PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

JENS WILHELMSENS GATE 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

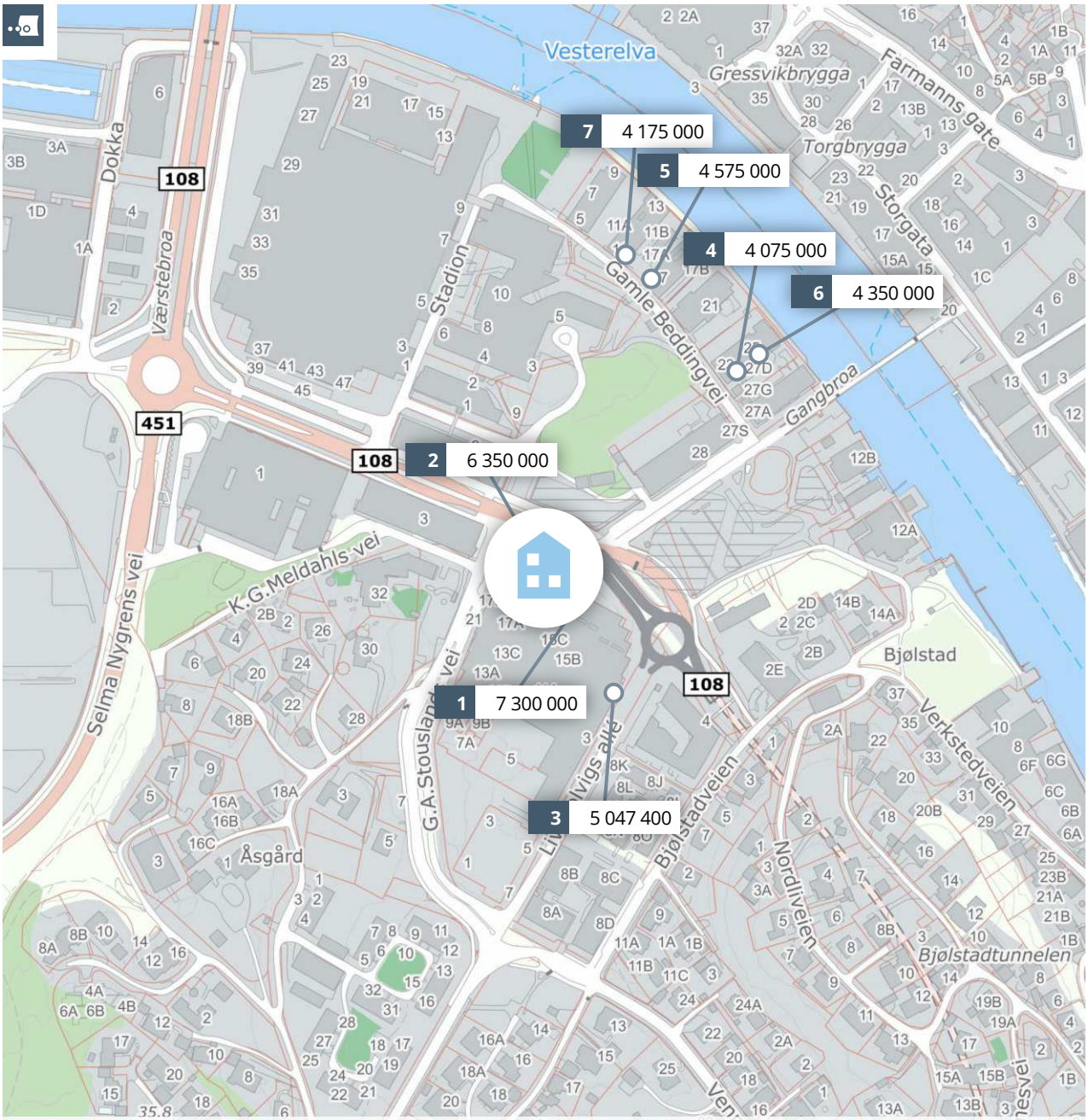
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JENS WILHELMSENS GATE 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 05.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jens Wilhelmsens gate 5, 1671 KRÅKERØY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 423 BNR 196 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS Aasgård - nordre Bjølstad

Verdivurdert til
4 490 000

6 232	4 496 232	86 538
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	- m²	6 m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	2 867
Formue	13 816
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

