PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

G.A. STOUSLANDS VEI 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Opplysninger fra forretningsfører

Opplysninger fra kommunen

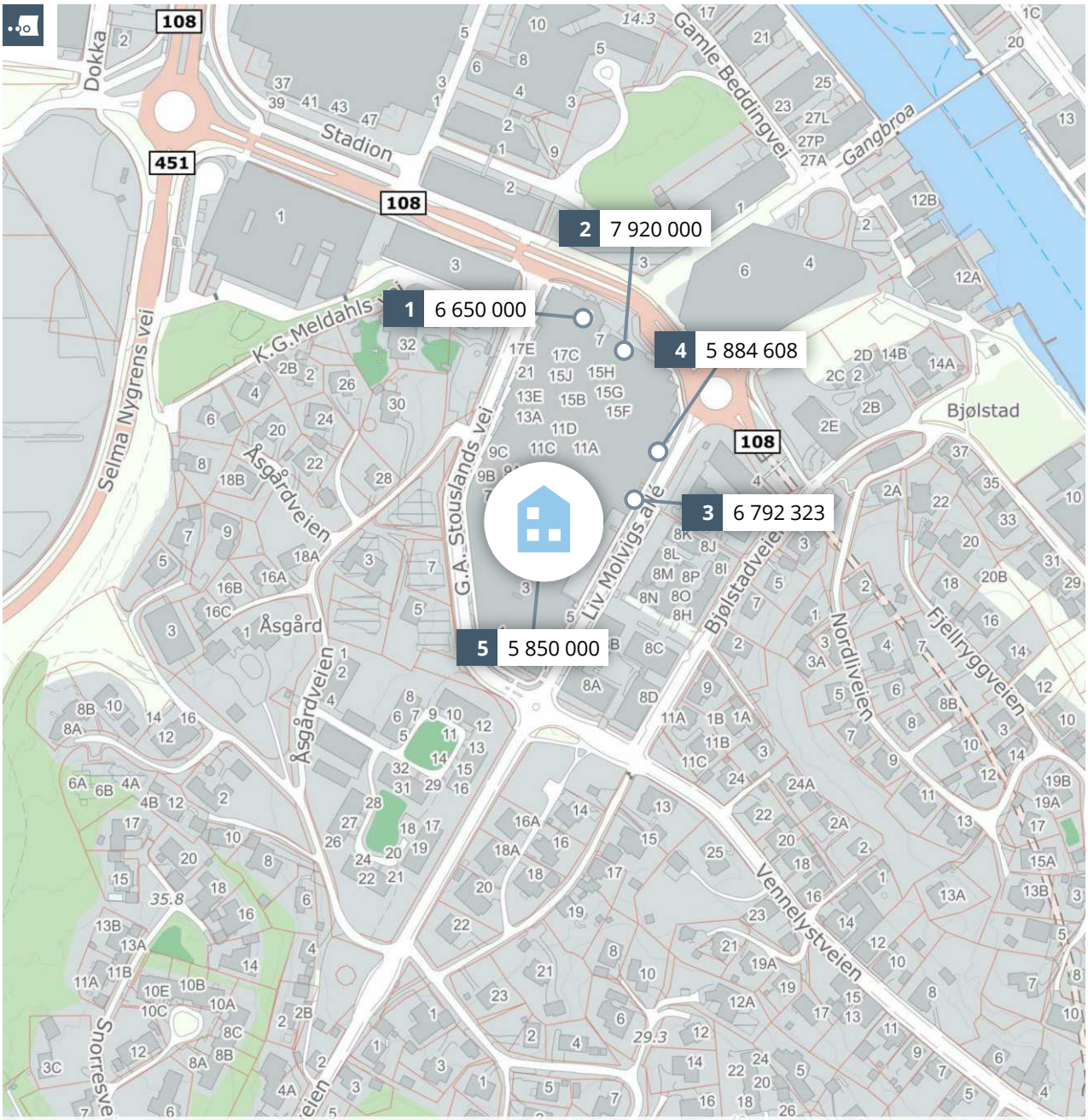
Energiattest

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

G.A. STOUSLANDS VEI 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 15.05.2026

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: Caroline Skjerden Meyer.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

G.A. Stouslands vei 5, 1671 KRÅKERØY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 423 BNR 199 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS Aasgård - nordre Bjølstad

Verdivurdert til
6 750 000

0	6 750 000	93 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	5 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	4 815
Formue	27 409
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jens Wilhelmsens gate 5				08.05.2026	6 500 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**100 758**
	66 m²	2024	9. etg	2 sov						
2	Jens Wilhelmsens gate 9				25.07.2025	7 700 000	**7 920 000**	0	7 920 000	**84 255**
	94 m²	2024	7. etg	3 sov						
3	Liv Molvigs allé 3				20.01.2025	4 100 000	**4 050 000**	2 742 323	6 792 323	**81 835**
	83 m²	2024	- etg	2 sov						
4	Liv Molvigs allé 1				04.05.2026	3 450 000	**3 350 000**	2 534 608	5 884 608	**72 649**
	81 m²	2024	4. etg	2 sov						
5	G.A. Stouslands vei 5				15.05.2025	5 900 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**70 482**
	83 m²	2024	4. etg	2 sov						

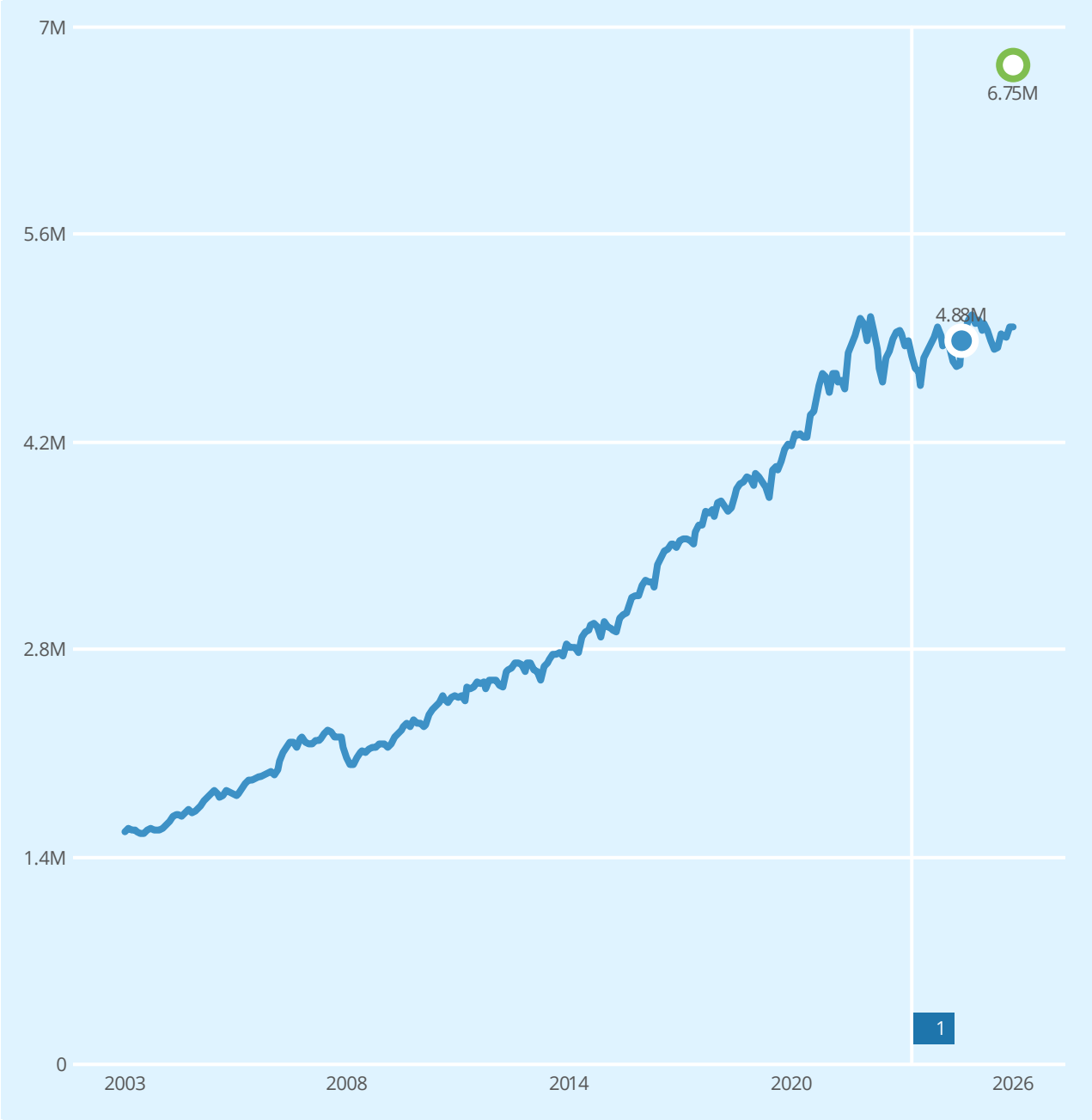
Leiligheten fra 2024 har store vindusflater som skaper en lys og luftig atmosfære, eksklusivt Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer, vinskap og lekre detaljer. Her får du også solrik terrasse, vannbåren gulvvarme, heis, parkeringsplass og sportsbod. Beboerne disponerer en flott felles takhage – perfekt for hyggelige sommerdager og sosiale sammenkomster.

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

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.01.2025		14.01.2025	-	4 880 000	-	4 880 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Selges med garasje og det ble gjort noen tilvalg.

Leiligheter til salgs i Aasgård - nordre Bjølstad grunnkrets nå

18
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 883 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Leiligheter solgt i Aasgård - nordre Bjølstad grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

5.7M
5.6M
5 505 000 Prisantydning i snitt
5 426 000 Salgspris i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
141
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

93 750 G.A. Stouslands vei 5
Totalpris 6 750 000

79 412 Aasgård - nordre Bjølstad grunnkrets i snitt siste 3 mnd

51 545 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet

G.A. Stouslands vei , 1671 KRÅKERØY

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 423, bnr. 199, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-3020 **Eiendomsverdi ref nr:** VN3408

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

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

Leilighet i 4.etg beliggende i bolig blokk .
Det medfølger også en sportsbod på ca 5m2.
Bygget har porttelefon og heis.

Boligen varmes opp med vannbåren varme i gulvene.

Generelt oppført i gode å 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.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1.

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

Leilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en balkong på ca 13m2.
Leiligheten har også franske balkonger.

INNVENDIG Gå til side

Boligens rom er preget av parkett og fliser på gulv.
Vegger er med malte plater og fliser.
Himling er med malte overflater.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt himling.
Gulv har keramiske fliser med vannbåren varme. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra bod.

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

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Stikkontakt på vegg. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, vinskap og kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt og lekasjestopper. Kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass.

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap i teknisk rom.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.
Boligen har vannbåren varme i gulvene.
Et godt vedlikeholdt vannbårent varmeanlegg kan ha en total levetid på 40–60 år, men enkeltkomponenter må typisk byttes ut underveis.Rør støpt i betonggulv har høy beskyttelse og lang levetid.
63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Lastbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er felles arealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

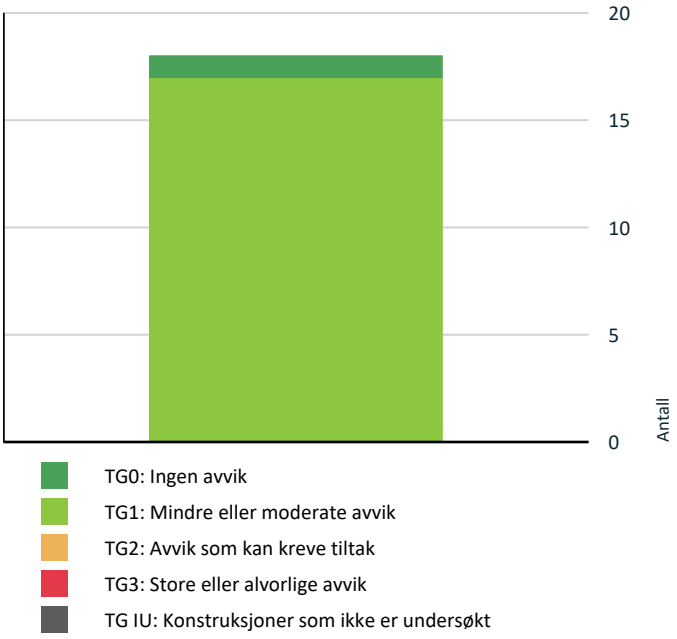
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

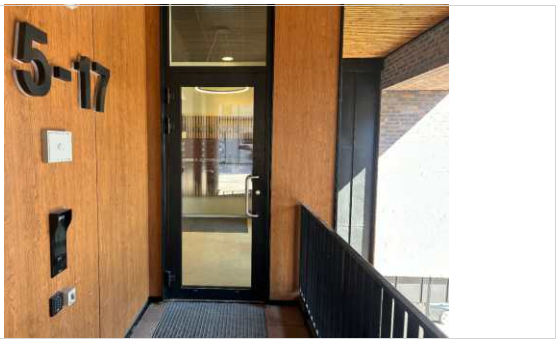
Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2024

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en balkong på ca 13m2.
Leiligheten har også franske balkonger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligens rom er preget av parkett og fliser på gulv.
Vegger er med malte plater og fliser.
Himling er med malte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt himling.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med vannbåren varme. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

4.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg fra bod.

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

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



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Stikkontakt på vegg. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, vinskap og kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt og lekasjestopper. Kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass.

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap i teknisk rom.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i gulvene.
Et godt vedlikeholdt vannbårent varmeanlegg kan ha en total levetid på 40–60 år, men enkeltkomponenter må typisk byttes ut underveis.Rør støpt i betonggulv har høy beskyttelse og lang levetid.



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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Lastbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Ja

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar

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 generelt grunnlag anbefales det alltid en el-sjekk av boligen ved salg.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

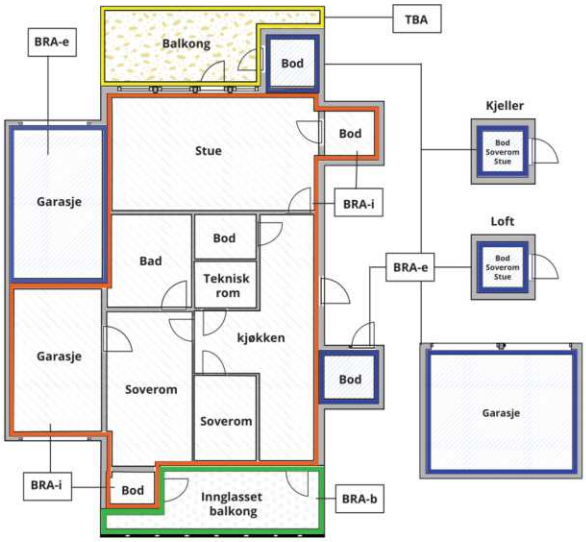
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	72			72	13
1.Etasje		5		5	
SUM	**72**	**5**			**13**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
24.4.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3107 FREDRIKSTAD	423	199		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
G.A. Stouslands vei 5

Hjemmelshaver
Danielsen Frøydis

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 påvist 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.

Bebyggelsen

Boligblokk på 7.etg oppført i 2024. Bygningen er oppført i betongelementer. Lettvegger i gips.Etasjeskillene i betong/ mur.
Grunnmur av betong. Yttervegger er med trepanel med overflatebehandling og forblendet med tegelstein.
Flat takkonstruksjon som er tekket med papp. Takkonstruksjon i tre.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	07.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/VN3408

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260106
Addresse	G.A. Stouslands vei 5		
Postnr.	1671	Sted	KRÅKERØY
Selgers navn	Frøydis Danielsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11.02.2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 4 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

84468325

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Justering av trykk og temperatur på varmtvannetMontering og justering av utstyr for å dempe trykksvingningerUtskiftning av ventiler tilknyttet gulvvarmeanlegget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Oppsummering av arbeid fra Xergico AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av *Frøydis Danielsen*

Initialer selger:
F D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER

FOR

Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn og opprettelse

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

1.2 Bakgrunn

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

- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av arealer i parkeringskjeller i U1, som har gnr. 423, bnr. 194 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Underetasje**").

- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av næringsarealer i Plan 1 og Plan 2 med utadrettet virksomhet, som har gnr. 423, bnr. 195 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Handel**").

