m fra denne veikant, fordi veien nu blir utvidet med disse 4 m, og denne stripe veigrunn innmåles i tomten slik: Lengde 209.76 m x 4 = 839.04 m2. Tilsvarende skal det mot den nye fylkesvei måles til veimidte slik: Lengde 101.41 m x 6 = 608.46 m2. Det samlede areale, hvoffor grunnleie beregnes, blir 14.373 + 839.04 + 608.46 m2 = 15.820.5 m2, som etter 28 øre pr. m2 gir en grunnleie årlig på kr. 4.429.74.
6. Innenfor rammen av de til enhver tid gjeldende prisforskrifter

kan leien forlanges regulert opp eller ned på grunnlag av pengeverdien uttrykt med engrosprisindeksen og/eller rentenivået. Hvis prisforskriftene påbyr eller tillater en forholdsmessig regulering av den avtalte eller gjeldende leie, skal den anses fastsatt og avtalt pr. takstdagen, 5.8.1965. Regulering kan ikke kreves oftere enn hvert 10. år, første gang dog 10 år etter takstdagen, altså pr. 5.8.1975.

7. Grunnleien betales forskuddsvis hver 14. oktober, første gang 14. oktober 1970. Ved for sen betaling svares 6 % morarente p.a.

8. Tomten skal benyttes som vanlig boligtomt. Hvis det påbys, må borettslaget selv sørge for at tomten er innhegnet. På tomten må ikke drives noen virksomhet som generer naboer ved røk, larm eller lukt. Leieren har å finne seg i enhver lovlig bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende tomten. Hvis kommunen gjør gjeldende refusjonskrav, betaler leieren dette uten avkortning i grunnleien.

9. Til sikkerhet for grunnleien har grunneieren 1ste prioritets panterett i festeretten og de på tomten oppførte eller oppførendes bygninger og ev. deres assuransesum. Er grunnleien ikke betalt innen 3 - tre - måneder etter forfall, er grunneieren berettiget til uten lovmål og dom å sette pantet til offentlig auksjon til fyldestgjørelse av sin fordring med renter og omkostninger.

10. Partene godtar Husbankens klausul for festekontrakter sålydende:

"A. Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
4. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

B. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år

foruten retten til fremtidig festeavgift.

C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsingstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomta etter lovlig skjønn."

11. Partene vedtar bestemmelsene i avtale av 24.4.1969 mellom Kråkerøy kommune, Ketil Harnoll og Brødrene Holstad A/S, dens punkter 8 - 14 sålydende:

"8. Kommunen har rett til å legge veiskråning inn på tomtene i den utstrekning det kreves for opparbeidelse av vei i full bredde etter någjeldende regulering, og til i den utstrekning den finner det hensiktsmessig, å lede overvann inn på tomtene.

9. Kommunen har rett til å la utføre nødvendig arbeider for fremføring av strøm og telefon over eller gjennom tomtene.

10. Kommunen har rett til å ha liggende og vedlikeholde de fellesanlegg som er nevnt i pkt. 2, 8 og 9. Det må ikke uten kommunens samtykke foretas avgraving eller påfylling på disse anlegg, eller anlegges murer, beplantning eller annet som vil vanskeliggjøre vedlikeholdet av dem.

11. Det forutsettes at grunneiere og tomtefestere må finne seg i tiltak som nevnt i pkt. 8, 9 og 10 uten erstatning, dersom de skader som blir voldt, må ansees som uvesentlige. Hvorvidt erstatning skal gis, og i tilfelle erstatningens størrelse, avgjøres med endelig virkning ved voldgift etter Tvistemålslovens regler.

12. Bestemmelsene i pkt. 8 - 11 skal inntas i skjøter eller festekontrakter på tomtene, i en form som godkjennes av kommunen. Likeså skal inntas bestemmelse om at i den utstrekning det er fastsatt i reguleringskartet eller senere endringer i dette, må kjøperen/festeren opparbeide og vedlikeholde adkomstvei for tomtene, ev. sammen med andre som skal benytte samme adkomstvei. Det økonomiske mellomværende mellom flere brukere ordnes ved overenskomst mellom dem. I mangel av enighet treffes avgjørelse av kommuneingeniøren, med adgang til anke til bygningsrådet innen 14 dager etter at hans avgjørelse er meddelt partene.