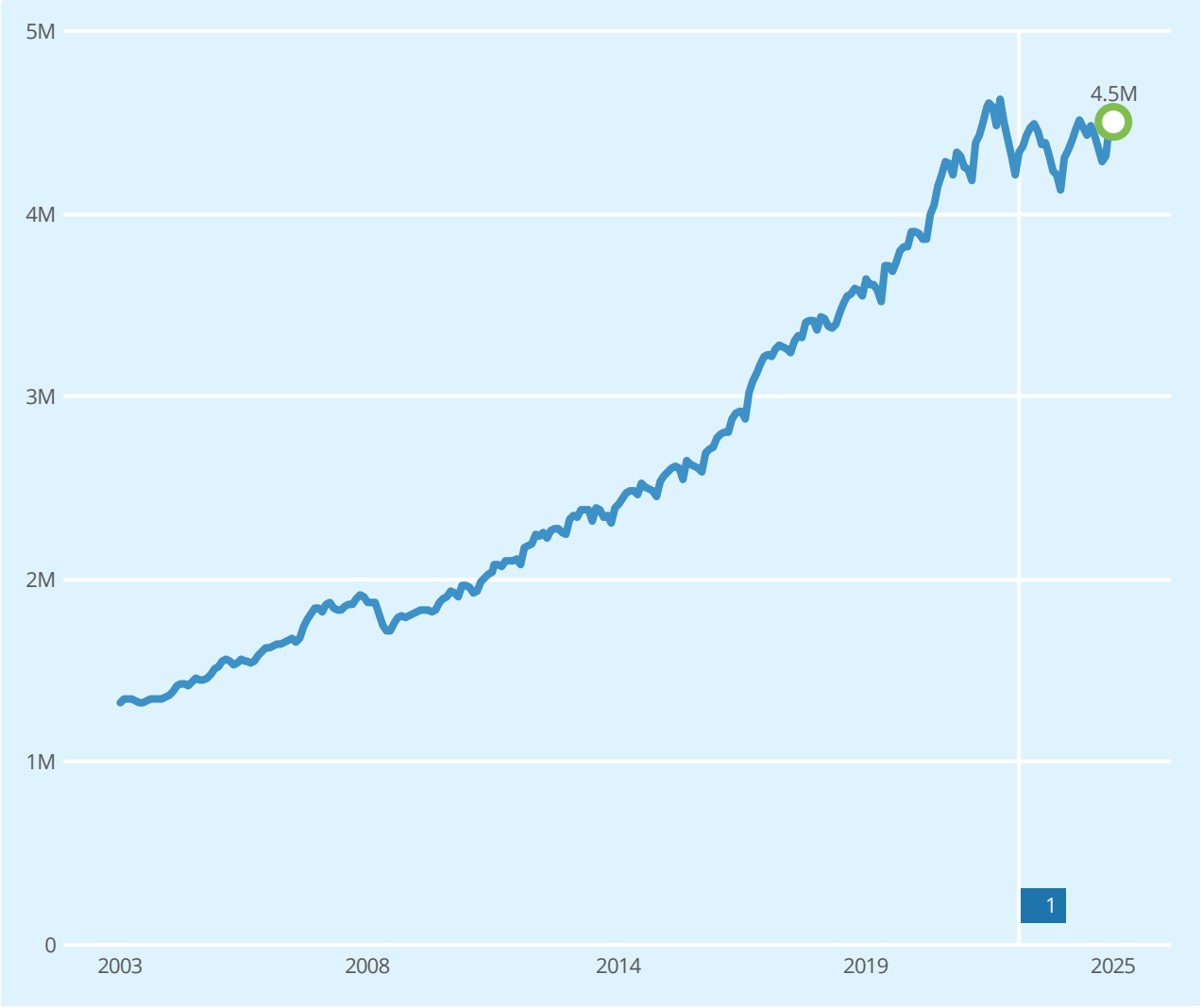
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jens Wilhelmsens gate 9				28.10.2024	6 900 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**104 286**
	70 m²	2024	8. etg	2 sov						
2	Jens Wilhelmsens gate 5				11.10.2024	6 500 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**97 692**
	65 m²	2024	10. etg	2 sov						
3	Liv Molvigs allé 1				02.12.2024	2 302 600	**3 650 000**	1 397 400	5 047 400	**123 107**
	41 m²	2024	3. etg	1 sov						
4	Gamle Beddingvei 23				24.09.2024	4 250 000	**4 075 000**	0	4 075 000	**65 726**
	62 m²	2008	2. etg	1 sov						
5	Gamle Beddingvei 17				27.03.2024	4 250 000	**4 575 000**	0	4 575 000	**80 263**
	57 m²	2016	2. etg	1 sov						
6	Gamle Beddingvei 25				14.05.2024	4 350 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**77 679**
	56 m²	2008	4. etg	1 sov						
7	Gamle Beddingvei 11				12.09.2024	4 250 000	**4 175 000**	0	4 175 000	**74 554**
	56 m²	2017	3. etg	1 sov						