- Grunneiendom for frittstående boligbygg A, med gnr. 423, bnr. 196 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom A**")

- Grunneiendom for frittstående boligbygg B, med gnr. 423, bnr. 197 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom B**")

- Grunneiendom for frittstående boligbygg C og D, med to teiger, med gnr. 423, bnr. 198 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom C og D**")

- Grunneiendom for frittstående boligbygg E, med gnr. 423, bnr. 199 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom E/Eiendommen**")

- Grunneiendom for frittstående boligbygg F og G, med gnr. 423, bnr. 200 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom F og G**")

- Grunneiendom for seks frittstående rekkehus/townhouses, med seks teiger (H1-H6), med gnr. 423, bnr. 201 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom H**")

- Grunneiendom for felles takhage, med gnr. 423, bnr. 202 i Fredrikstad kommune ("**Takhagen**")

- Restareal av gnr. 423, bnr. 53 i Fredrikstad kommune ("**Resteiendommen**").

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

1.3 Hva Sameiet omfatter

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

(2) Seksjonene består av en hoveddel, som kan ha tilknyttet en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) Hver seksjon gir også enerett til å bruke bod plassert i seksjon 20 i Anleggseiendom Underetasje ("**Bodseksjonen**") som eies av Sameiet. En oversikt over hvilke boder de enkelte seksjonene disponerer er inntatt som vedlegg 1 til vedtektene.

(4) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1.4 Boligforening

(1) Sameiets seksjonseiere er medlem av Boligforeningen Værstetorvet, org. nr. 933 366 693 ("**Boligforeningen**"), som blant annet har som formål å:

- forvalte, drifte og vedlikeholde Takhagen, som er et felles uteoppholds- og rekreasjonsareal for beboerne i Boligeiendommene,
- forvalte, drifte og administrere seksjonene i Anleggseiendom Underetasje som blant annet skal benyttes til tekniske rom, sykkelparking, bilparkering mv. for Boligeiendommene,
- forvalte, drifte, vedlikeholde og administrere øvrig infrastruktur som er felles for to eller flere av Boligeiendommene,
- Ivareta Boligeiendommenes interesser i samarbeid, dialog og kommunikasjon med Anleggseiendommene, internt mellom Boligeiendommene, offentlige myndigheter og andre tredjeparter.

(2) Som følge av seksjonseiernes medlemskap i Boligforeningen må Sameiet forholde seg til Boligforeningens vedtekter og vedtak, herunder er Sameiets seksjonseiere forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader som Boligforeningens pådras i forbindelse med sitt virke. Seksjonseiernes kostnadsansvar overfor Boligforeningen anses som felleskostnader i Sameiet.

1.5 Sameiebrøk

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

1.6 Formål

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

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

2 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av en hel boligseksjon i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover korttidsutleie som nevnt i punkt 2 (3). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr i henhold til eierseksjonsloven § 63.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de Seksjoner/seksjonseiere som berøres.

3 SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

3.1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører Sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

(6) Følgende tiltak krever imidlertid styrets forhåndsgodkjenning før disse kan godkjennes:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor

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

- Å henge innretninger på utsiden av rekkverk på balkong, som for eksempel blomsterkasser, balkongflagg mv.

(7) Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

- Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert må ved rehabilitering, vedlikeholdsarbeid og andre felles tiltak på Eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

- Tiltak som skjer i strid med den til enhver tid gjeldende plan- og bygningslovgivning og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3.2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen. Seksjonseierne og andre brukere av Eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

4 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer, eventuelle arealer med enerett til bruk og anlegg med videre, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) innside av gips på yttervegg og innervegg, gulv- og himlingsplater

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

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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.

(12) En seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som påføres arealer og objekter, herunder infrastruktur, som forvaltes, driftes og vedlikeholdes av Boligforeningen. Tilsvarende gjelder for enhver tredjeperson, herunder leietaker, entreprenør med mer, som seksjonseier har gitt tilgang til Boligforeningens arealer.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner over og under bakken, herunder felles installasjoner mv. som befinner seg utenfor Eiendommen, på Eiendommene, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

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

(4) Sameiet er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av relevante deler av Eiendommene, og øvrige plikter i henhold til Sameiets pliktige medlemskap i Boligforeningen i tråd med enhver tid gjeldende vedtekter for Boligforeningen.

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

(6) Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal Sameiet erstatte tap som dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene eller eventuelt areal underlagt eneretter, jf. eierseksjonsloven § 35.

5 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5.1 Felleskostnader

(1) Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseier eventuelt har enerett til å bruke, er felleskostnader.

(2) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(3) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale at akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(4) Som felleskostnader anses blant annet følgende kostnader:

- Forretningsførsel, regnskap, revisjon, administrasjonskostnader og honorar til tillitsvalgte (styremedlemmer), bygningsforsikring, generell skadedyrbekjempelse, adkomstareal og øvrig utearealer på Eiendommen. Kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører i/til Boligseksjonene, avfallshåndtering, service- og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon- og nøkkelsystemer, strøm i fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg, bygningskonstruksjon og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, balkonger og grønt uteoppholdsareal.

- Andel av kostnader til drift av Boligforeningens virksomhet, herunder drift, vedlikehold, reparasjoner og øvrige krav i enhver tid gjeldende vedtekter for Boligforeningen.

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

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

5.2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto.

5.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7 STYRET OG DETS VEDTAK

7.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

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

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

(7) Styrets leder plikter å være medlem i Boligforeningens styre.

7.2 Styremøter

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

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

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

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

7.3 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder plikter å delta og stemme på vegne av Sameiet i Boligforeningens styre, og ivareta Sameiets interesser overfor Boligforeningen på vegne av Sameiet.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7.5 Inhabilitet

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

7.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

(3) Styrets leder kan representere Sameiet i Boligforeningens styre, og ivaretar Sameiets interesser i Boligforeningens styre i tråd med vedtak fra Sameiets årsmøtet i henhold til punkt 9.

(4) Sameiets styre representerer Sameiet på Boligforeningens årsmøte i tråd med de vedtak som fattes av Sameiets årsmøte i henhold til Sameiets punkt 8.

8 ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

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

8.2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8.3 Tidspunkt for årsmøte

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

8.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9.2 (1).

8.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.6 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8.7 Møteledelse og protokoll

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

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

8.8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

8.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum;

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd;

g) endring av vedtektene.

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

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

8.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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.

8.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- salg eller bortfeste av hele eller deler av Eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over 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.

8.12 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om:

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

(2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

9.1 Forretningsfører

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

9.2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil årsmøtet eventuelt velger en annen revisor.

9.3 Forsikring

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

(2) Om mulig bør forsikringspremien, beregningsgrunnlag og eventuell forsikringssum spesifiseres på de ulike seksjonene i Sameiet slik at hver seksjonseiergruppe dekker forsikringssummen for arealer tilknyttet disse seksjonene. Dersom dette ikke er praktisk mulig, dekkes forsikringspremien basert på sameiebrøk.

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

(4) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes forhold som seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes. Når slik skade må dekkes av felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av bygningsforsikringen og som er en følge av skaden. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og gjelder uavhengig av om skaden er forårsaket av seksjonseieren selv eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til boenheten eller Sameiets fellesareal.

10 DIVERSE

10.1 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med:

- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i Eiendommen

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

- bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang

- bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel

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

10.2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

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

- Gnr. 423 bnr. 194 snr. 20

10.3 Endringer i vedtektene

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

10.4 Generelle plikter

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

10.5 Vedlegg

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

VEDLEGG 1 Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie

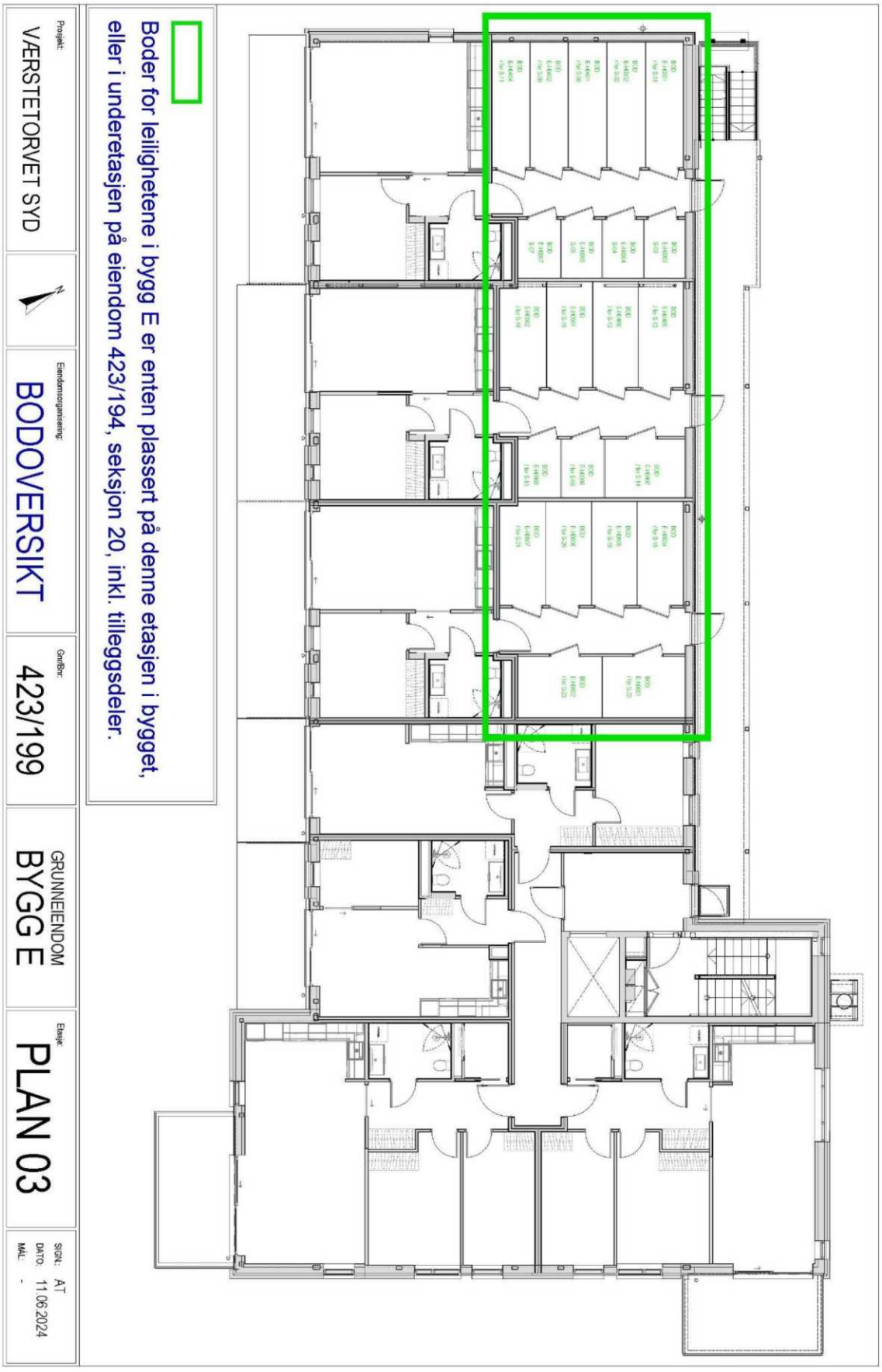
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE BODER på fellesareal på plan 3 på Eiendommen, og i Anleggseiendom Underetasje, gnr. 423 bnr. 194, seksjonsnummer 20, med tilleggsdeler

à jour per 18.06.2024

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

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

Tegning som viser boder på plan 3:



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



Oppsummering av arbeider på varme og varmtvann

Til	Værste
Kontaktperson	Helena Alexandra Zagar
Dato	10.04.2026

Feilsøking og utbedringer av problemer med varme og varmtvann

Xergico AS har, i samarbeid med Thomas Stokkan i Storm Elektro, gjennomført feilsøking for å kartlegge årsakene til problemene med varme og varmtvann på Byhaven. Dette notatet oppsummerer hvilke avvik som er avdekket, hvilke tiltak som er gjennomført, og hvilke resultater tiltakene har gitt. Selve utbedringsarbeidene er utført av Bravida.

1 Innledning

Det har vært utfordringer med varme- og varmtvannssystemene på Byhaven siden anleggene var nye. På denne bakgrunn er det gjennomført en omfattende kartlegging av årsakene til problemene.

Dette notatet oppsummerer de viktigste funnene og beskriver tiltakene som er gjennomført for å få systemene til å fungere som forutsatt. De konkrete problemstillingene som er undersøkt, er manglende varme i leiligheter og varierende varmtvannstemperatur.

2 Fjernvarme og SD-anlegg

For at varme- og varmtvannssystemene skal fungere stabilt, er det en forutsetning at det leveres vann og varme med stabile trykk og temperaturer fra teknisk rom i kjelleren.

Det ble avdekket mangelfull oversikt over trykk og temperaturer i byggets SD-anlegg. Videre var det ikke tilstrekkelig kontroll på leveransene fra Fredrikstad Fjernvarme. Utvidet overvåking og logging av temperatur og trykk viste betydelige svingninger i leveransene inn til bygget.

Avdekkede årsaker

- Varierende trykk på vanninntaket fra kommunen.
- Ekspansjonskar montert på feil side av tilbakeslagsventiler, slik at funksjonen ble redusert eller satt ut av drift.
- Feil på reguleringsventiler fra Fredrikstad Fjernvarme, som ga betydelige variasjoner i varmtvannstemperaturen.

Gjennomførte tiltak

- Ettermontering av reduksjonsventil på vanninntaket.
- Fjerning av tilbakeslagsventiler for å aktivere ekspansjonskarene i teknisk rom.
- Forkomprimering av ekspansjonskar til korrekt trykk.
- Utbedring av feil på reguleringsventiler tilhørende Fredrikstad Fjernvarme.
- Etablering av alarmgrenser for temperatur og trykk i SD-anlegget for rask avdekking av avvik.

Resultat

Etter at tiltakene ble gjennomført, er det oppnådd stabile temperaturer og trykk på varmtvann ut fra teknisk rom.

3 Trykkvariasjoner og varierende tappevannstemperatur

På grunn av høyden på blokk A er det behov for trykkøkningspumper på både varmt- og kaldtvann for å sikre tilstrekkelig vanntrykk i de øverste leilighetene.

Feilsøkingen viste at høytrykkspumpen på kaldtvann ga store og raske trykkvariasjoner i tappevannssystemet. Dette førte til at blandingsforholdet mellom kaldtvann og varmtvann endret seg, og dermed også temperaturen på varmtvannet i leilighetene.

Gjennomførte tiltak

- Ettermontering av ekspansjonskar før og etter trykkøkningspumpen for kaldtvann.
- Forkomprimering av ekspansjonskar til korrekt trykk for å dempe trykkvariasjoner.
- Justering av karakteristikken på trykkøkningspumpen for å unngå brå start og stopp.
- Åpning av trykkreduksjonsventil som hadde bidratt til trykksvingninger i sirkulasjonen.
- Justering av blandeventiler i utvalgte leiligheter slik at de leverer om lag 55 °C.

Resultat

Målingene etter tiltakene viser at svingninger i trykk og temperatur er redusert til et minimum. Temperaturvariasjoner i enkeltleiligheter er betydelig redusert og ligger nå innenfor normale variasjoner.

4 Problemer med varme til leiligheter

Det har vært for lite varme i mange leiligheter.

Hovedårsaken har vært at de mekaniske termostatventilene som regulerer varme til gulvvarmen i hver leilighet, har hatt en karakteristikk som begrenset maksimal varmeoverføring til om lag 60–70 % av prosjektert verdi. I tillegg var enkelte badegulv og gulvvarmesløyfer justert for lavt.

Gjennomførte tiltak

- Samtlige mekaniske termostatventiler i fordelerskapene er skiftet ut med elektriske ventiler som regulerer mer presist.
- Sirkulasjonsmengdene på utvalgte gulvvarmesløyfer er justert.

Resultat

Tiltakene har gitt betydelig økt varmeeffekt til leilighetene, og anlegget skal nå kunne levere prosjektert effekt til gulvvarmen ved behov.

5 Konklusjon

Det er avdekket konkrete årsaker til problemene med varme og varmtvann, og det er gjennomført en rekke målrettede tiltak for å rette disse forholdene.

De testene og målingene som er gjennomført etter utbedringene, viser at tiltakene så langt har hatt god effekt. Anleggene for varmtvann og varme fungerer nå vesentlig mer stabilt og i tråd med forutsatt funksjon.



Sivilingeniør Anders Haga
Xergico AS

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i BYHAVEN E ONYX EIERSEKSJONSSAMEIE

Møtedato: tirsdag, 10. juni 2025
Møtetidspunkt: Klokken 197:00
Møtested: Kafè Utsikten, Jens Wilhelmsensgate 3, Kr.øy

Foruten styrets leder og representanter fra utbygger var også representant fra forretningsfører Solibo Fredrikstad, Linda Landgraff tilstede

1. Konstituering

a. Valg av møteleder

Som møteleder ble Stian Grotland foreslått.