13. Når kommunen forlanger det, overføres den grunn som er vist ved tegnforklaring på bilag 2 f, til kommunen vederlagsfritt.

Grunnleiekontrakt Harnoll/Atriumjordet Borettslag, s. 4.

14. Etter hvert som anleggene er ferdig opparbeidet og godkjent, overtar kommunen de anlegg som foran er anført for vann og kloakk til eiendom og vedlikehold vederlagsfritt. For veier overtar kommunen til eiendom og vedlikehold de anlegg som er vist ved tegnforklaring på bilag 2 f vederlagsfritt. Kommunen forplikter seg ikke til å utføre nye anlegg i området. " -

Borettslaget har sett foran nevnte kontrakt av 24.4.69 med bilag.

---

12. Alle omkostninger i forbindelse med denne avtale, såsom til måling, stempel, tinglysning, pristakst m.v. bæres av borettslaget.

Fredrikstad, den 8. oktober 1970

Atriumjordet Borettslag K. Harnoll

Det bekreftes at foranstående underskrifter er foretatt i vårt/mitt nærvær, og at underskriverne er over 21 år.

KNUT W. ENGEBRETSEN
ADVOKAT
FREDRIKSTAD

Lagt til hjelpedok.

1. Samtykke fra P/S Brødrene Holstad.
2. Fritak konsesjon.
3. Samtykke fra Husbanken.
4. " " Birgith Harnoll.

Jacob Buvigs plass 9

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	5 min 2.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	4 min 0.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rød vest Linje 102, 112	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	3 min 0.3 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.9 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Obs Fredrikstad	4 min
Rema 1000 Stadion	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	4 min
Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad	6 min
Væstertorvet Vinmonopol	4 min

SPORT

Fredrikstad stadion - Kunstgress	6 min
Værstetorvet kunstisbane - ballban...	7 min
SKY Fitness Fredrikstad	5 min
SATS Fredrikstad	9 min

«God atmosfære og trivsel :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

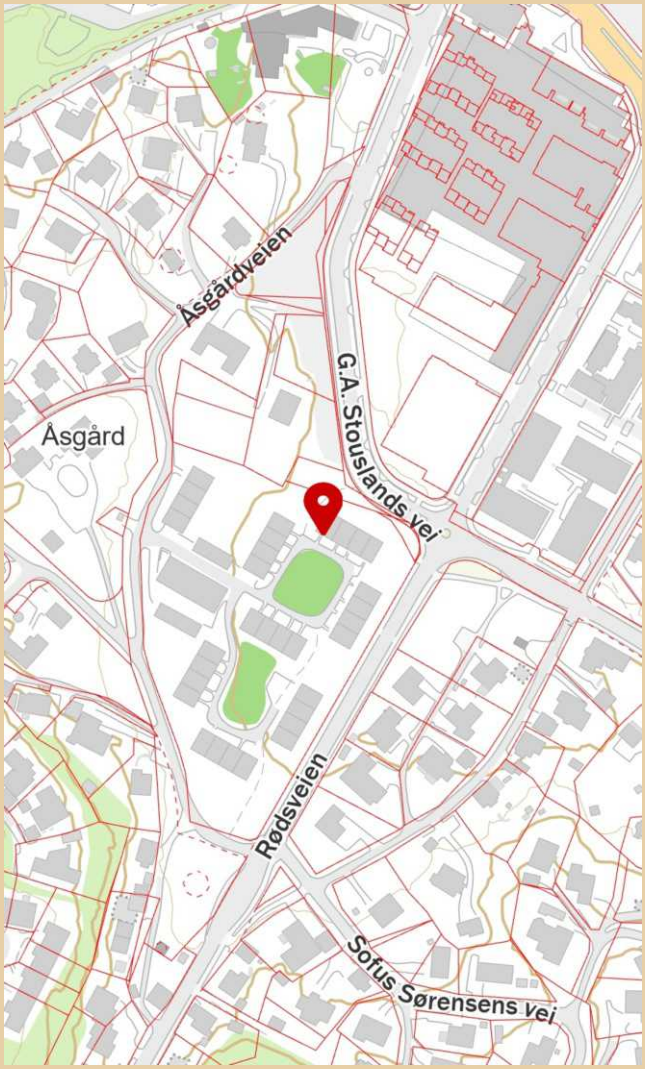
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Jacob Buvigs plass 9