Ny og lekker 2-roms selveierleilighet med høy standard. Romslig innglasset terrasse med direkte tilgang til en flott takhage. Leiligheten har spennende design, store vindusflater, og en arealeffektiv planløsning som gir en gjennomgående god standard. Romslig stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til vinterhage. Stort soverom, gang,bad og bod. Det er også bod i kjeller. Stor terrasse utenfor vinterhagen og soverommet.
Byhaven har moderne arkitektur, høy bokvalitet og muligheten til å bo tilbaketrukket, men likevel nært sentrum. Slagordet "Bo godt. Lev vel" beskriver godt bokvaliteten her. Byhaven ligger sentralt på Værste, på toppen av det nye handelssenteret, Værstetorvet.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.09.2024		27.09.2024	-	3 758 400	-	3 758 400	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Siste omsetning var pris for tre år siden og uten tilleggsleveranser. Kjøpt tidlig på prospekt til fast pris

Leiligheter til salgs i Aasgård - nordre Bjølstad grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 865 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Leiligheter solgt i Aasgård - nordre Bjølstad grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

5 312 000 Salgspris i snitt
5 291 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

86 538 Jens Wilhelmsens gate 5
Totalpris 4 500 000
80 599 Aasgård - nordre Bjølstad grunnkrets i snitt siste 6 mnd

50 199 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 6 mnd

Presisjon Eiendomsmegling AS
E-post: perolav.borgas@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie**

03.02.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 31.01.2025

Boligselskap:	Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	933 775 097
Gnr./bnr:	423 / 196
Eier(e):	Trond Rino Delbekk
Seksjonsnr:	3
Adresse:	Jens Wilhelmsens gate 5, 1671 Kråkerøy
Sameiets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/vertikal/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/vertikal/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. 93836903
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.041,– pr. md.
A-konto fjernvarme	kr 643,– pr. md.
A-konto vann og avløp	kr 183,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.867,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 13 816	kr 6 232

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250017

Selger 1 navn
Trond Rino Delbekk

Gateadresse
Jens Wilhelmsens gate 5

Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1671

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250017

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250017

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250017

Tilleggskommentar

Ny bolig overtatt årsskiftet 2024/2025. Ubrukt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250017

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Delbekk	434bcba97def0f921e79a6d d50c19c23df259502	04.02.2025 12:13:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 108250017

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

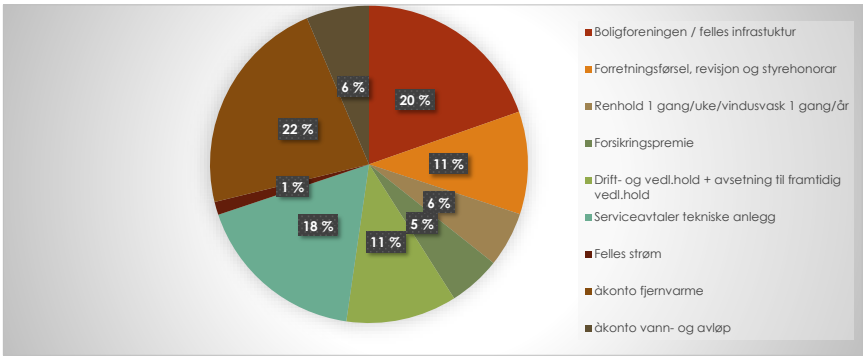
BYHAVEN A VERTIKAL EIERSEKSJONSSAMEIE

ÅRLIG DRIFTSBUDSJETT
fra og med innflytting

Boligforeningen / felles infrastuktur	kr	442 435	I hht vedtektes § 5.1. skal alle kostnader fordeles etter
Forretningsførsel, revisjon og styrehonorar	kr	235 980	sameierbrøken (størrelse på boligene).
Renhold 1 gang/uke/vindusvask 1 gang/år	kr	126 250	
Forsikringspremie	kr	120 000	
Drift- og vedl.hold + avsetning til framtidig vedl.hold	kr	254 440	
Serviceavtaler tekniske anlegg	kr	396 230	
Felles strøm	kr	30 000	
Sum driftskostnader	kr	1 605 335	**Driftskostnadene tilsvarer kr. 39,- pr m2**
åkonto fjernvarme	kr	506 036	**åkonto fjernvarme tilsvarer kr. 12,- pr m2**
åkonto vann- og avløp	kr	143 839	**åkonto vann- og avløp tilsvarer kr. 4,- pr m2**
Kostnader til avregning	kr	649 875	Kostnader til oppvarming samt vann- og avløp skal fordeles etter faktisk forbruk og avregnes en gang pr år.
Totalt årlig budsjett	kr	2 255 210	

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

Renovasjon og eiendomsskatt faktureres hver seksjonseier direkte fra Fredrikstad Kommune.