Vedtak: Godkjent

b. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Linda Landgraff foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Tor Anders Petterøe foreslått.

Vedtak: Godkjent

c. Registrering av stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketter/registrering og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er representert

12 seksjonseiere

1 fullmakter

3 fra utbygger

Totalt 16 stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

d. Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Valg av styre

Valg av 2 – 4 styremedlemmer
Styremedlem Sigmund Sletvold og Espen Lie fratrer sine verv og nye styremedlemmer må veles i deres sted.
I hht vedtektenes § 7.1 kan styret ha inntil 4 styremedlemmer.

Kristoffer Tolaas Cumming ble valgt som styremedlem for

Perioden fram til årsmøte i år 2027

Finn Øistein Nordam ble valgt som styremedlem for

Perioden fram til årsmøte i år 2027

Timo Trilljärv ble valgt som styremedlem for

Perioden fram til årsmøte i år 2026

_____ ble valgt som styremedlem for

Perioden fram til årsmøte i år _____

Vedtak: enstemmig valgt

a. Eventuelt valg av inntil 2 varamedlemmer

_____ ble valgt som varamedlem for 1 år

_____ ble valgt som varamedlem for 1 år

Vedtak: det ble ikke valgt varamedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder	Stian Gretland	På valg: 2026
Styremedlem	Kristoffer Toldnes Cumming	På valg: 2027
Styremedlem	Finn Øistein Nordaen	På valg: 2027
Styremedlem	Timo Trilljärv	På valg: 2026
Styremedlem		På valg: 202__
Varamedlem		På valg: 2026
Varamedlem		På valg: 2026

Protokollen ble deretter signert:

Møteleder:

Protokollvitne:

Protokollfører:

Linda Landgreff

Protokoll fra sameiermøte
i Byhaven Parkeringssameie

Møtedato:	19.03.2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17.00
Møtested:	Kantina til Solibo, 5. etg., Jens Wilhelmsens gate 3

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Erlend Glad foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Erlend Glad foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Finn Øistein Nordam foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
73 sameieandeler av 143 tilstede eller representert ved fullmakt
Totalt 73 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

2. Parkeringssameiets vedtekter

Vedlagt innkallingen følger kopi av signert kjøpekontrakt for kjøp av ideell andel med tilhørende eksklusiv bruksrett til én eller flere parkeringsplasser i Værstetorvet Parkeringssameie. Vedlagt kjøpekontrakten følger vedtekter for Værstetorvet Parkeringssameie. Samtlige kjøpere av ideell andel med tilhørende eksklusiv bruksrett til én eller flere parkeringsplasser i Værstetorvet Parkeringssameie har signert og akseptert kjøpekontraktens innhold og vedlagte vedtekter. Disse vedtektene er således gjeldende for samtlige sameiere i parkeringssameiet, jf. sameieloven § 6.

Det ble foreslått følgende endringer av parkeringssameiets gjeldende vedtekter:

Endring 1:
Det foreslås å endre parkeringssameiets navn fra Værstetorvet Parkeringssameie til Byhaven Parkeringssameie ved at vedtektenes punkt 1 endres til:

«*Sameiets navn er Byhaven Parkeringssameie ("Sameiet").*»

Endring av nevnte bestemmelse krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. vedtektenes punkt 10 (iii) bokstav a).

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Signert 20-03-2026 17:02:55 UTC Oneflow ID 13962390 Side 1 / 19

Endring 2:
Det foreslås å endre vedtektene for å gjenspeile det faktum at antall parkeringsplasser i parkeringssameiet tidligere er utvidet fra 142 til 143 plasser ved at vedtektenes punkt 3 (i) endres til:

«Sameiet består av 143 sameieandeler ("Sameieandelen/Sameieandelene") hvor av en sameiebrøk på 1/143 ("Sameiebrøken") er tilknyttet én parkeringsplass ("Parkeringsplassen/Parkeringsplassene").»

Endring av nevnte bestemmelse krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. vedtektenes punkt 10 (iii) bokstav a).

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Endring 3:
Vedlegg 1 til vedtektene endres slik at plass 82A og 82B fremkommer og totalt antall parkeringsplasser er 143.

I tillegg vedlegges konkret fordeling av plassene etter oversikt fra selger.

Fullstendig revidert Vedlegg 1 til parkeringssameiets vedtekter følger vedlagt innkallingen.

Endring av vedlegget til parkeringssameiets gjeldende vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. vedtektenes punkt 10 (iii) bokstav a).

Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

3. Valg av styre i parkeringssameiet

Styret i parkeringssameiet velges på sameiermøtet i henhold til parkeringssameiets vedtekter.

Sameiermøtet skal velge et styre som skal bestå av tre medlemmer. Styret velger selv sin leder og hvordan styret skal organiseres, jf. parkeringssameiets vedtekter punkt 11 (ii).

Finn Øistein Nordam ble enstemmig valgt som medlem av styret
Thorgrim Lukkassen ble enstemmig valgt som medlem av styret
Jon Rekstad ble enstemmig valgt som medlem av styret

Vedtak: Godkjent

Protokollen godkjennes og signeres elektronisk av undertegnede

Møteleder:

Navn: Erlend Glad

Protokollvitne:

Navn: Finn Øistein Nordam

✔ Signert 20-03-2026 17:02:55 UTC Oneflow ID 13962390 Side 2 / 19

Byhaven parkeringssameie - Vedtekter m.vedlegg 19.03.2026.pdf *(15 sider, vedlagt nedenfor)*
Last ned FFE4893D4AC9C482BF800DF3231CECAA9CE37DB789AA28CB5EB441918609E2FB

Deltakere

SOLIBO AS 920800572 Norge

Signert med Norsk BankID

20-03-2026 15:07:16 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erlend Frivold Glad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1904274
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1984-03-03

Erlend Glad
Head of Legal and Business Development
erlend@solibo.no
+4740840969

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

FIN ØISTEIN NORDAM Norge

Signert med Norsk BankID

20-03-2026 17:02:55 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Finn Øistein Nordam
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-943118
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1961-10-29

Fin Øistein Nordam
finnordam@outlook.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.135.161

VEDTEKTER

FOR

BYHAVEN PARKERINGSSAMEIE

1 NAVN

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

2 BAKGRUNN

Sameiet er en det av prosjektet "Værstetorvet" som er utviklet og utbygget i tråd med reguleringsplanen for del av Åsgård, Fv. 108 og 451 med plan ID: 01061083 ("**Reguleringsplanen**"), og i henhold til byggesak 2021/721 ("**Byggesaken**"). Eiendommens bebyggelse er bestående av (i) en parkeringskjeller i plan U1 ("**Parkeringskjelleren**") som skal fungere som et felles anlegg for eiendommen med parkeringsanlegg, transportareal, tekniske rom, bodarealer med videre, (ii) næringsarealer med utadrettet virksomhet ("**Kjøpesenteret**"), og (iii) en felles takhage ("**Takhagen**") med flere frittstående boligbygg ("**Boligene**").

Sameiet er en seksjon i Parkeringskjelleren ("**Sameiet Værstetorvet Syd Anleggseiendom Underetasje**"), og dermed medlem av Boligforeningen Værstetorvet, org. nr. 933366693 ("**Boligforeningen**"), som forvalter, drifter og vedlikeholder blant annet Parkeringskjelleren. Som følge av sitt medlemskap i Boligforeningen er Sameiet en del av Boligforeningens forpliktelser og rettigheter slik disse fremgår av til enhver tid gjeldende vedtekter, herunder plikt til å dekke en forholdsmessig andel av vedlikehold, reparasjon og øvrige tiltak tilknyttet Parkeringsseksjonen.

3 HVA SAMEIET OMFATTER

(i) Sameiet omfatter gnr. 423, bnr. 194, snr. 10 i Fredrikstad kommune ("**Eiendommen**").

(ii) Sameiet består av 143 sameieandeler ("**Sameieandelen**/**Sameieandelene**") hvorav en sameiebrøk på 1/143 ("**Sameiebrøken**") er tilknyttet én parkeringsplass av totalt 143 parkeringsplasser ("**Parkeringsplassen**/**Parkeringsplassene**"), hvor den enkelte Sameieandelen disponerer en ideell andel av Eiendommen.

(iii) Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av Sameieandelene har eksklusivt eierskap eller disposisjonsrett til Eiendommens arealer, men hvor Sameieandelene iht. vedtektene er tildelt særskilte rettigheter og plikter i Eiendommen.

(iv) Usolgte Parkeringsplasser eies og disponeres av Bjølstad Utvikling AS. org.nr. 912366987.

4 FORMÅL

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte Eiendommen, herunder parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for Sameieandelene og Sameiet.

5 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

(i) Sameieandelen har enerett til bruk av en eller flere av Parkeringsplassene slik det nærmere er bestemt i punkt 7 i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

✔ Signert 20-03-2026 17:02:55 UTC Oneflow ID 13962390 Side 5 / 19

(ii) Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet i vedtektenes punkt 4, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de øvrige Sameieandelene.

(iii) All ferdsel på Eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmålte Parkeringsplassene.

(iv) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen, unntatt utleie av Parkeringsplassene eller bildelingsordning som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på Eiendommen. Vask av bil er ikke tillatt. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret i vedtektenes punkt 13.

(v) Eiendommen må brukes med hensyn til Parkeringskjelleren sine rettigheter til tilliggende areal. Alle Sameieandelene må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Værstetorvet Syd Anleggseiendom Underetasje sine vedtekter og eller ordensregler for bruk av Parkeringskjelleren og for atkomst til Eiendommen.

6 RETTSLIGE DISPOSISJONER OVER SAMEIEANDEL

(i) Til hver Sameieandelen skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i Eiendommen i henhold til Sameiebrøken, jf. vedtektenes punkt 3.

(ii) Sameieandelene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin Sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

(iii) Enhver rettslig disponering og overdragelse av Sameieandelen skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet eller Sameiet forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

(iv) Sameieandelene har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige av Sameieandelenes sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

(v) Sameieandelene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameigelova (1965) §§ 14 og 15.

7 BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASSENE

(i) En Sameieandelen gir bruksrett til en eller flere av Parkeringsplassene i Eiendommen i forhold til Sameiebrøk. Rettigheten til bruk av de enkelte Parkeringsplassene er opprinnelig fordelt av utbygger/selger i forbindelse med det første salg av Parkeringsplassene/Sameieandelene. Parkeringsplassene i Eiendommen er fordelt på Sameieandelene slik det fremgår av ***vedlegg 1.***

(ii) Det er til enhver tid avsatt et visst antall av Parkeringsplassene til funksjonshemmede ("**HC-plassene**"). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Boligene, og som har nødvendig behov for disponering av en av HC-plassene.

Signert 20-03-2026 17:02:55 UTC Oneflow ID 13962390 Side 6 / 19

(iii) Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plassene er tilgjengelig for sameiere i Sameiet som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til Parkeringsplassene, dersom annen Sameieandel med Parkeringsplass i Eiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

(iv) Dersom Parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av Parkeringsplassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye Parkeringsplassen den tidligere Sameieandelen overtar bruksretten til.

(v) Sameiet eller styret i Sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av Parkeringsplassene ved å endre parkeringsoversikten i *vedlegg 1.*

8 NÆRMERE OM DISPOSISJONSRETT OVER P-PLASSENE

(i) Sameieandelene kan fritt selges eller overføres til andre.

(ii) Parkeringsplassene kan fritt leies ut til andre.

(iii) Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

a) Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Sameiet, har Sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet

b) Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eller andre Sameieandelers areal i Eiendommen.

(iv) Eiere av Parkeringsplass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Sameiet.

(v) Styret i Sameiet kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

(vi) Dersom en Sameieandel med rett til Parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av Sameieandelen med dertil tilhørende Parkeringsplass. Et slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven (2017) § 38 så langt dette passer.

9 SAMEIERMØTE

(i) Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

(ii) Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere Sameieandeler som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Signert 20-03-2026 17:02:55 UTC Oneflow ID 13962390 Side 7 / 19

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

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

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

10 SAMEIERMØTETS VEDTAK

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

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

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

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med Sameieandelenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameieandelene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

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

b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i punkt 15,

c) endring av punkt 6, punkt 7, punkt 8 og punkt 10

(v) Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameieandeler eller andre en urimelig fordel på andre Sameieandelers bekostning.

11 STYRET

(i) Styret i Sameiet skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av Eiendommen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Sameiet Værstetorvet Syd Anleggseiendom Underetasje.

(ii) Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

✔ Signert 20-03-2026 17:02:55 UTC Oneflow ID 13962390 Side 8 / 19

12 STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

(i) Med mindre Sameiets styre beslutter noe annet, representerer styret ved to styremedlemmer Sameiet utad, og forplikter Sameiet med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

13 ORDENSREGLER

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Eiendommen innenfor rammen av Sameiets formål i vedtektenes punkt 4. Fastsatte ordensregler for Sameiet Værstetorvet Syd Anleggseiendom Underetasje gjelder også for Sameiet.

14 VEDLIKEHOLD

(i) Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

(ii) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

15 FELLESKOSTNADER OG REGNSKAP

(i) Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en Sameieandel

(ii) Felleskostnader skal fordeles på Sameieandelene etter Sameiebrøken.

(iii) Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring,

b) kostnader til drifts og vedlikehold av Eiendommen,

c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder Eiendommen,

d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port

f) renhold av fellesarealer

g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

(iv) Sameiet skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Sameiet og fordele kostnadene på Sameieandelene i denne. Kostnader for dette skal dekkes av Sameiet.

(v) Sameiet må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Værstetorvet Syd Anleggseiendom Underetasje.

(vi) Den enkelte Sameieandelen innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

✔ Signert 20-03-2026 17:02:55 UTC Oneflow ID 13962390 Side 9 / 19

16 ANSVAR UTAD

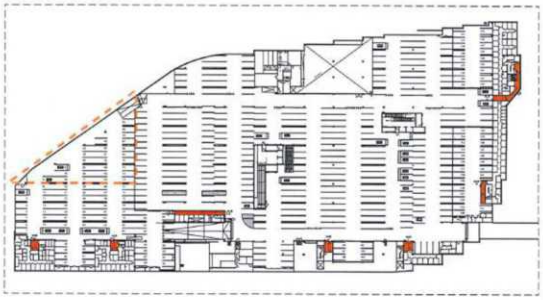
(i) Sameieandelene er solidarisk ansvarlig for Sameiets ansvar overfor tredjeparter.

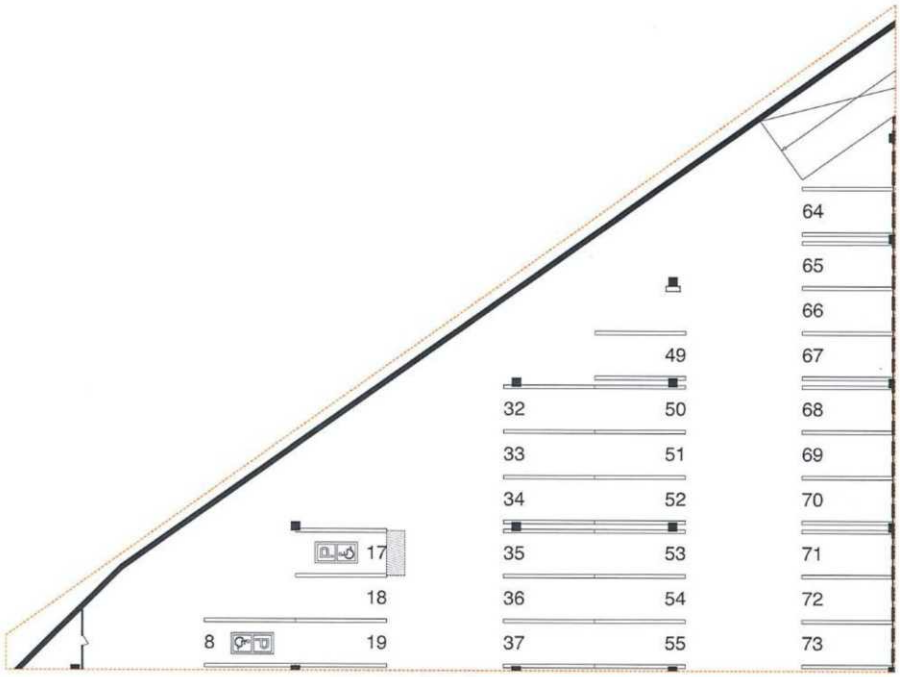
(ii) Den enkelte Sameieandelen hefter imidlertid i regressomgangen ikke for annet enn Sameieandelens andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en Sameieandelen således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

***

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

Signert 20-03-2026 17:02:55 UTC Oneflow ID 13962390 Side 10 / 19









Tegningsnavn
N-U1-A-200-86-002
Oversiktskart parkering bolig Del 1

Filtrum: N_VTS
Målestokk - format: 1:200 @ A3
Publiseringsdato: 25/04-24

Grp.: 423 | Rev.: /53 | Fnr.: /0
Prosjektnummer: 333317
Opprettet av: KT / KT
Kontrollert av: LJL

N	U1	A	200	86	002	Bilag	25.04.2024
Byggi	Klasse	Fag	Eiendom	Tegningsgruppe	Sekvensnummer	Fase	Plantegn	Planlegging dato

Rev | Beskrivelse | Dato | Rev.Utf | Revisjonsnr.