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	5 min 2.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	4 min 0.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Værstetorvet	2 min
K60 Værste, Fredrikstad	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rød vest Linje 102, 112	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

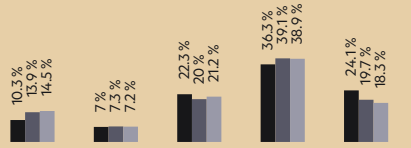
BARNEHAGER

Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	3 min 0.3 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.9 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Obs Fredrikstad	4 min
Rema 1000 Stadion	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjølstad/Ulvedalsåsen	2 519	1 458
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

SPORT

Fredrikstad stadion - Kunstgress	6 min
Værstetorvet kunstisbane - ballbane	7 min
SKY Fitness Fredrikstad	5 min
SATS Fredrikstad	9 min

«God atmosfære og trivsel :)»

— Sitat fra en lokalkjent

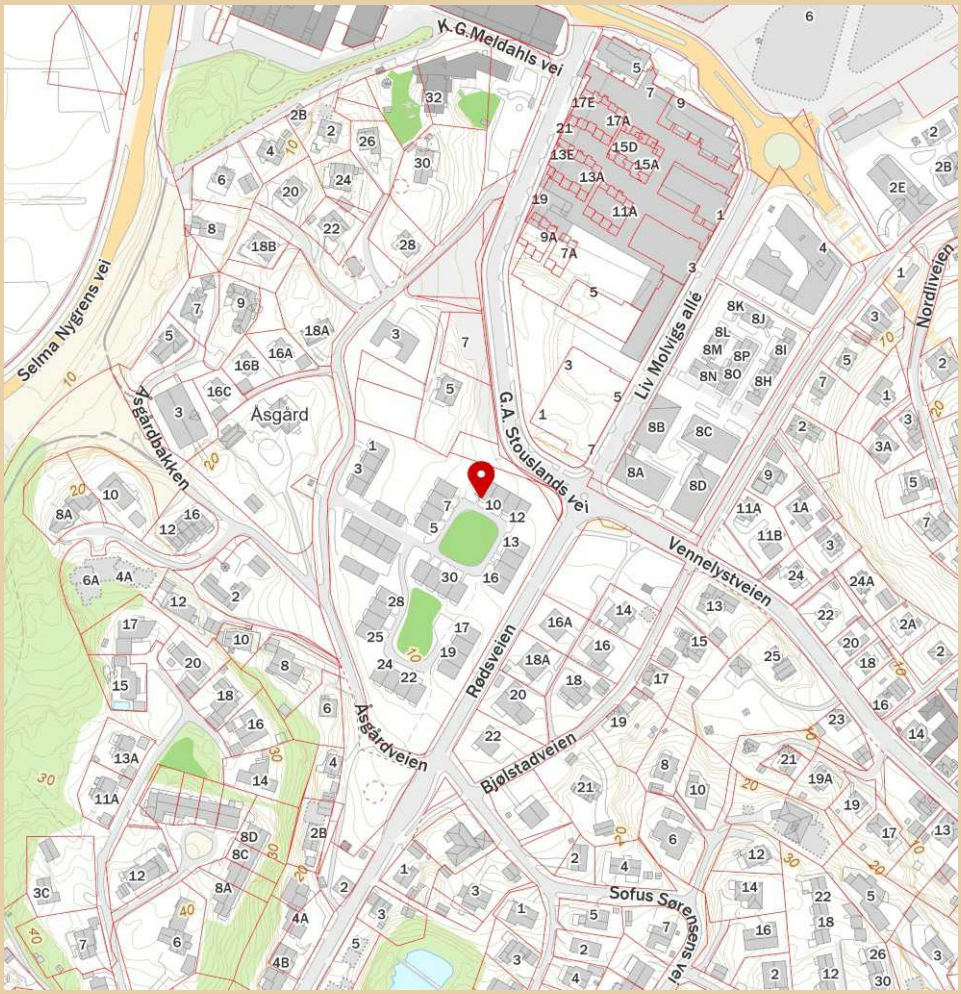
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Jacob Buvigs plass 9