Oversiktskart

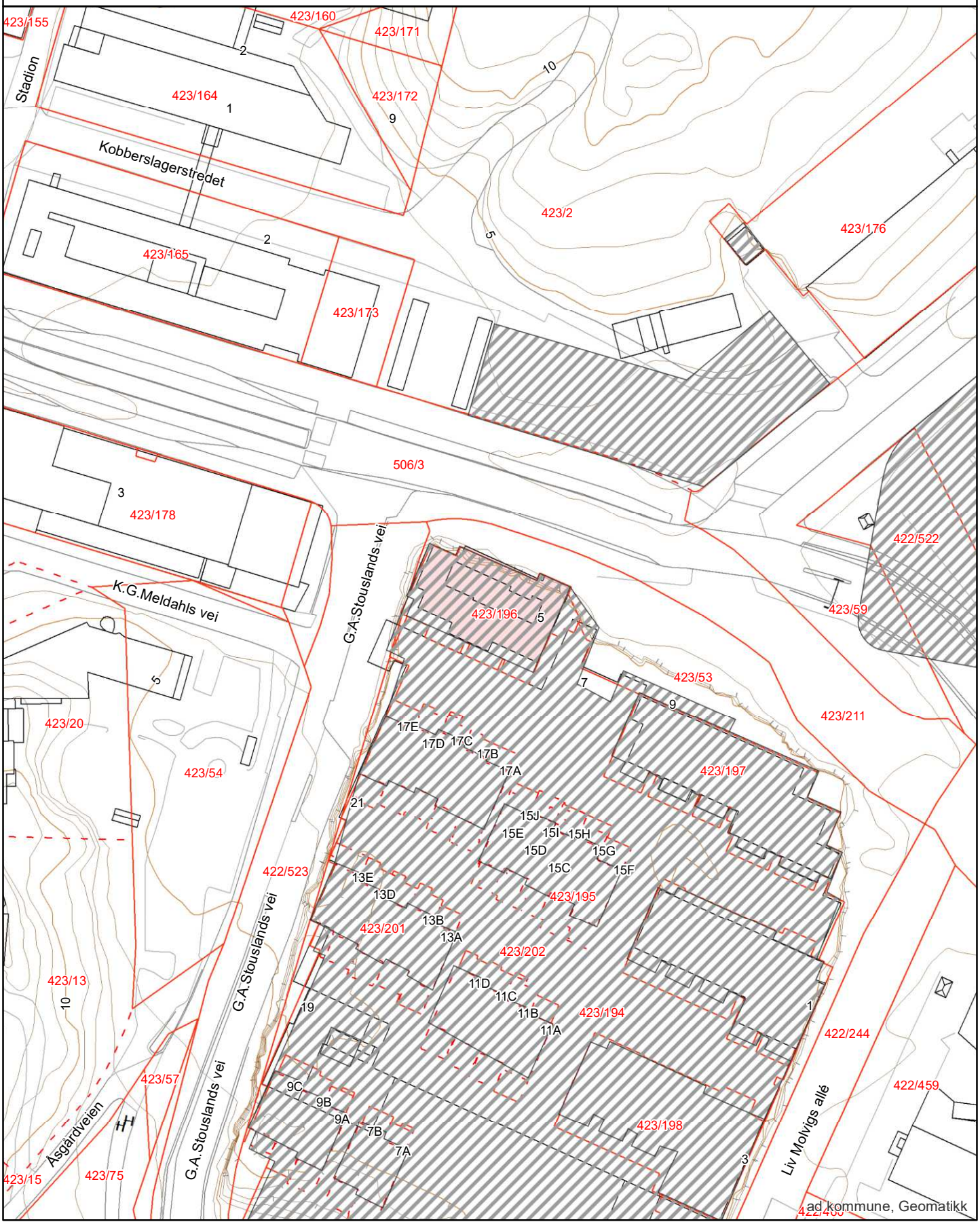
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jens Wilhelmsens gate 5, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/196/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jens Wilhelmsens gate 5, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/196/0/3