Rekvirent
Bjølstad Utvikling AS
Gamle Beddingvei 28
1671 Fredrikstad

Prosjekt
VÆRSTETORVET SYD
Jens Wilhelmsens gate 7
1671 Fredrikstad

Griff.

Signert 20-03-2026 17:02:55 UTC
Oneflow ID







Rev	Beskrivelse	Dato	Rev.UIF	Revisjonsnr.
A	Opprinnelig	09.10.2024	LDN	KH

Tegningsnr.
N-U1-A-200-86-003
Oversiktskart parkering bolig Del 2

Filnavn: N_VTS
Målestokk i format: 1:200 @ A3
Publisert dato: 25/04-24

Grp.	Bru.	Fmr.	Prosjektnummer	Opprettet av	Kontrollert av
423	/53	/0	333017	KT / KT	LuL

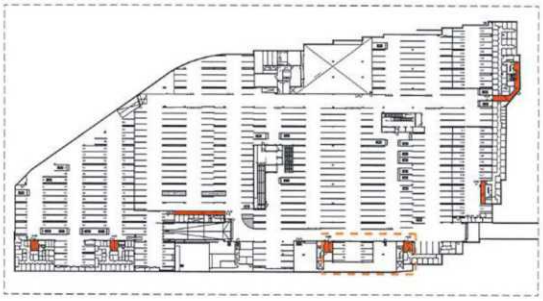
N	U1	A	200	86	003	Bilag	A	09.10.2024
Rigg	Etasje	Fag	System	Tegningstype	Tegningsnummer	Fase	Revisjon	Revisjonsdato

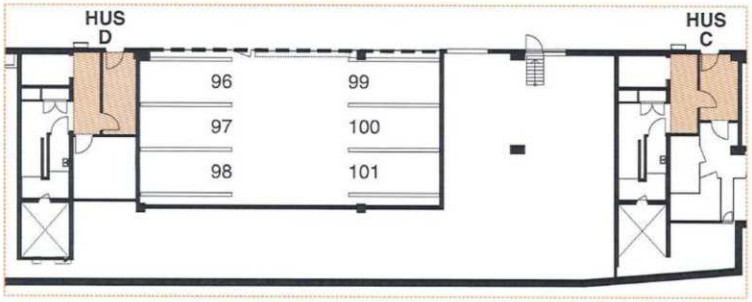
Byggherre:
Bjølstad Utvikling AS
Gamle Beddingvei 28
1671 Fredrikstad

Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Jens Wilhelmsens gate 7
1671 Fredrikstad

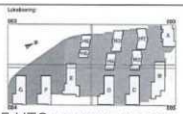
Griff.

Signert 20.03.2026 17:02:55 UTC
Oneflow ID 13









Tegningsnavn
N-U1-A-200-86-004
Oversiktskart parkering bolig Del 3

Filnavn: N_VTS
Målestokk - format: 1:200 @ A3
Publisert dato: 25/04-24

Grp.	Rev.	Fav.	Prosjektnummer	Opprettet av	Kontrollert av
423	/53	/0	333317	KT / KT	LaL

N	U1	A	200	86	004	Bilag	25.04.2024
Sone	Klasse	Fag	System	Tegningsgruppe	Dokumentnr.	Fase	Revisjon	Revisjons dato

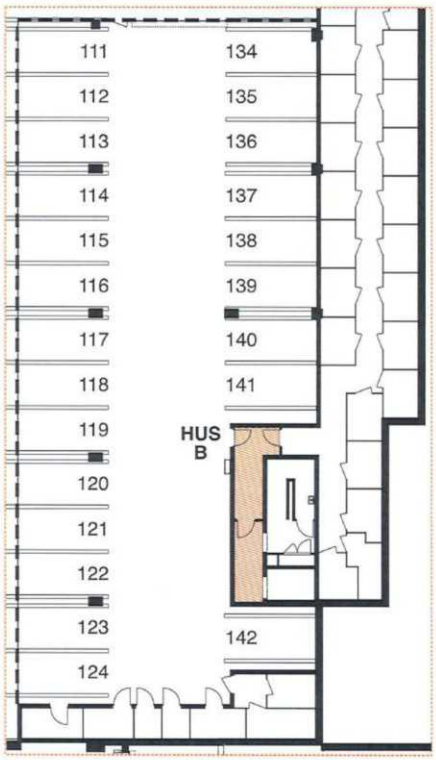
Byggherre:
Bjølstad Utvikling AS
Gamle Beddingvei 26
1671 Fredrikstad

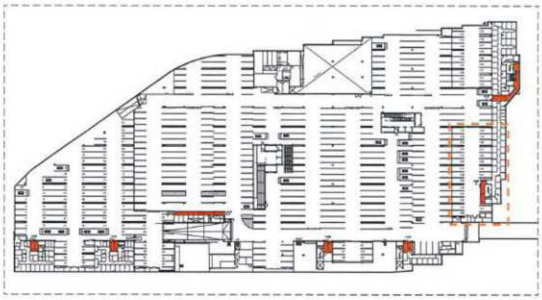
Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Jens Wilhelmsens gate 7
1671 Fredrikstad

Griff.

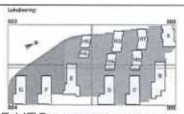
Rev	Beskrivelse	Dato	Rev.LW	Revkontroll

✓ Signert 20.03.2026 17:02:55 UTC









Tegningsnr.
N-U1-A-200-86-005
Oversiktskart parkering bolig Del 4

Filnavn: N_VTS

Målestokk - format: 1:200 @ A3

Publisert dato: 25/04-24

Dok.	Rev.	Fase	Prosjektnummer	Opprettet av	Kontrollert av
420	/53	/0	333317	KT / KT	LJL

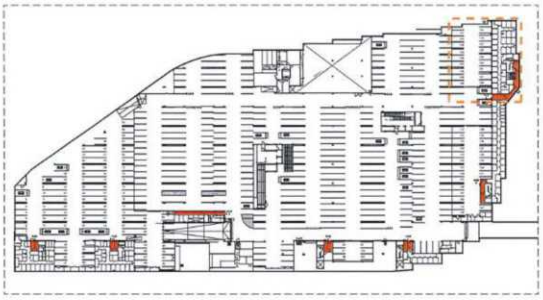
N	U1	A	200	86	005	Bilag	25.04.2024
Kode	Klasse	Fag	Systemnr.	Tegningsgruppe	Tegningsnummer	Fase	Revisjon / Planlagte data

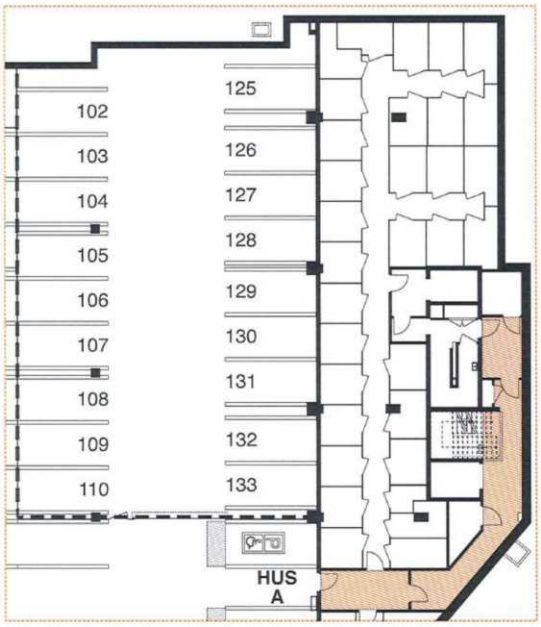
Byggherre:
Bjølstad Utvikling AS
Gamle Boddingvei 28
1671 Fredrikstad

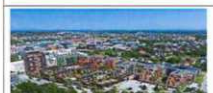
Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Jens Wilhelmsens gate 7
1671 Fredrikstad

Rev	Beskrivelse	Date	Rev.Utf	Revkontroll

Signert 20-03-2026 17:02:55 UTC
Oneflow ID 1









Tegningsnr.
N-U1-A-200-86-006
Oversiktskart parkering bolig Del 5

Filnavn: N_VTS

Målestokk - format: 1:200 @ A3

Publisert dato: 25/04-24

Grp.	Rev.	Prosjektnummer	Dokumentansv.	Kontrollert av:
429	AB	333017	KT / KT	LvL

N	U1	A	200	86	006	Bilag	25.04.2024
Prosj.	Kredit	Fag	System	Tegningsgruppe	Dokumentnr.	Fase	Revisjon	Revisjons dato

Byggherre:
Bjolstad Utvikling AS
Gamle Beddingvei 28
1671 Fredrikstad

Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Jens Wilhelmsens gate 7
1671 Fredrikstad

Rev	Beskrivelse	Dato	Rev.Utf	Rev.kontroll

Griff.

Signert 20-03-2026 17:02:55 UTC

BYHAVEN PARKERINGSSAMEIE gnr. 423 bnr. 194 snr. 10 i Fredrikstad Kommune

04.03.2026

Bjølstad Utvikling AS - org.nr. 912 366 987
Gamle Bedding vei 28, 1671 Kråkerøy

P-plass nr.	Bolig	usolgt 04.03.26	ideell andel	Navn kjøper	overtatt dato	Bolig nr	Boligselskap
1	G403	1	1/143				BRL Timber
2	G306		1/143	Inger Eva og Odd Arne Brun	01.01.2025	36	BRL Timber
3	E302		1/143	Marit Vigdis Swensen	16.01.2025	2	Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie
4	E402		1/143	Frøydis Danielsen	14.01.2025	9	Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie
5	LEDIG	1	1/143				
6	LEDIG	1	1/143				
7	G603	1	1/143				BRL Timber
8	G405	1	1/143				BRL Timber
9	H1303	1	1/143				Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
10	H3301	1	1/143				Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
11	D301		1/143	Kim Norsted	08.01.2025	38	BRL Amber
12	D302		1/143	Mona Wenzell	13.11.2024	37	BRL Amber
13	E601		1/143	Karianne Jakobsen	08.01.2025	22	Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie
14	C301		1/143	Solbrith Eikeland	28.02.2025	5	BRL Amber
15	G505		1/143	Per Jeppesen	21.01.2025	48	BRL Timber
16	G503		1/143	Tove Sammerud	21.01.2025	49	BRL Timber
17	E506		1/143	Finn Øistein Nordam	09.01.2025	20	Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie
18	E405		1/143	Morten Reigstad	14.01.2025	12	Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie
19	G501		1/143	Kai Berg	21.01.2025	51	BRL Timber
20	H1301		1/143	Dag-Øyvind Andresen	27.01.2025	5	Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
21	H4301	1	1/143				Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
22	H4303	1	1/143				Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
23	H4302	1	1/143				Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
24	H4304		1/143	Freddy Bernt og Hilde Sørlie	27.01.2025	21	Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
25	E702		1/143	Reidun Synnøve Nymark Stene	06.01.2025	29	Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie
26	C801		1/143	Maitii Elisabet Una Österberg	04.11.2024	32	BRL Amber
27	C605		1/143	Linda Pedersen	04.11.2024	20	BRL Amber
28	C503		1/143	Kristin Kleven	01.05.2025	15	BRL Amber
29	C501		1/143	Ole-Henry Sælen	05.11.2024	17	BRL Amber
30	E505		1/143	Anne-Birgitte Skolt Olimb	09.01.2025	19	Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie
31	E606		1/143	Arthur Brynhildsen	07.01.2025	27	Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie
32	Ledig	1	1/143				
33	E602		1/143	Tore Gjærløw	08.01.2025	23	Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie
34	D403		1/143	Bjørg Reidun Nordal	13.11.2024	42	BRL Amber
35	D505		1/143	Haaken Hauge Lien	12.11.2024	47	BRL Amber
36	D501		1/143	Roger Amundsen	12.11.2024	50	BRL Amber
37	F306		1/143	Leif Arnfinn Pedersen	06.01.2025	4	BRL Timber
38	H5301	1	1/143				Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
39	H3303	1	1/143				Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
40	H3302	1	1/143				Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
41	H1304	1	1/143				Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
42	C601		1/143	Mårten Norsted	05.11.2024	23	BRL Amber
43	C603		1/143	Anita Helgesen	05.11.2024	21	BRL Amber
44	D701		1/143	Eivind Wiklund	11.11.2024	59	BRL Amber
45	E407		1/143	Rita Lill Pettersen	13.01.2025	14	Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie
46	F506		1/143	Torill Helen Walsøe	07.01.2025	16	BRL Timber
47	F603	1	1/143				BRL Timber
48	G601		1/143	Knut Erik Tabuk	21.01.2025	55	BRL Timber

49	D506		1/143	Grethe Wold	12.11.2024	46	BRL Amber
50	D502		1/143	Kari Anne Øyen	12.11.2024	49	BRL Amber
51	D702		1/143	Jeanette K Eriksen	11.11.2024	58	BRL Amber
52	D401		1/143	Marius Engebretsen	13.11.2024	44	BRL Amber
53	C405		1/143	Sara Løken Sandholtet	06.11.2024	8	BRL Amber
54	C701		1/143	Per Ragnar Bertelsen	06.01.2025	28	BRL Amber
55	F503	1	1/143				BRL Timber
56	H1302	1	1/143				Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
57	H6302	1	1/143				Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
58	H6301	1	1/143				Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
59	H3304	1	1/143				Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
60	C406		1/143	Tina Knudsen	06.11.2024	7	BRL Amber
61	A301		1/143	Björn Henrik Svensson	01.03.2026	1	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
62	D406		1/143	Cathrine Ahlbom	12.11.2024	40	BRL Amber
63	F605	1	1/143				BRL Timber
64	LEDIG	1	1/143				
65	G406		1/143	Torgar Eggen	21.01.2025	42	BRL Timber
66	F701	1	1/143				BRL Timber
67	F405	1	1/143				BRL Timber
68	F403	1	1/143				BRL Timber
69	D405		1/143	Marianne Varmo	12.11.2024	41	BRL Amber
70	D503		1/143	Astrid S Brynildsen	12.11.2024	48	BRL Amber
71	D601		1/143	Tommie Risdal	11.11.2024	55	BRL Amber
72	C403		1/143	Ole Herman K Gathen	06.11.2024	9	BRL Amber
73	F505	1	1/143				BRL Timber
74	H1305	1	1/143				Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
75	H5302		1/143	Marit Johnsrud Tonholm	27.01.2025	26	Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
76	H3305	1	1/143				Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
77	H5303	1	1/143			0	Byhaven H1 til H6 Townhouse Eierseksjonssameie
78	B303		1/143	Ringkjøb Eiendom AS	01.11.2024	3	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
79	A403		1/143	Suada Kevic	01.11.2024	8	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
80	E507		1/143	Maila Trilljärv	08.01.2025	21	Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie
81	F703	1	1/143				BRL Timber
82A	A703		1/143	Lillian og Per Arne Wilhelmsen	27.09.2024	20	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
82B	F401		1/143	Terje og Mirasol Johannessen	01.01.2025	14	BRL Timber
83	B503		1/143	Elsie Krey Solnes Grotle	01.11.2024	15	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
84	A803		1/143	Sidsel Stensvik	16.06.2025	24	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
85	B403		1/143	Thomas Riis	02.03.2025	1	BRL Amber
86	C606		1/143	Kristin Vedahl Gulbrandsen	04.11.2024	19	BRL Amber
87	C506		1/143	Didrik Ellefsen	05.11.2024	13	BRL Amber
88	E605		1/143	Cornelia Nordam	07.01.2025	26	Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie
89	B505		1/143	Jarle Kristian Fagerheim	01.11.2024	17	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
90	C705		1/143	Stig Fagerås	04.11.2024	25	BRL Amber
91	E705		1/143	Anne Grete Petterøe	06.01.2025	32	Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie
92	B305		1/143	Per K Hauge Pedersen	01.11.2024	5	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
93	B405		1/143	Charlotte Højord Johansen	30.10.2025	11	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
94	LEDIG	1	1/143				
95	IKKE BRUK	1	1/143				
96	D605		1/143	Rune og Monica Bøen	11.11.2024	52	BRL Amber
97	D605		1/143	Rune og Monica Bøen	11.11.2024	52	BRL Amber
98	D703		1/143	Øyvind Lind	11.11.2024	57	BRL Amber
99	C803		1/143	Christina Fredriksen	07.01.2025	30	BRL Amber
100	C803		1/143	Christina Fredriksen	07.01.2025	30	BRL Amber
101	D703		1/143	Øyvind Lind	11.11.2024	57	BRL Amber
102	A401		1/143	Jørgen Langgård	01.11.2024	6	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie