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	5 min 2.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	4 min 0.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rød vest Linje 102, 112	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	3 min 0.3 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.9 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Obs Fredrikstad	4 min
Rema 1000 Stadion	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	4 min
Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad	6 min
Væstertorvet Vinmonopol	4 min

SPORT

Fredrikstad stadion - Kunstgress	6 min
Værstetorvet kunstisbane - ballban..	7 min
SKY Fitness Fredrikstad	5 min
SATS Fredrikstad	9 min

«God atmosfære og trivsel :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

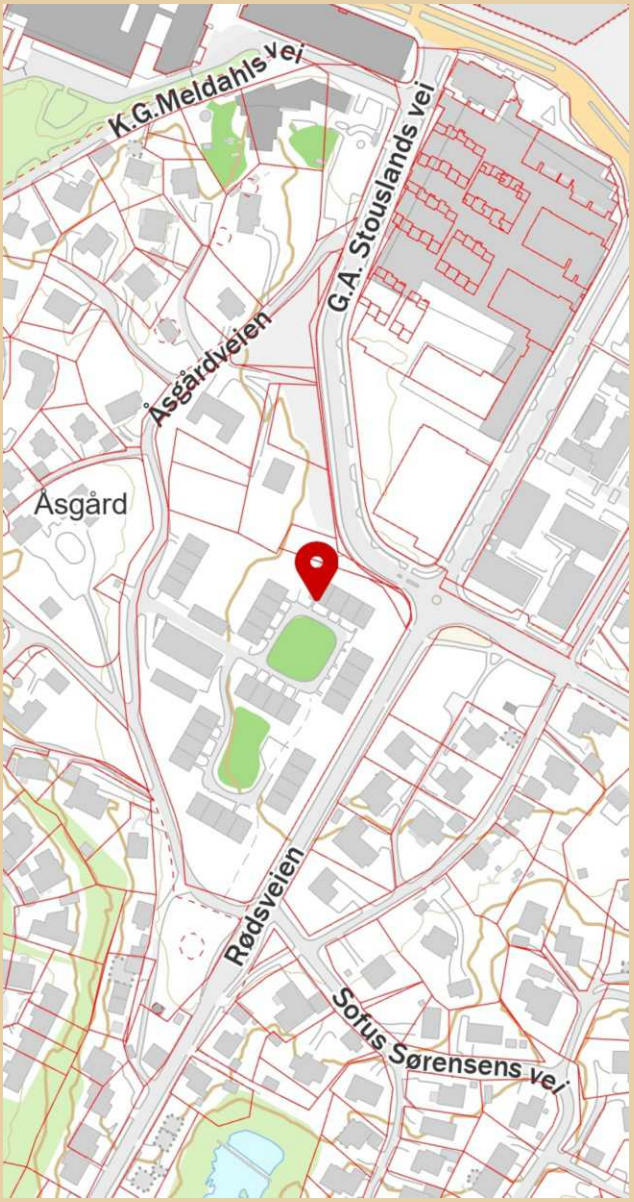
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jacob Buvigs plass 9, 1671 Kråkerøy
Gnr. 423, Bnr. 66, Snr. 9, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260052

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Per Olav Borgås

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 478 96 900

E-post: perolav.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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.