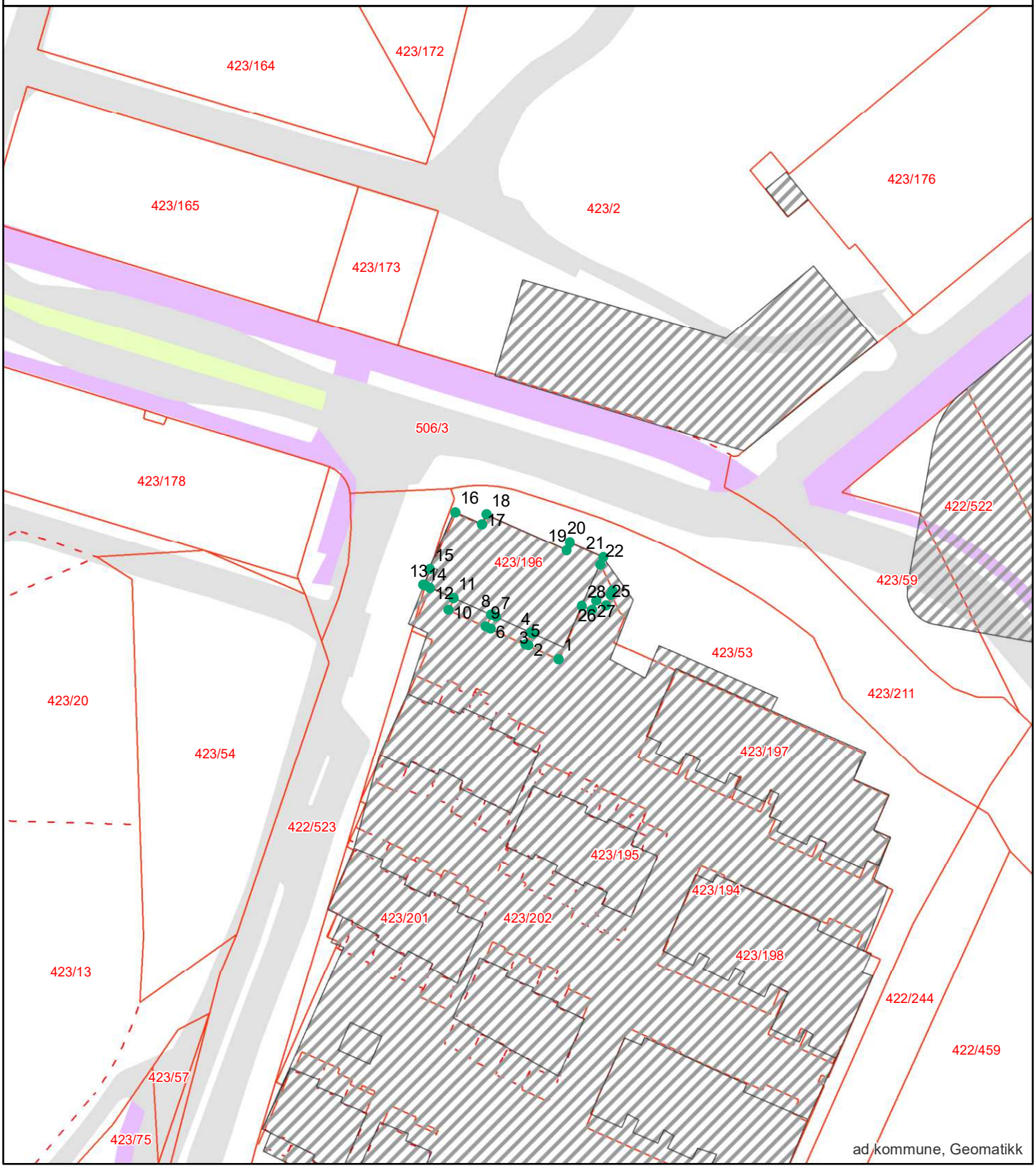
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.2.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.2.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565174.1566	610227.707819	Ikke spesifisert	6.12	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565176.64247	610222.114524	Ikke spesifisert	2.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565178.82714	610223.081508	Ikke spesifisert	0.52	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565179.03558	610222.611103	Ikke spesifisert	2.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565176.85001	610221.634164	Ikke spesifisert	7.04	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6565179.71197	610215.204095	Ikke spesifisert	2.39	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6565181.88669	610216.171977	Ikke spesifisert	1.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6565182.30537	610215.251075	Ikke spesifisert	2.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6565180.10984	610214.275035	Ikke spesifisert	7.55	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6565183.18114	610207.384515	Ikke spesifisert	2.39	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6565185.36581	610208.351498	Ikke spesifisert	4.74	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6565187.28346	610204.02377	Ikke spesifisert	1.02	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6565187.71209	610203.10197	Ikke spesifisert	0.39	Umerket		Tatt fra plan	10	0
14	6565187.87069	610202.746453	Ikke spesifisert	3.11	Umerket		Tatt fra plan	10	0
15	6565190.70397	610204.006151	Ikke spesifisert	11.44	Umerket		Tatt fra plan	10	0
16	6565201.14877	610208.653436	Ikke spesifisert	5.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6565198.95561	610213.598118	Ikke spesifisert	2	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6565200.78567	610214.416462	Ikke spesifisert	16.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6565194.20352	610229.220645	Ikke spesifisert	1.59	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6565195.6663	610229.861384	Ikke spesifisert	6.76	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6565192.92215	610236.039973	Ikke spesifisert	1.55	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6565191.50008	610235.405596	Ikke spesifisert	5.31	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.2.2025