103	A804		1/143	Geir Frode Valen	01.11.2024	25	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
104	A904	1	1/143				Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
105	A701		1/143	Espen Kolsrud	01.11.2024	18	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
106	A1101	1	1/143				Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
107	A1101	1	1/143				Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
108	A1001	1	1/143				Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
109	A1202		1/143	Johan Johannson	01.11.2024	37	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
110	A1202		1/143	Johan Johannson	01.11.2024	37	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
111	A504		1/143	Tore Pedersen	01.11.2024	13	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
112	A404		1/143	Ketil Christopher Brattås	01.11.2024	9	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
113	A305		1/143	Trond Knudsen	01.11.2024	5	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
114	B803		1/143	Ringkjøb Eiendom AS	01.11.2024	33	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
115	B306		1/143	Magnus Holm Ingebrigtsen	01.11.2024	6	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
116	B602		1/143	Håvard Johansen	02.01.2025	20	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
117	B802		1/143	Finn Thorvaldsen	01.11.2024	32	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
118	B706		1/143	Bjørn Langholm	01.11.2024	30	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
119	B606		1/143	Remi Høyning	01.11.2024	24	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
120	B506		1/143	Erland Ekeberg	01.11.2024	18	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
121	B402		1/143	Per Christian Herskedal	01.11.2024	8	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
122	B302		1/143	Bjørn Bringa	01.11.2024	2	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
123	B805		1/143	Hanna Josefine Pernille Fredriksen	28.11.2024	35	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
124	B603		1/143	Lars Fredrik Engebretsen	01.11.2024	21	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
125	A704		1/143	Terje Gabrielse	01.11.2024	21	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
126	A601		1/143	Linda Pettersen Frebrich	01.11.2024	14	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
127	A1004		1/143	Tina Søgaard	01.11.2024	33	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
128	A801		1/143	Marthe og Martin Smalberget Kjellin	21.08.2024	22	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
129	A901		1/143	Jon Christian Hansen	01.11.2024	26	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
130	A1102		1/143	Joar Martin Johannessen	01.11.2024	35	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
131	A1102		1/143	Joar Martin Johannessen	01.11.2024	35	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
132	A1201		1/143	Kjersti Frantsen	09.01.2026	36	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
133	A1201		1/143	Kjersti Frantsen	09.01.2026	36	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
134	A604		1/143	Martin Sture	01.11.2024	30	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
135	A1003		1/143	Per Morten Wiig	01.03.2025	32	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
136	A903	1	1/143				Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
137	B605	1	1/143				Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
138	B406		1/143	Hans Tore Karlsøen	01.11.2024	12	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
139	B702		1/143	Bent og Maria Ludviksen	15.08.2025	26	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
140	B806		1/143	Jon Andre Wang Rekstad	01.11.2024	36	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
141	B806		1/143	Jon Andre Wang Rekstad	01.11.2024	36	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
142	B502		1/143	Ann Christin H Olsen	01.11.2024	14	Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie
			143/143				

143 plasser totalt | 39 | Eies av Bjølstad Utvikling

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

BYHAVEN E ONYX EIERSEKSJONSSAMEIE

12. mai 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i BYHAVEN E ONYX EIERSEKSJONSSAMEIE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **12.05.2026**
Tidspunkt: **19:00**

Sted: **Solibo`s kantine – Utsikten, 5. etasje i Jens Wilhelmsens gate 3 – (inngang midt på bygget)**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2025**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - 5.1 Valg av styreleder for 1 år
   - 5.2 Valg av et styremedlem for 2 år
   - 5.3 Valg av et varamedlem for 1 år
6. **INNKOMNE FORSLAG**
   - 6.1 Ordensregler for sameiet E Onyx
   - 6.2 Innglassing av balkong

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Stian Gretland	På valg:	2026
Styremedlem	Kristoffer Toldnes Cumming	På valg:	2027
Styremedlem	Finn Øistein Nordam	På valg:	2027
Styremedlem	Timo Trilljärv	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polisenummer: 94784724

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Året har i stor grad vært brukt til å etablere gode rutiner, inngå nødvendige driftsavtaler for sameiet og i samarbeid med boligforeningen, følge opp reklamasjoner på fellesarealer og gjennomføring av ett-års befaring for fellesarealer..

Sameiet har utarbeidet forsalg til ordensregler for sameiet

Boligforeningen har utarbeidet ordensregler for Takhagen og parkeringsarealet

Sameiet har driftsavtale med Værste Forvaltning AS som følger opp den daglige driften av felles infrastruktur, i tillegg til blant annet driftsavtaler for heis, brannvern, renhold og regelmessig skifte av matter i fellesarealene.

1.årsbefaring av fellesarealer ble gjennomført med ekstern bistand fra bygningsrådgiver i OPAK. Mindre avvik ble registrert og vil følges opp av styret.

Det er også gjennomført tredjepartskontroll av elektriske anlegg og brannalarmanlegg ved anvendelse av Storm Elektro AS som rådgiver. Kontrollen avdekket mindre avvik som er fulgt opp og utbedret som reklamasjonssaker.

Dette arbeidet ivaretar sameiets plikt til systematisk HMS-arbeid og bidrar samtidig til å sikre at bygget er levert og fungerer som forutsatt.

BOLIGFORENINGEN:

Byhaven E Onyx er pliktig medlem av Boligforeningen Værstetorvet, hvor hvert boligselskap på Byhaven Værstetorvet er representert, fortrinnsvis med ett styremedlem. Fra Byhaven E Onyx er Finn Øistein Nordam representant og leder i boligforeningen i tillegg er Stian Gretland også representert i boligforeningen.

Øvrige boligselskaper på Værstetorvet har tilsvarende representasjon, slik at alle boligselskapene er direkte involvert i beslutninger som gjelder felles infrastruktur og felles interesser.

Boligforeningens formål er å forvalte, drifte og vedlikeholde fellesfunksjoner som betjener flere boligselskaper. Dette omfatter blant annet Takhagen som felles uteoppholdsareal, tekniske rom og anlegg i underetasjen, sykkelparkering, samt annen felles infrastruktur.

19. mars 2026 ble Byhaven Parkeringssameie (sameie for alle beboere som har kjøpt parkeringsplasser i boligparkeringen) stiftet og tre av boligforeningens styremedlemmer (Nordam, Rekstad og Lukkassen) ble valgt inn i dette styret.

Boligforeningen har avtale med Værste Forvaltning AS om sommer- og vintervedlikehold av blant annet takhagene og annen felles infrastruktur.

Boligforeningen skal også ivareta boligselskapenes interesser i dialog med utbygger, næringsaktører, offentlige myndigheter og øvrige samarbeidspartnere.

Det er i perioden brukt betydelig tid og ressurser på oppfølging av saker i forhold til Utbygger som berører alle boligselskapene, herunder utfordringer knyttet til fjernvarme, avfallshåndtering, felles tekniske anlegg, reklamasjoner og drift av Takhagen.

Flere av disse sakene har vært komplekse og har krevd løpende koordinering mellom boligselskapene og er fortsatt under arbeid.

Boligforeningen gir samtidig stordriftsfordeler ved at boligselskapene samlet representerer om lag 250 boliger. Dette gir økt forhandlingsstyrke ved inngåelse og reforhandling av driftsavtaler og bidrar til mer kostnadseffektive og helhetlige løsninger for alle i Byhaven Værstetorvet.

Arbeidet i styret i Boligforeningen har vært svært ressurskrevende, men styret vurderer det som nødvendig for å sikre en forsvarlig drift, problemløsning i forhold til Utbygger og en koordinert utvikling av fellesområdene på Byhaven Værstetorvet.

Saker under arbeid

Styret i Boligforeningen har i første kvartal gjennomført anbud på forsikring av alle boligselskaper og fellesarealer Byhaven og har oppnådd en årlig besparelse på 30% eller 260.000,-

I 2027 vil det utarbeides en vedlikeholdsplan for sameiet, samt felles infrastruktur som deles med øvrige boligselskaper på Værstetorvet.

Styret har bestilt tetting av fuger i skjøter mellom betongelementer i svalganger for å begrense vanngjennomtrengning mellom etasjene.

Styret jobber også med formalisering og fordeling av kostnader knyttet til Byhaven H Townhouse sin tilgang til fellesarealer i byhaven E Onyx.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

BYHAVEN E ONYX EIERSEKSJONSSAMEIE

Orgnr: 934 665 902

Disponible midler

	Regnskap 2025
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**0**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	
Årets resultat	630 163
Vedlikeholdsavsetning	75 000
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**705 163**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**705 163**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE	
Omløpsmidler	799 040
Kortsiktig gjeld	93 877
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**705 163**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER				
Innkrevde felleskostnader	**2**	1 572 071	1 620 137	1 495 070
Oppstartskapital	**3**	209 900		
Annen driftsrelatert inntekt	**3**	90 213	92 960	140 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 872 184**	**1 713 097**	**1 635 070**
DRIFTSKOSTNADER				
Personalkostnader		0	0	17 625
Styrehonorar		0	0	125 000
Forsikring		96 683	102 681	112 950
Forretningsførsel		65 565	65 565	68 580
Revisjon		0	7 725	7 875
Elektrisitet fellesarealer		31 607	30 000	35 000
Kabel-TV/internett		3 207	3 840	3 840
Kostnader Boligforeningen Værstet	**4**	677 470	740 656	705 936
Vedlikehold	**5**	71 504	417 380	361 370
Vedlikeholdsavsetning		75 000	75 000	75 000
Renhold	**6**	79 468	105 000	112 500
Andre driftskostnader	**7**	153 728	165 250	50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 254 231**	**1 713 097**	**1 675 676**
DRIFTSRESULTAT		**617 953**	**0**	**-40 606**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD				
Finansinntekter		12 210		15 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**-12 210**		**-15 000**
Resultat		**630 163**	**0**	**-25 606**
DISPONERING				
Overført til/fra egenkapital	**8**	630 163		
SUM DISPONERING		**630 163**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
Kundefordringer		25 640
Forskuddsbetalte kostnader	9	56 423
Andre kortsiktige fordringer		17 543
Bankinnskudd		699 433
SUM OMLØPSMIDLER		**799 040**
SUM EIENDELER		**799 040**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	8	630 163
SUM EGENKAPITAL		**630 163**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Vedlikeholdsavsetning		75 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**75 000**
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		93 877
SUM KORTSIKTIG GJELD		**93 877**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**799 040**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	1 254 749
Oppvarming	317 322
Sum innkrevde felleskostnader	**1 572 071**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Oppstartskapital	209 900
Kommunale avgifter	90 213
Sum annen driftsrelatert inntekt	**300 113**

NOTE 4 - KOSTNAD SAMEIET	
Kostnader Boligforeningen Værstetorvet	**677 470**

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	17 543
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	1 646
Vedlikehold brannsikring	313
Serviceavtale brannsikring	32 080
Serviceavtale heis	19 923
Sum vedlikehold	**71 504**

NOTE 6 - RENHOLD	
Mattleie	12 251
Renhold	67 217
Sum renhold	**79 468**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Driftsmaterialer	8 074
Solibo/profesjonell styreledelse	125 000
Opak	8 800
Annen fremmed tjeneste	1 249
Generalforsamling/årsmøte	3 229
Bank- og andre transaksjonskostnader	6 128
Annen kostnad	1 249
Sum andre driftskostnader	**153 728**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital 1.1	0
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	0
Overført til/fra egenkapital	630 163
Opptjent egenkapital 31.12	**630 163**

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	
Forskuddsbetalt forsikring	25 670
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	320
Andre forskuddsbetalte kostnader	30 433
Sum forskuddsbetalte kostnader	**56 423**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i BYHAVEN E ONYX EIERSEKSJONSSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BYHAVEN E ONYX EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet 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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AHSZA-W51E7-4JOO4-D1SU6-HQENS-DMYPS

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets leder har for styreåret 2025/2026 hatt godtgjørelse igjennom avtale med Solibo. Styret foreslår kr. 75.000,- til intern fordeling til øvrige styremedlemmer.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg styreleder for ett år

Stian Gretland stiller til valg for ett år med forutsetning styregodtgjørelse 70.000,- Utbetaling av honoraret kan utbetales kvartalsvis på etterskudd

5.2 Valg av styremedlem for to år

6 INNKOMMENDE FORSLAG

6.1 Ordensregler

Forslagstiller: styret

Saksgrunnlag:
Styret har sett behovet for å etablere ordensregler for sameiet, disse er utarbeidet i samarbeid med øvrige boligselskap på byhaven. De foreslåtte ordensreglene gjelder i sameiet.

Det er vedtatt felles ordensregler for takhagen og parkeringsseksjonen, sameiets beboere plikter å følge disse uavhengig av sameiets ordensregler

ORDENSREGLER FOR Byhaven E Onyx

Formål

Disse ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i Byhaven E Onyx. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger ordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Byhaven E Onyx. Så langt det passer gjelder disse reglene også i fellesarealer tilhørende Byhaven og øvrige boligselskap på Byhaven.

1. Fellesbestemmelser

1.1. Seksjonseiere som leier ut bolig, skal informere leietakere om ordensreglene.
1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere og leietakere i Byhaven E Onyx. Brudd på reglene kan anses som mislighold og kan medføre sanksjoner.
1.3. Ordensreglene er et supplement til lov om eierseksjoner og vedtektene. Ved eventuell motstrid går lov og vedtekter foran ordensreglene.
1.4. Brudd på eventuelle ordensregler eller vedtekter for Boligforeningen Værstetorvet eller Parkeringssameiet kan sanksjoneres på samme måte som brudd på sameiets ordensregler.

2. Støy

2.1. Det skal være stille i Byhaven mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og kl. 23.00 og 08.00 på lørdager og søndager.
2.2. Støyende arbeid (boring, saging, etc.) er tillatt kun mellom kl. 07.00 og 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. På søn- og helligdager skal det være ro i tråd med lov om helligdagsfred.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

3.1. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasaden (som montering av markiser, pergola og varmepumper, jacuzzi mv.) uten styrets skriftlige tillatelse.
3.2. Screens tillates montert på vinduer hvor det er tilrettelagt for dette av utbygger. Byhavens ral-farger skal følges
3.3. Terrassevarmer tillates montert så lenge denne er montert forskriftsmessig.
3.4. Flagging tillates etter flagglovens bestemmelser, vimpler, supporterflagg etc. følger samme bestemmelser.
3.5. Grilling på terrassen er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill.
3.6. Terrasser og balkonger skal holdes fri for søppel og benyttes kun til privat bruk som ikke er sjenerende for andre.
3.7. Julebelysning på balkonger:
Julebelysning er tillatt fra 15.november til 31. januar. Belysningen skal være i

varme toner. Blinkende eller fargede lys er ikke tillatt.
Montering av lysene skal være på en måte som ikke skader fasaden.

4. Fellesarealer og trappeganger

4.1. Trappeoppganger og andre fellesområder skal holdes ryddige. Sko, sykler, barnevogner, handlevogner og lignende skal ikke plasseres i oppgangene.
4.2. Trapp- og svalgang er rømningsvei, det skal ikke plasseres stoler, bord eller andre gjenstander der.
4.3. Sykler skal plasseres i sykkelstativ, felles sykkelbod eller egen bod.
4.4. Mat skal ikke etterlates på fellesområdene, da det kan tiltrekke skadedyr.
4.5. Risting av tepper og sengetøy fra balkonger, svalganger og vinduer er ikke tillatt.
4.6. Ved inn- og utflytting som medfører skitne gulv i ganger og heis, skal disse vaskes av seksjonseier. Ved manglende oppfølging kan styret bestille dette for seksjonseiers regning.

5. Kjøring og parkering

5.1. Byhaven E Onyx har ingen egen parkering, for de som har kjøpt boligparkering i Byhaven Værstetorvet gjelder egne bestemmelser utgitt av parkeringssameiet.
5.2. Gjesteparkering i Værstetorvet foregår på kommersielle vilkår.
5.3. Langs hovedinngang er det kommunens parkeringsregler som gjelder.
5.4. Parkering av sykler og vogner foran hovedinngang er ikke tillatt.

6. Dyrehold

6.1. Dyrehold er tillatt, men skal ikke medføre urimelig sjenanse eller støy for naboene. Hunder skal holdes i bånd på fellesområder, og alle spor etter dyr skal fjernes umiddelbart.
6.2. Det er ikke tillatt å la hunder eller katter gjøre fra seg på Takhagen eller i fellesarealer. Dyrene tas inn i heisen og utenfor Byhaven for å gjøre fra seg. Avføring plukkes opp og kastes i søppelkasse.

7. Brannvern

7.1. Hver seksjonseier er ansvarlig for å ha tilstrekkelig brannslukningsutstyr tilgjengelig.
7.2. Propan og andre gassbeholdere skal ikke oppbevares i bod eller garasje, men ute på balkong.
Rømningsveier skal holdes fri for personlige gjenstander, og oppgangsdørene skal alltid være låst for å ivareta sikkerheten.
7.3. Seksjonseier og husstanden for øvrig plikter å sette seg inn i branninstruks.
7.4. Ved uønsket brannalarm som medfører evakuering og automatisk varsling av brannvesenet, plikter beboeren i den aktuelle boligen så langt det lar seg gjøre å møte ved hovedbranntavlen i 1. etasje.
7.5. Værste Forvaltning og vekter blir også varslet ved utløst alarm.

7.6. Ved uønsket alarm skal årsaken til dette rapporteres til styret slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå tilsvarende alarm.

8. Lading av el-sykler og el-sparkesykler

8.1. Lading av el-sykler og el-sparkesykler
Ladeområder: Lading av el-sykler og el-sparkesykler skal kun foregå på egnede steder i egen bolig som ikke utgjør en brannfare.
Lading i rømningsveier og bodområder er strengt forbudt.
Ladeutstyr: Bruk kun originalt og CE-merket ladeutstyr. Unngå bruk av skjøteledninger.
Tilsyn og tid: Lading skal skje under jevnlig oppsyn og fortrinnsvis på dagtid. Lading om natten er ikke tillatt.
Sikkerhetssjekk: Før lading, kontrollér at batteri og lader er uten synlige skader. Ved mistanke om feil, unngå lading før utstyret er sjekket av kvalifisert personell.
Unormale hendelser: Ved unormale lyder, lukt, røyk eller varme under lading, avbryt ladingen umiddelbart og koble fra strømmen. Hvis mulig, flytt enheten utendørs til et sikkert sted og kontakt brannvesenet ved behov.

8.2. Lading av elbiler reguleres av Parkeringssameiet i Boligforeningen.

9. Søppel og avfallshåndtering

9.1. Avfall skal sorteres i henhold til kommunale regler og kastes i nedkast eller avfallsrom.Det er ikke tillatt å anvende søppelbokser på Takhagen for beboernes husholdningsavfall.
Avfall skal ikke hensettes utenfor containerne **eller i fellesarealer**.
Større gjenstander og spesialavfall må kjøres bort av den enkelte, småelektronikk kan leveres på senterets butikker.

10. Håndhevelse og sanksjoner

10.1. Klager om brudd på ordensreglene må rettes skriftlig til styret.

10.2. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret pålegge sanksjoner og i alvorlige tilfeller pålegg om salg.

11. Forhold til Boligforeningen Værstetorvet og øvrige boligselskap i Byhaven

11.1. Byhaven E Onyx deler fellesarealer, utomhusområder og fasiliteter med øvrige boligselskap på Byhaven.

11.2. Seksjonseier og deres gjester skal vise hensyn ved bruk av fellesområdene og følge eventuell skilting og anvisninger som gjelder boligparkering og Takhagen i 3. etasje.

11.3. Boligselskapene samarbeider om drift og vedlikehold av felles utomhusområder, og kostnader fordeles i henhold til vedtektene.

11.4. Eventuelle spørsmål eller klager relatert til bruk av fellesområder kan rettes til eget styre som er representert i Boligforeningen Værstetorvet og Parkeringssameiet.

Forslag til vedtak:
Fremlagte ordensregler godkjennes av årsmøtet

6.2 Innglassing av balkong

Forslagstiller: Rita-Lill Pettersen

Saksgrunnlag:
Vil gjerne at vi kan ha en sak på årsmøte vedr. innglassing av verandaer. Vet at det skal søkes om til styret, hvis det er mulig å få det godkjent og det er flere som ønsker det kan vi også innhente tilbud i fellesskap.

Styrets vurdering:
Tiltak som innglassing av balkonger anses som bygningsmessige endringer som berører fasaden og dermed sameiets fellesarealer. Etter sameiets vedtekter krever slike tiltak forhåndsgodkjenning fra styret, og det forutsettes at tiltaket ikke bryter med fasadens visuelle profil eller det helhetlige uttrykket

Styret legger til grunn at enkeltvis innglassing av balkonger vil medføre en fragmentert og uensartet fasade, noe som er i strid med hensynet til et enhetlig og attraktivt uttrykk for eiendommen. Dette er også eksplisitt et formål i vedtektene at eiendommen skal fremstå med en helhetlig visuell profil.

Videre vil individuelle løsninger kunne skape praktiske og tekniske utfordringer knyttet til vedlikehold, ansvar og fremtidige felles tiltak.

Styret mener derfor at eventuell innglassing kun kan vurderes dersom dette skjer som et samlet tiltak for hele bygget, basert på en helhetlig løsning som ivaretar estetikk, tekniske forhold og likebehandling av seksjonseierne.

Forslag til vedtak:
Forslaget avvises, innglassing av enkeltvis balkonger tillates ikke

NOTATER:

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie

10. juni 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møt	**Tirsdag 10. juni 2025**
Tidspunkt:	**kl. 19:00**
Sted:	**Kantina Solibo`s lokaler (Utsikten) – 5. etg.)** (inngang midt på bygget v/ Sequrity)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. VALG AV 2- 4 STYREMEDLEMMER

I hht vedtektenes § 7.1 kan det velges inntil 4 styremedlemmer.
Det foreslås at halvparten av styremedlemmene velges fram til ordinært årsmøte 2026 og halvparten til årsmøte 2027.

3. EVENTUELT VALG AV INNTIL 2 VARAMEDLEMMER

I hht vedtektenes § 7.1 kan det velges inntil 2 varamedlemmer.
Funksjonstiden for varamedlemmene er 1 år (til ordinært årsmøte 2026).

Umiddelbart etter at ovennevnte er gjennomført vil det bli avholdt beboermøte – representanter fra utbygger vil være tilstede.

1 KONSTITUERING

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

2 VALG AV 2 – 4 STYREMEDLEMMER

Fra stiftelse av sameiet har styret bestått av profesjonell styreleder som er engasjert fram til første ordinære årsmøte som avholdes våren 2026.

I tillegg har det vært 2 styremedlemmer som begge var representanter fra utbyggerselskapet.

Utbygger ønsker nå å tre ut av styret og fratrer sine verv - nye styremedlemmer må således velges.

3 VALG AV 1 - 2 VARAMEDLEMMER

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Presisjon Eiendomsmegling
E-post: marthe.olimb.sydseter@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie**

30.04.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 29.04.2026

Boligselskap:	Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	934 665 902
Gnr./bnr:	423 / 199
Eier(e):	Frøydis Danielsen
Seksjonsnr:	9
Adresse:	G.A.Stouslands vei 5, 1671 Kråkerøy
Sameiets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/onyx/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/onyx/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets vedtekter.
Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 94784724
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

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

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.641,– pr. md.
A-konto fjernvarme	kr 624,– pr. md.
A-konto vann og avløp	kr 400,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.665,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 27 409	kr 3 220

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



Fasade Sør Blokk E+ H5 og H6



Fasade Nord Blokk F

Filplassering: BIMcloud: GriffBIM-Mac-mini.local - BIMcloud/Værstetorvet/Fasade_VT

Index	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

Prosjekt
VÆRSTETORVET

Type tegning:
Fasade Sør E +Nord F

Fase: Forprosjekt
Tegningsnr.: M XX A 40 M 005
Målestokk:

Dato 15.12.2020
Rev.

Sign. KT
Kontroll GH

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 | N-1671 Kråkerøy
+ 47 988 77 668 // www.griffenkitektur.no
Org. nr: 987 329 450 MVA



Fasade Vest Blokker



Fasade Øst Rekker/Blokk

Filplassering: BIMcloud: GriffBIM-Mac-mini.local - BIMcloud/Værstetorvet/Fasade_VT

Index	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

Prosjekt: VÆRSTETORVET

Type tegning: Fasade Vest blokker + Øst rekker

Fase: Forprosjekt

Tegningsnr.: M XX A 40 M 002

Målestokk: 1:600

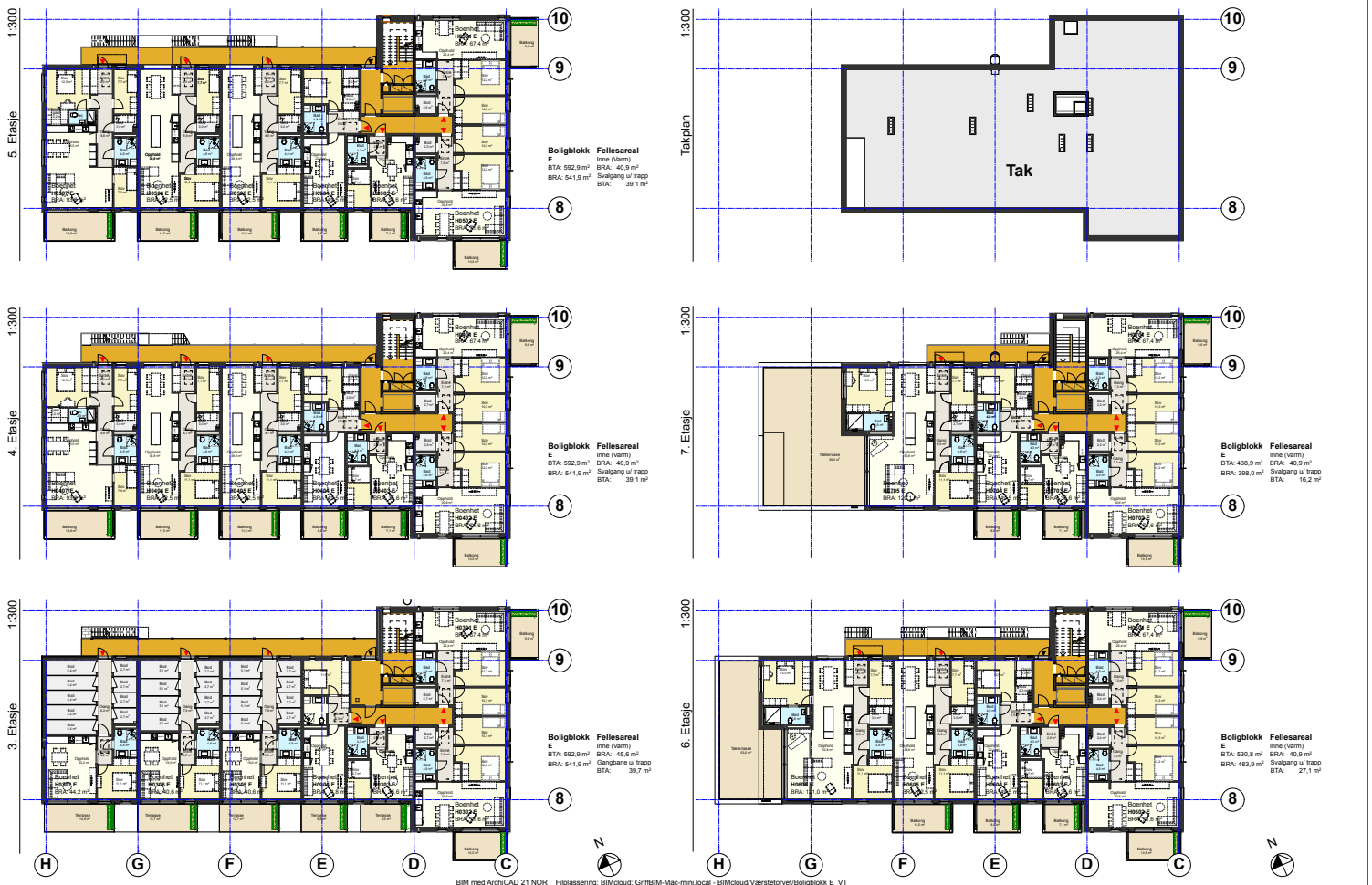
Dato: 15.12.2020

Rev.:

Sign.: KT

Kontroll: GH

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 29 | N-1671 Kråkerøy
+ 47 988 77 668 | www.griffenkitektur.no
Org. nr: 987 329 450 MVA



BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: BIMcloud: GriffBIM-Mac-mini.local - BIMcloud/Værstetorvet/Boligblokk E_VT

Index	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

Prosjekt
VÆRSTETORVET
Boligblokk E

Type tegning:
BOLIGBLOKK E - Oversikt alle planer

Fase: TILBUDSGRUNNLAG		Dato 07.01.2021	Sign. NLV
Tegningsnr.: E XX A 20 I 001	**Målestokk:** 1:300	Rev.	Kontroll GH

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 29 | N-1671 Kråkerøy
+ 47 69 77 69 0 | www.griffenkitektur.no
Org. nr: 987 529 490 MVA

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 423	**Bnr:** 199	**Fnr:** 0	Snr: 9
Adresse:	G.A. Stouslands vei 5		
Areal:	ca. 720.1 m² *	Arealet gjelder for 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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 320 - Flomfare, H320 Urban 1130 - Sentrumsformål	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1083 Detaljregulering for del av Åsgård, fv 108 og 451	**Formål/Hensynssone:** 1130 - Sentrumsformål	**Godkjent/vedtatt:** september 5, 2019
Reguleringsbestemmelser: Reg.best - 1083.PDF		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 29.04.2026 14:29

Eiendom 3107-423/199/0/9

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	08.07.2024	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	423	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	199	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	9	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
G.A. Stouslands vei 5	1671 Kråkerøy	Aasgård - Nordre Bjølstad	Kråkerøy	Kråkerøy

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.07.2024	Seksjonering	3107-423/199	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300888405			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.09.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	2507,6/2748,4	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	32	Areal, totalt (bruk/brutto)	2507,6/2748,4	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	713/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0301		Hovedetasje	67,4	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	71,6	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	35,6	2	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	44,8	2	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	40,6	2	1	1	Kjøkken
H0306		Hovedetasje	40,6	2	1	1	Kjøkken
H0307		Hovedetasje	44,3	2	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	67,4	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	71,6	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	35,6	2	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
H0405		Hovedetasje	82,5	3	1	1	Kjøkken
H0406		Hovedetasje	82,5	3	1	1	Kjøkken
H0407		Hovedetasje	93,8	4	2	2	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	67,4	3	1	1	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	71,6	3	1	1	Kjøkken
H0503		Hovedetasje	35,6	2	1	1	Kjøkken

H0504	Hovedetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	82,5	3	1	1	Kjøkken
H0506	Hovedetasje	82,5	3	1	1	Kjøkken
H0507	Hovedetasje	93,8	4	2	2	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	67,4	3	1	1	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	71,6	3	1	1	Kjøkken
H0603	Hovedetasje	35,6	2	1	1	Kjøkken
H0604	Hovedetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
H0605	Hovedetasje	82,5	3	1	1	Kjøkken
H0606	Hovedetasje	121,1	4	2	2	Kjøkken
H0701	Hovedetasje	67,4	3	1	1	Kjøkken
H0702	Hovedetasje	71,6	3	1	1	Kjøkken
H0703	Hovedetasje	35,6	2	1	1	Kjøkken
H0704	Hovedetasje	49,5	2	1	1	Kjøkken
H0705	Hovedetasje	120,1	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H03	Hovedetasje	7	541,9/592,9	0/0	541,9/592,9
H04	Hovedetasje	7	541,9/592,9	0/0	541,9/592,9
H05	Hovedetasje	7	541,9/592,9	0/0	541,9/592,9
H06	Hovedetasje	6	483,9/530,8	0/0	483,9/530,8
H07	Hovedetasje	5	398/438,9	0/0	398/438,9

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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

GRIFF ARKITEKTUR AS
Kjersti Grotle
Gamle Beddingvei 28
1671 KRÅKERØY

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	2021/721-212 (THORUY)	23.07.2025

Værstetorvet syd - G.A.Stouslands vei 1
Oppføring av handelssenter, parkeringskjeller, boliger, utearealer og veganlegg
Ferdigattest

Delegert vedtak

Behandlet av	Utvalgssaksnummer
Planutvalget - delegerte	11/25

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 04.07.2025 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: G.A.Stouslands Vei 1, Kråkerøy, Værstetorvet Syd
Eiendom: 423/53 med flere
Arbeidets art: Oppføring av handelssenter, parkeringskjeller, boliger, utearealer og veganlegg