23	6565186.73244	610237.732507	Ikke spesifisert	0.82	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6565185.9798	610237.399003	Ikke spesifisert	2.11	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6565184.05656	610236.548925	Ikke spesifisert	2.08	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6565184.90843	610234.645598	Ikke spesifisert	1.92	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6565183.16251	610233.86984	Ikke spesifisert	1.98	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6565183.96274	610232.061493	Ikke spesifisert	10.74	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-423/196/0/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	13.06.2024	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	28.09.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TROND RINO DELBEKK		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SE - Seksjonering	11.06.2024	11.06.2024	Sak 24/11842	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300887923	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 300887923: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	3 925.6
Antall boenheter	37	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	11	BRA Totalt	3 925.6
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.02.2021	08.06.2021
EB - Endre bygningsdata	09.06.2021	09.06.2021
EB - Endre bygningsdata	09.06.2021	09.06.2021
IG - Igangsettingstillatelse	19.01.2023	13.08.2024
EB - Endre bygningsdata	18.10.2023	18.10.2023
EB - Endre bygningsdata	18.06.2024	18.06.2024
MB - Midlertidig brukstillatelse	13.08.2024	13.08.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0303	51.8	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H13	0	74.6	0.0	74.6	0.0
H04	4	385.1	0.0	385.1	0.0
H07	4	385.1	0.0	385.1	0.0
H06	4	385.1	0.0	385.1	0.0
H03	5	385.1	0.0	385.1	0.0
H12	2	385.1	0.0	385.1	0.0
H09	4	385.1	0.0	385.1	0.0
H10	4	385.1	0.0	385.1	0.0
H08	4	385.1	0.0	385.1	0.0
H05	4	385.1	0.0	385.1	0.0
H11	2	385.1	0.0	385.1	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Jens Wilhelmsens gate	5		1671 KRÅKERØY

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 423/196/0/3

Eierrepresentant: Delbekk Trond Rino

Regningsmottaker: Delbekk Trond Rino

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	423	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	196	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	3				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300887923	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Midlertidig brukstillatelse	Bolig		51,8

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
DELBEKK TROND RINO	GAMLE BEDDINGVEI 9	1671 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 640,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 050,00

kr 2 050,00

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 423	**Bnr:** 196	**Fnr:** 0	Snr: 3
Adresse:	Jens Wilhelmsens gate 5		
Areal:	541.5 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	1130 - Sentrumsformål 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
1083 Detaljregulering for del av Åsgård, fv 108 og 451	410 - Krav vedr. infrastr. 1130 - Sentrumsformål	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.

VEDTEKTER

FOR

Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjonering av eiendommen.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie ("**Sameiet**"). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen. Sameiet består av 37 seksjoner på eiendommen med gnr. 423, bnr. 196 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom A/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 ("**Eiendommene**"):

- 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/Eiendommen**")

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

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

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

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

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

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

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

(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 37 seksjoner ("**Seksjonene**") i Boligeiendom A/Eiendommen med tilhørende trappeløp, heissjakt, sluser, inngangsparti og bodareal. Sameiet eier eiendommen gnr. 423 bnr. 194 snr. 17 ("**Bodseksjonen**") som er beliggende i Anleggseiendom Underetasje.

(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 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. (under stiftelse) ("**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, samt 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. 17

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 i Anleggseiendom Underetasje