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

Det foreligger bekreftelse fra Virksomhet Renovasjon på at renovasjonsteknisk plan for værstetorget syd er godkjent av Virksomhet Renovasjon.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Nina Slavica Bazler
avdelingsingeniør

Thomas Ruyter
senioringeniør

Byggesak og geomatikk
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00

Kopi til:

BJØLSTAD UTVIKLING AS Roy Jacobsen Postboks 96 1601 FREDRIKSTAD

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 423/199/0/9

Eierrepresentant: Danielsen Frøydis

Regningsmottaker: Danielsen Frøydis

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	423	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	199	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	9				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300888405	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		71,6

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
DANIELSEN FRØYDIS	G.A. Stouslands vei 5	1671 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	3 118 800,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 9 980,00
1157	Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 892,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 365,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00

kr 16 422,00

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
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1904			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1905			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1906			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1907			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1908			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1909			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1910			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1911			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1912			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1913			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1914			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1915			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1916			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1917			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1918			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1919			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1920			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1921			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1922			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1923			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1924			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1925			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1926			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1927			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1928			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1929			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1930			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1931			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1932			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1933			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1934			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1935			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1936			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1937			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1938			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1939			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1940			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1941			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1942			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1943			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1944			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1945			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1946			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1947			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1948			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1949			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1950			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1951			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1952			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1953			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1954			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1955			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1956			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1957			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1958			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1959			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1960			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1961			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1962			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1963			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1964			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1965			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1966			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1967			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1968			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1969			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1970			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1971			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1972			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1973			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1974			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1975			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1976			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1977			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1978			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1979			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1980			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1981			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1982			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1983			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1984			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1985			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1986			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1987			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1988			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1989			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1990			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1991			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1992			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1993			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1994			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1995			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1996			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1997			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1998			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1999			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2000			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2001			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2002			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2003			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2004			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2005			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2006			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2007			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2008			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2009			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2010			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2011			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2012			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2013			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2014			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2015			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2016			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2017			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2018			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2019			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2020			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2021			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2022			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2023			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2024			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2025			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2026			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2027			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2028			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2029			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2030			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2031			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2032			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2033			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2034			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2035			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2036			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2037			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2038			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2039			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2040			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2041			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2042			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2043			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2044			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2045			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2046			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2047			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2048			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2049			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2050			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2051			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2052			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2053			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2054			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2055			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2056			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2057			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2058			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2059			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2060			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2061			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2062			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2063			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2064			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2065			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0

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

Grunnkart

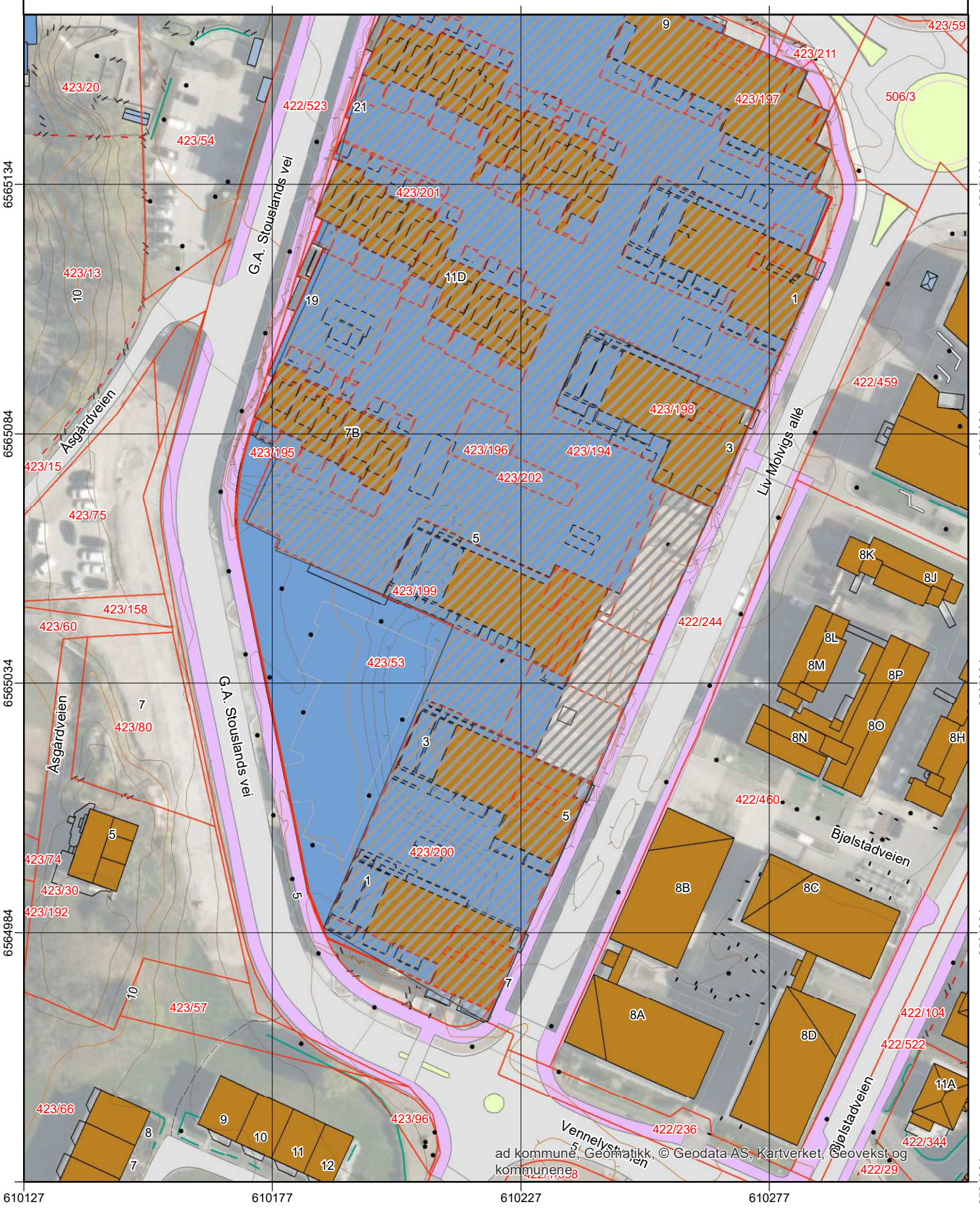
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 423/199/0/9

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-29

N

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



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

Grunnkart

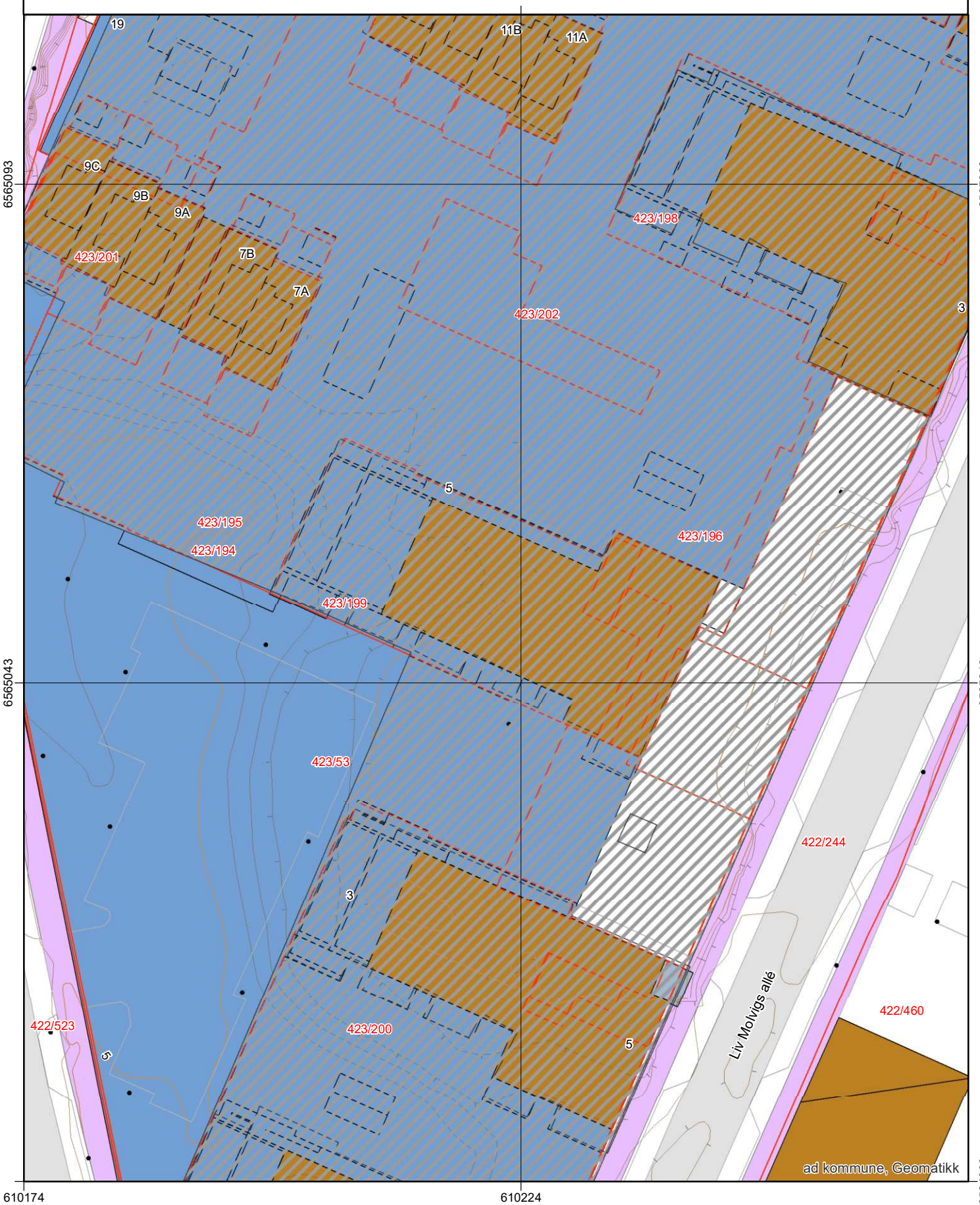
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 423/199/0/9

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-29

N

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

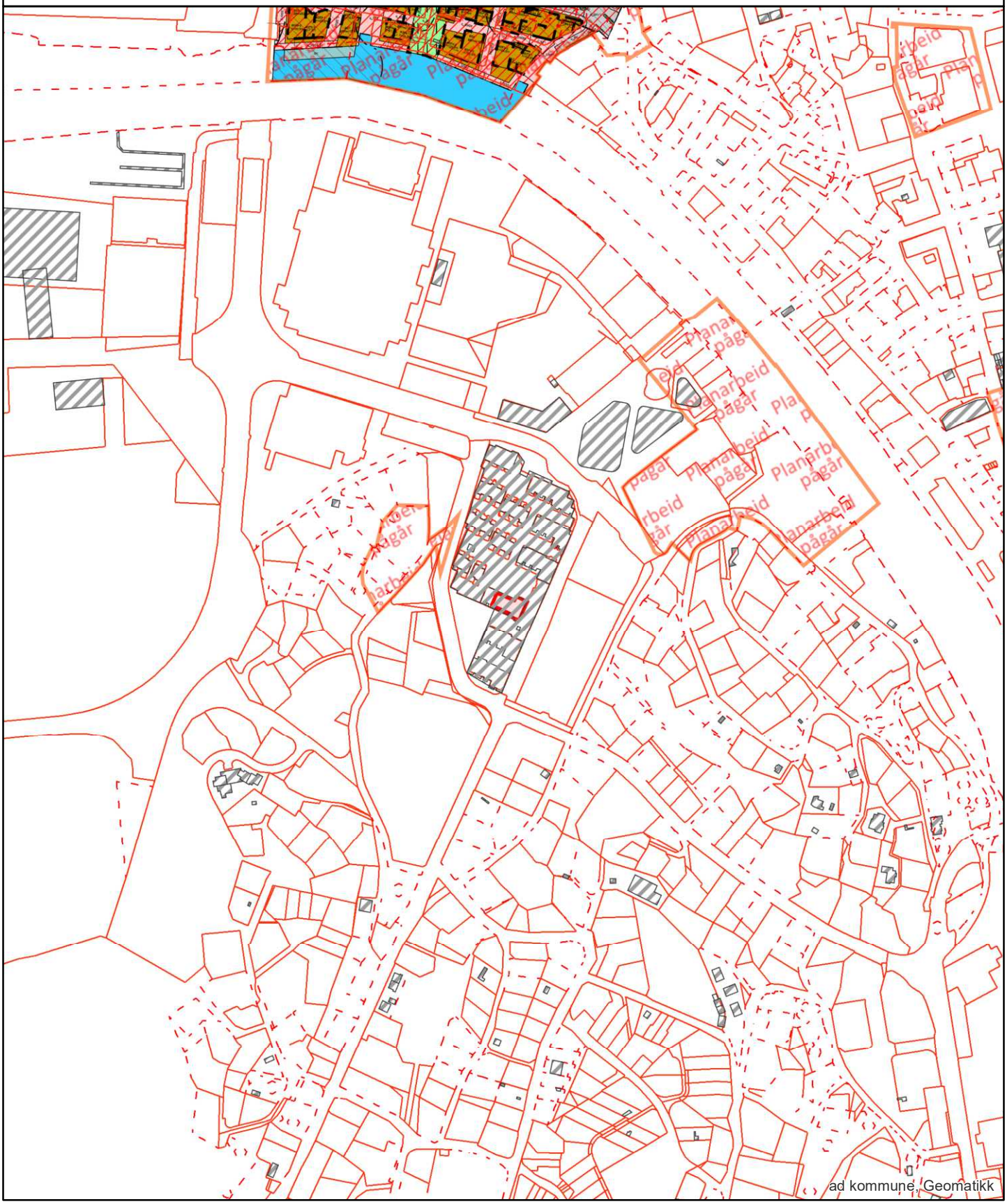
Adresse:
Gnr/Bnr: 423/199/0/9

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-29

N

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

Planident: 1203
Plannavn: Åsgårdveien 28 og 30



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 423/199/0/9

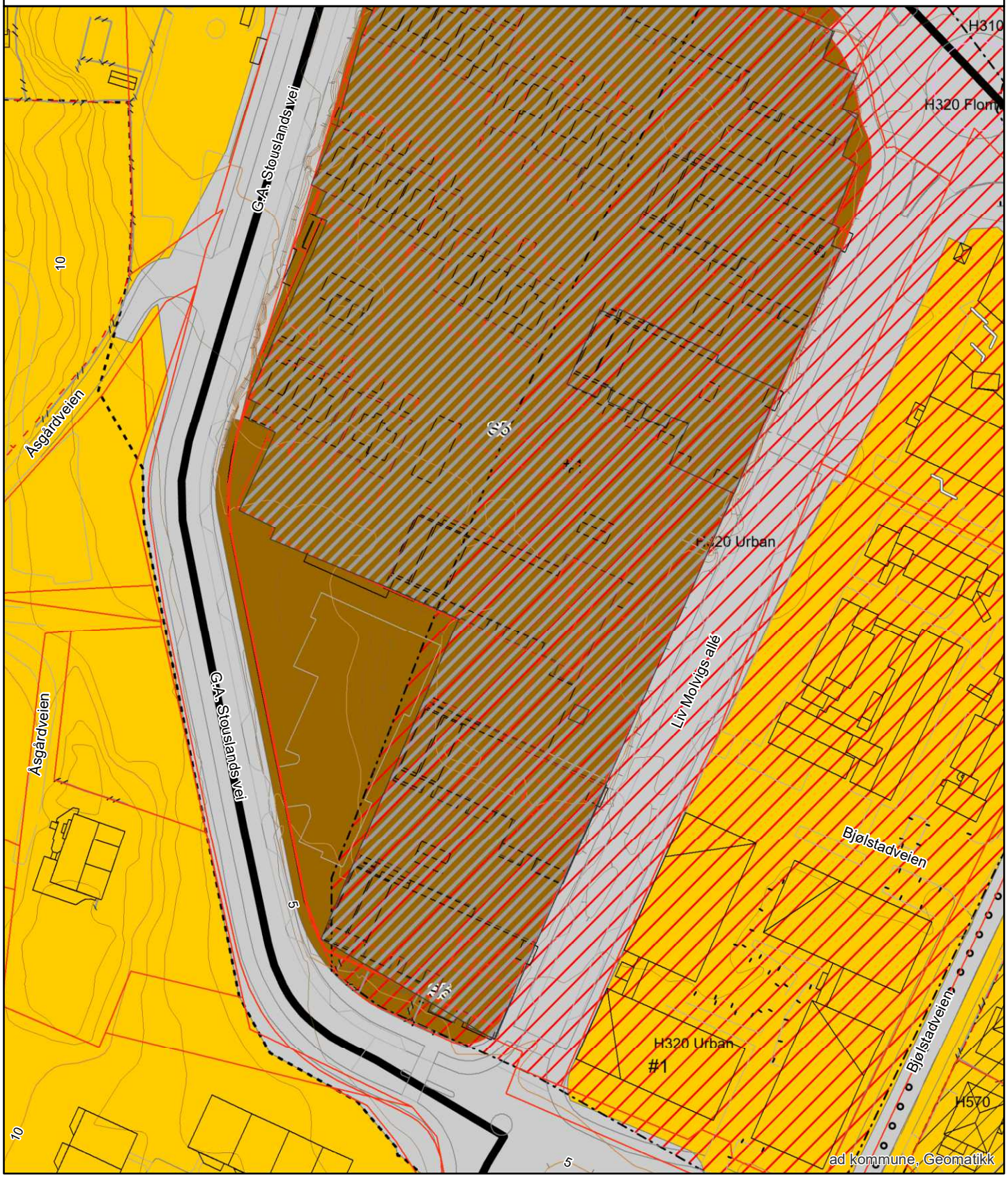
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-29

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 423/199/0/9

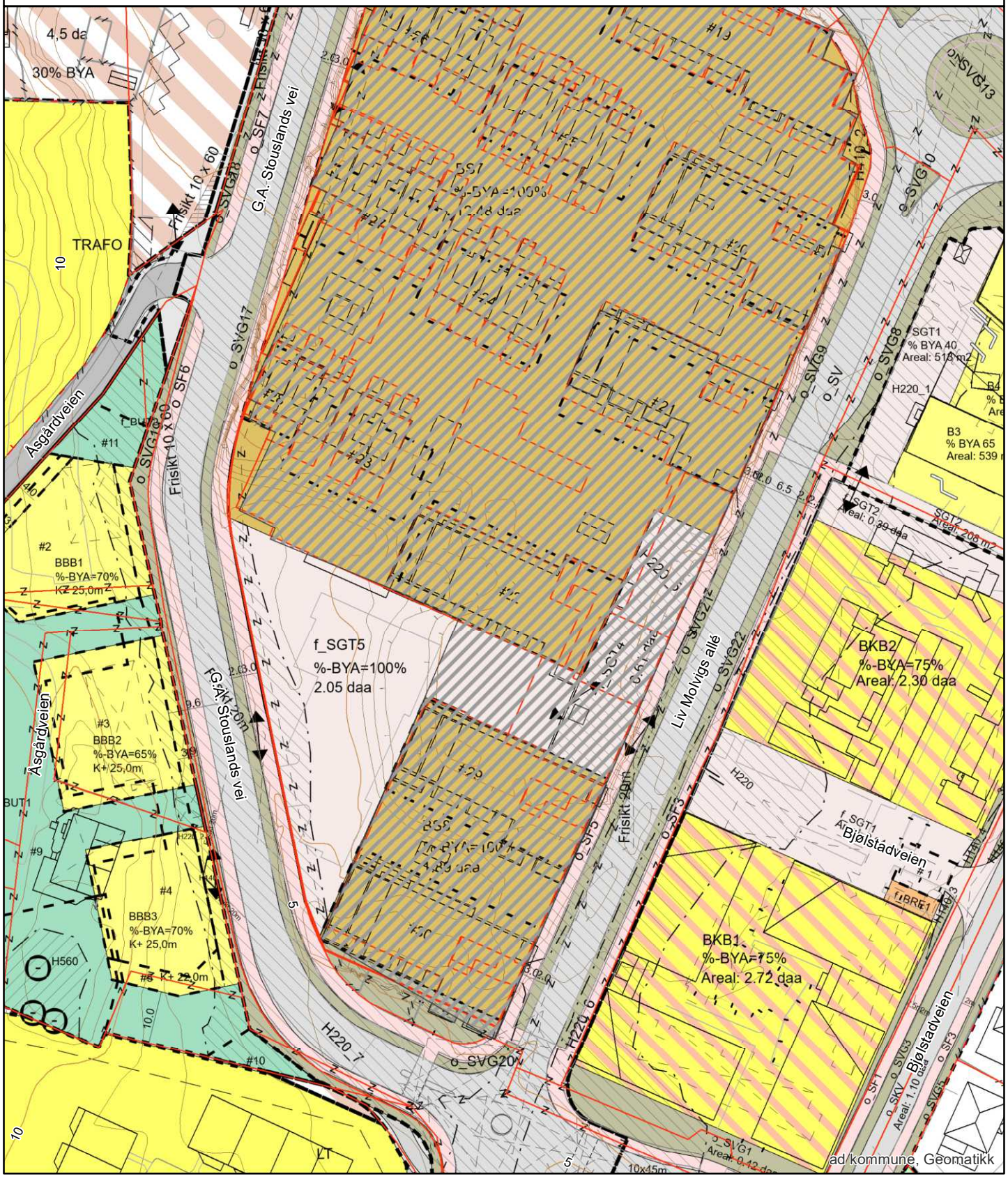
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-29

N

Planident: 1083
Ikrafttredelsesdato: 5.9.2019
Plannavn: Detaljregulering for del av Åsgård, fv 108 og 451

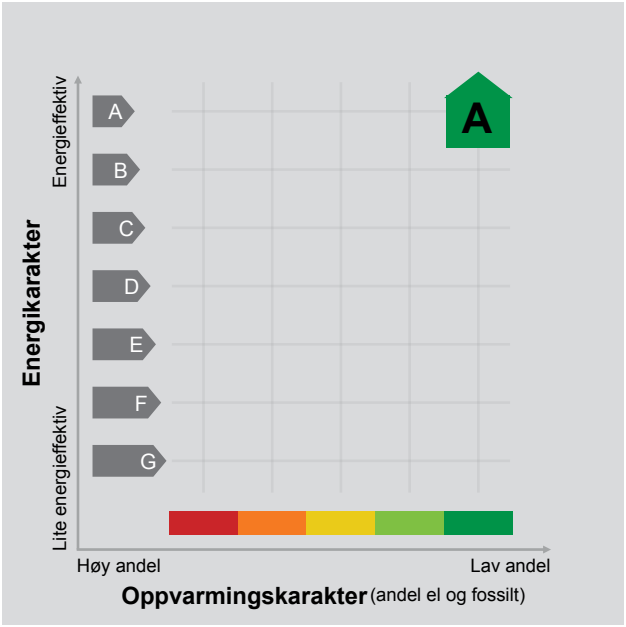
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



ENERGIATTEST

Adresse	G.A.Stouslands vei 5
Postnummer	1671
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	423
Bruksnummer	199
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300888405
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-56261
Dato	02.12.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ CATHARINA HANSEN



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.enova.no/energimerking.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
G.A.Stouslands vei 5	300888405	H0402	9	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	41 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	71 m²
Totalt BRA	71 m²
Oppvarmet luftvolum	183 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	25,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	19.11.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,62 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,48
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Fredrikstad (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.12.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/ CTHS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	17,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,9 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	86,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 524 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	91,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 967 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	90,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 448 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 013 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 510 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 524 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,0 %

G.A. Stouslands vei 5

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 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 2.6 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 0.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rød vest Linje 102, 112	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Obs Fredrikstad	4 min
Joker Agentgaten	8 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	5 min
Værstetorvet kunstisbane - ballban..	6 min
SKY Fitness Fredrikstad	6 min
EVO Fredrikstad	9 min

«God atmosfære og trivsel :)»

— Sitat fra en lokalkjent

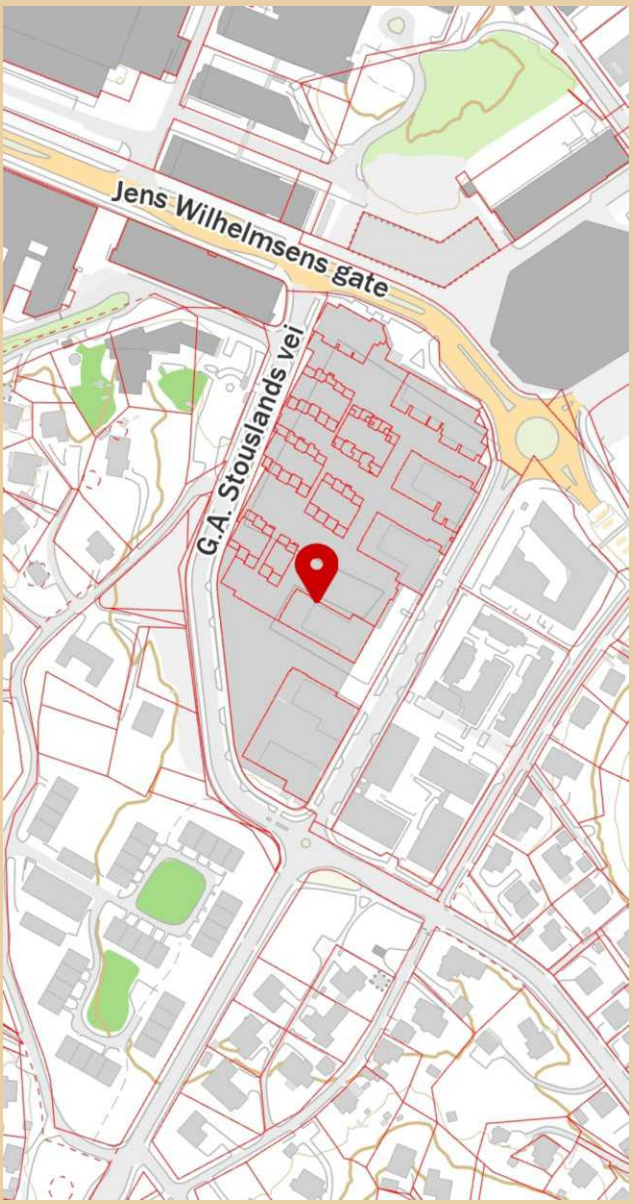
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

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

G.A. Stouslands vei 5

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 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 2.6 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 0.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Værstetorvet	1 min
Fredrikstad kommune Gressvikbrygga	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rød vest Linje 102, 112	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

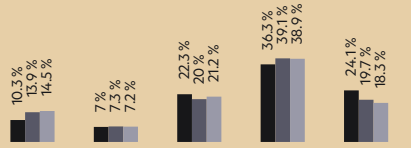
BARNEHAGER

Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Obs Fredrikstad	4 min
Joker Agentgaten	8 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	5 min
Værstetorvet kunstisbane - ballbane	6 min
SKY Fitness Fredrikstad	6 min
EVO Fredrikstad	9 min

«God atmosfære og trivsel :)»

— Sitat fra en lokalkjent

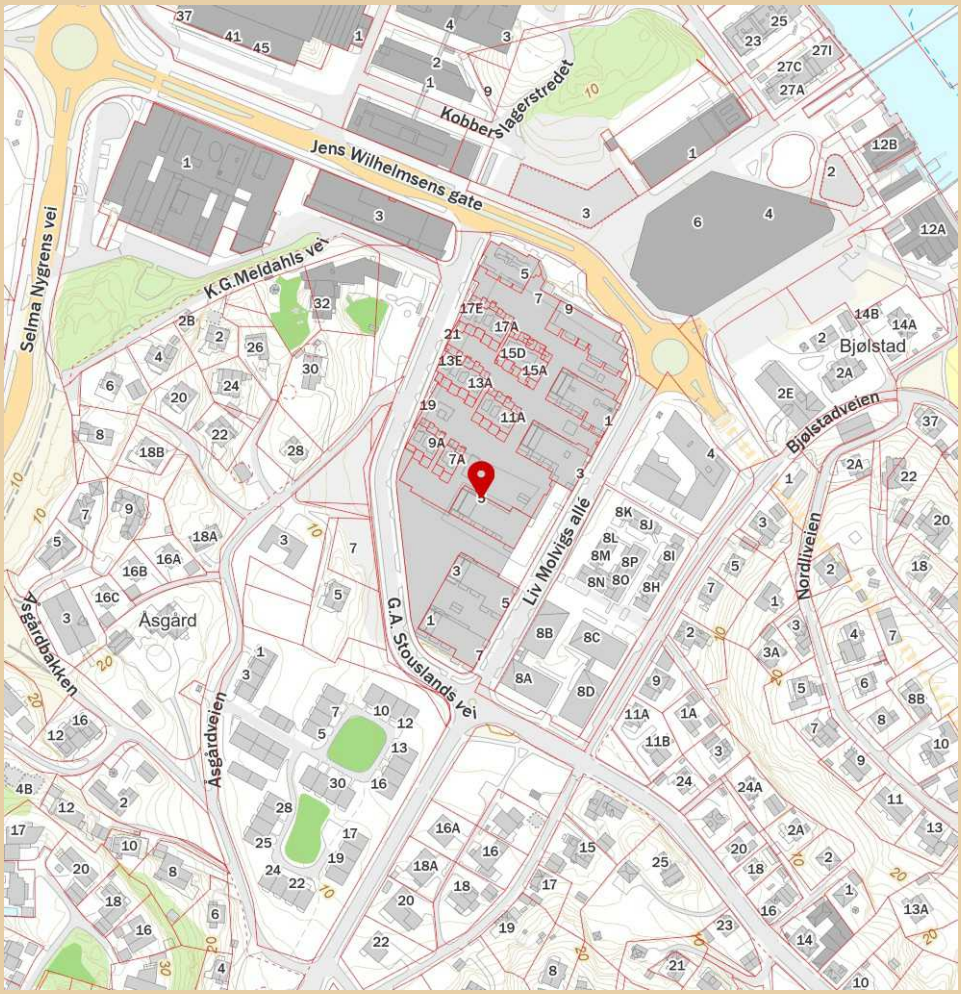
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

G.A. Stouslands vei 5

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 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 2.6 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 0.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rød vest Linje 102, 112	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Obs Fredrikstad	4 min
Joker Agentgaten	8 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	5 min
Værstetorvet kunstisbane - ballban...	6 min
SKY Fitness Fredrikstad	6 min
EVO Fredrikstad	9 min

«God atmosfære og trivsel :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

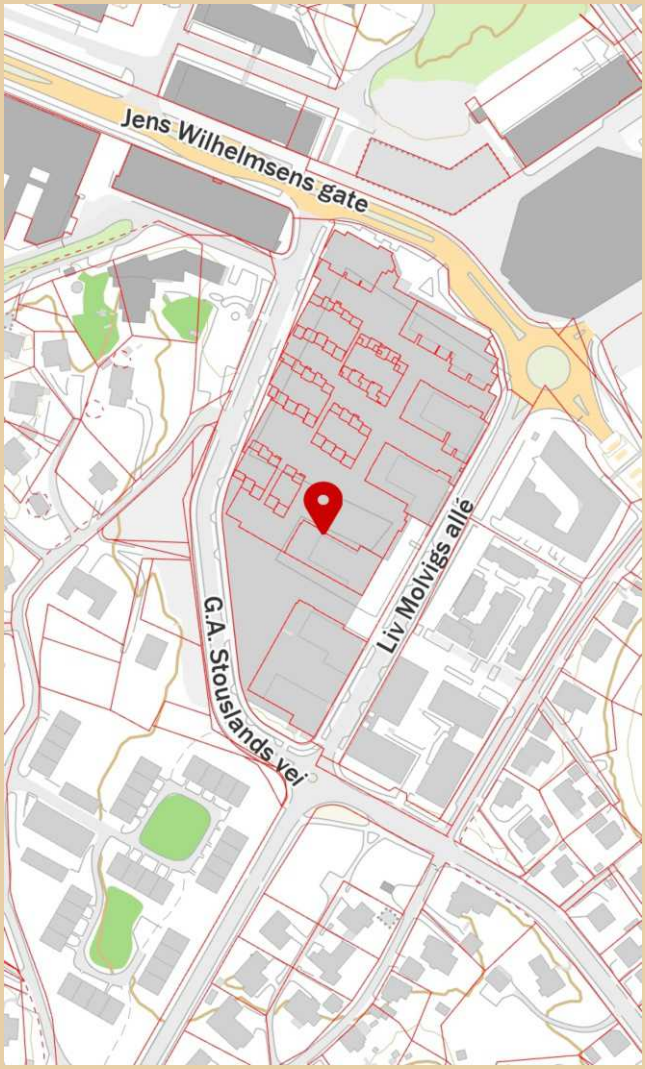
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

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:
G.A. Stouslands vei 5, 1671 Kråkerøy
Gnr. 423, Bnr. 199, Snr. 9 og Gnr. 423, Bnr. 194, Snr. 10, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260106

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Marthe Olimb Sydseter

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 995 32 414

E-post: marthe.olimb.sydseter@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.