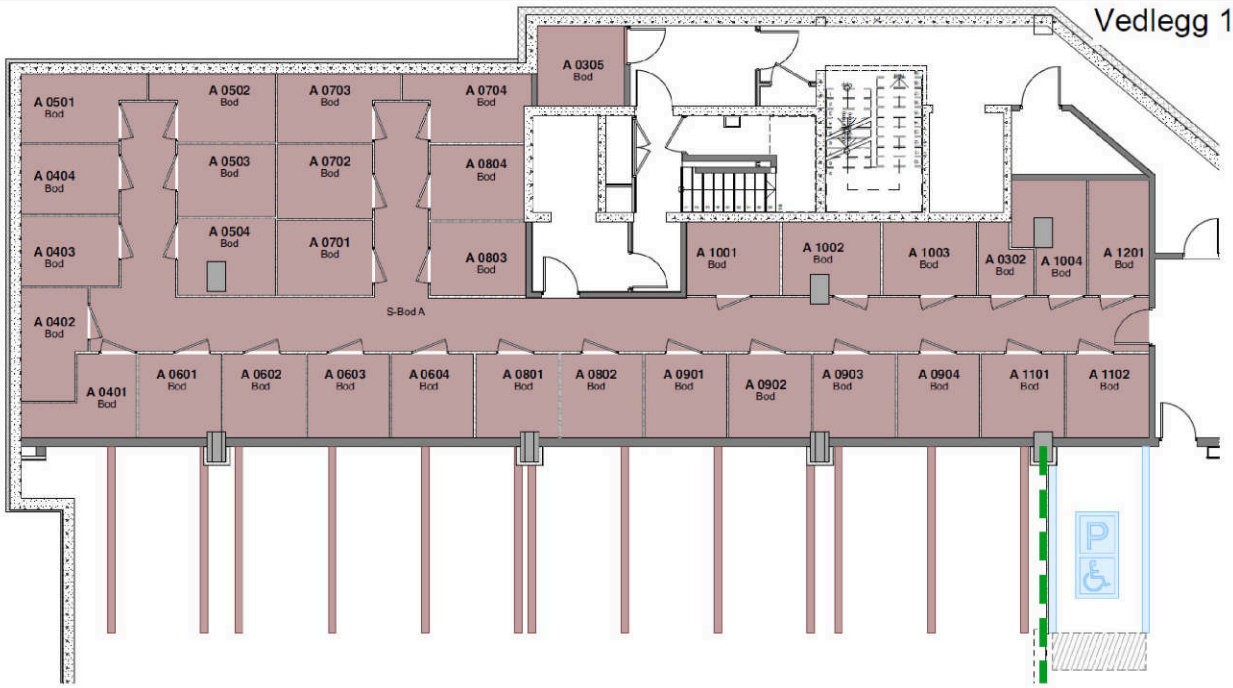
VEDLEGG 1

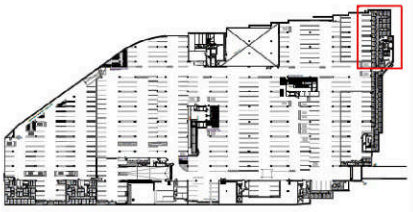
Byhaven A Vertikal Eierseksjonssameie

TEGNINGER MED OVERSIKT OVER FORDELING AV TILKNYTTEDE BODER i gnr. 423 bnr. 194 snr. 17

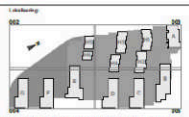
à jour per 18.04.2024

Vedlegg 1 - del 1:









Rev	Beskrivelse	Dato	Rev.Utf	Rev.kontroll
A	Visning av sonerinformasjon for boder	19.04.2024	LCN	KH

Tegningsnummer: O-U1-A-279-67-004
Bod oversikt, sone 1A

Filnavn: N_VTS
Målestokk - format: 1:100 @ A3
Publisert dato: 25/01-2024

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Prosjektnummer	Opprettet/utført av	Kontrollert av
423	/93	/0	333317	AB /LCN/ AB	AMW

O	U1	A	279	67	004	Arbeidstegning	A	19.04.2024
Bygg	Etasje	Fag	System	Tegningstype	Dokumentnr.	Fase	Revisjon	Revisjons dato

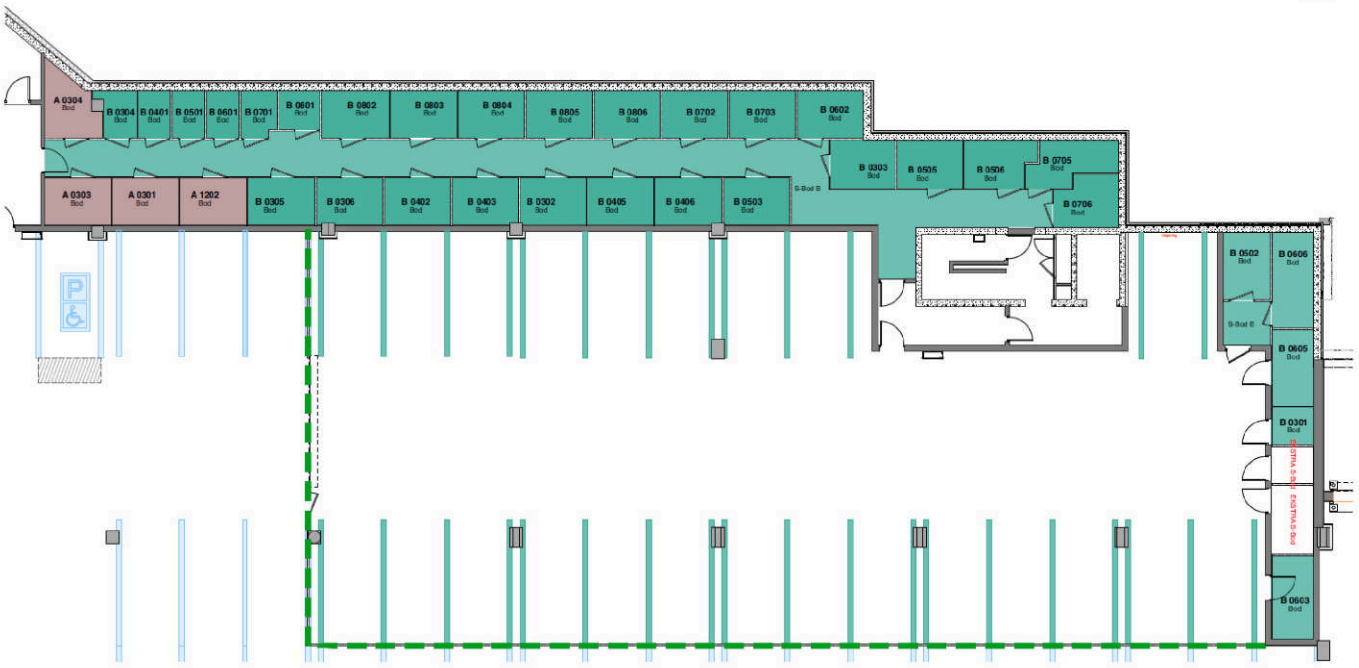
Bygg/anlegg: Bjølstad Utvikling AS
Gamle Beddingvei 28
1671 Fredrikstad

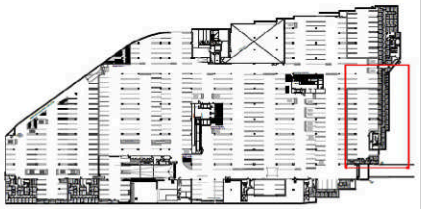
Prosjekt: VÆRSTETORVET SYD
Jens Wilhelmsens gate 7
1671 Fredrikstad

Griff A/S Arkitektene
Stortorvet 21 / P.b. 1431, Kalbakka
www.griff.arkitektene.no
Org.nr. NO 971 424 469 MVA

ArchiCAD 24 // Fil plassering: BIM cloud: Griff/BIM server - BIM cloud/33.33559 Værstetorvet Syd/N_VTS Published: 19.04.2024 // Saved by: Linn-Catrine Nes

Vedlegg 1 - del 2:









Rev	Beskrivelse	Dato	Rev.Utf	Rev.kontroll
A	Visning av romskriftmasjon for bodar	19.04.2024	LCN	KH

Tegningsnavn: **O-U1-A-279-67-005**
Bod oversikt, sone 1B

Fil-navn: N_VTS
Målestokk - format: 1:150 @ A3
Publisert dato: 25/01-2024

Grp.: 423 | Ikke: /53 | Fnr.: /0
Prosjektnummer: 333317
Opprettet/utført av: AB / LCN / AB
Kontrollert av: AMW

O	U1	A	279	67	005	Arbeidstegning	A	19.04.2024
Bygg	Plantp	Fag	Systems	Tegningstype	Tegningsnummer	Rev	Revisjon	Revisjons dato

Byggherre:
Bjølstad Utvikling AS
Gamle Boddingvei 28
1671 Fredrikstad

Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Jens Wilhelmsens gate 7
1671 Fredrikstad

Griff Arkitektur as
Stallen 21 A, 1671 Kråkerøy
tlf: 69 31 40 00
Org. nr. 977 553 493 MVA

Griff.

ArchiCAD 24 // Filplassering: BIMcloud: Griff/Mainer - BIMcloud/333559 Værstetorvet Syd/N_VTS Published:19.04.2024 // Saved by:Linn-Carina Nes

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614762842
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
933230864	BYHAVEN 1 AS		Gamle Beddingvei 28, 1671 KRÅKERØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3107	423	196

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3107	423	196	0	1	65 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	2	34 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	3	52 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	4	66 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	5	100 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	6	118 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	7	52 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	8	66 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	9	100 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	10	118 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	11	52 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	12	66 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	13	100 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	14	118 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	15	52 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	16	66 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	17	100 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	18	118 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	19	52 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1561982/200
Uthentet 2025-02-04 09:35

Side 1 av 21

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3107	423	196	0	20	66 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	21	100 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	22	118 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	23	52 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	24	66 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	25	100 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	26	118 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	27	52 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	28	66 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	29	100 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	30	118 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	31	52 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	32	66 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	33	100 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	34	172 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	35	166 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	36	199 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	196	0	37	202 / 3408	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1561982/200
Uthentet 2025-02-04 09:35

Kopi A

FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV

24/11842 29 APR. 2024

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
FREDRIKSTAD	PB 1405, 1602 FREDRIKSTAD	A. Skaier

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BYHAVEN 1 AS	933 230 864	lillann.justlarsen@vaerste.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
co/ Bjølstad Utvikling AS, Postboks 96	1601	Fredrikstad	958 03 354

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3107	Fredrikstad	423	196	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
933 230 864	BYHAVEN 1 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	65		13	B	100		25	B	100		37	B	202		49			
2	B	34		14	B	118		26	B	118		38				50			
3	B	52		15	B	52		27	B	52		39				51			
4	B	66		16	B	66		28	B	66		40				52			
5	B	100		17	B	100		29	B	100		41				53			
6	B	118		18	B	118		30	B	118		42				54			
7	B	52		19	B	52		31	B	52		43				55			
8	B	66		20	B	66		32	B	66		44				56			
9	B	100		21	B	100		33	B	100		45				57			
10	B	118		22	B	118		34	B	172		46				58			
11	B	52		23	B	52		35	B	166		47				59			
12	B	66		24	B	66		36	B	199		48				60			
Sum tellere:		3408				Nevner =		3408											

Dato	Innsenderens underskrift
19/4/2024	Sigrid Skotvold

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
19/4/2024	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fredrikstad, 22/4-24		TROND DEUSEKK
Oslo, 19/4/2024		SIGMUND SLETVOLD

11. Kommunens saksbehandling

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

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

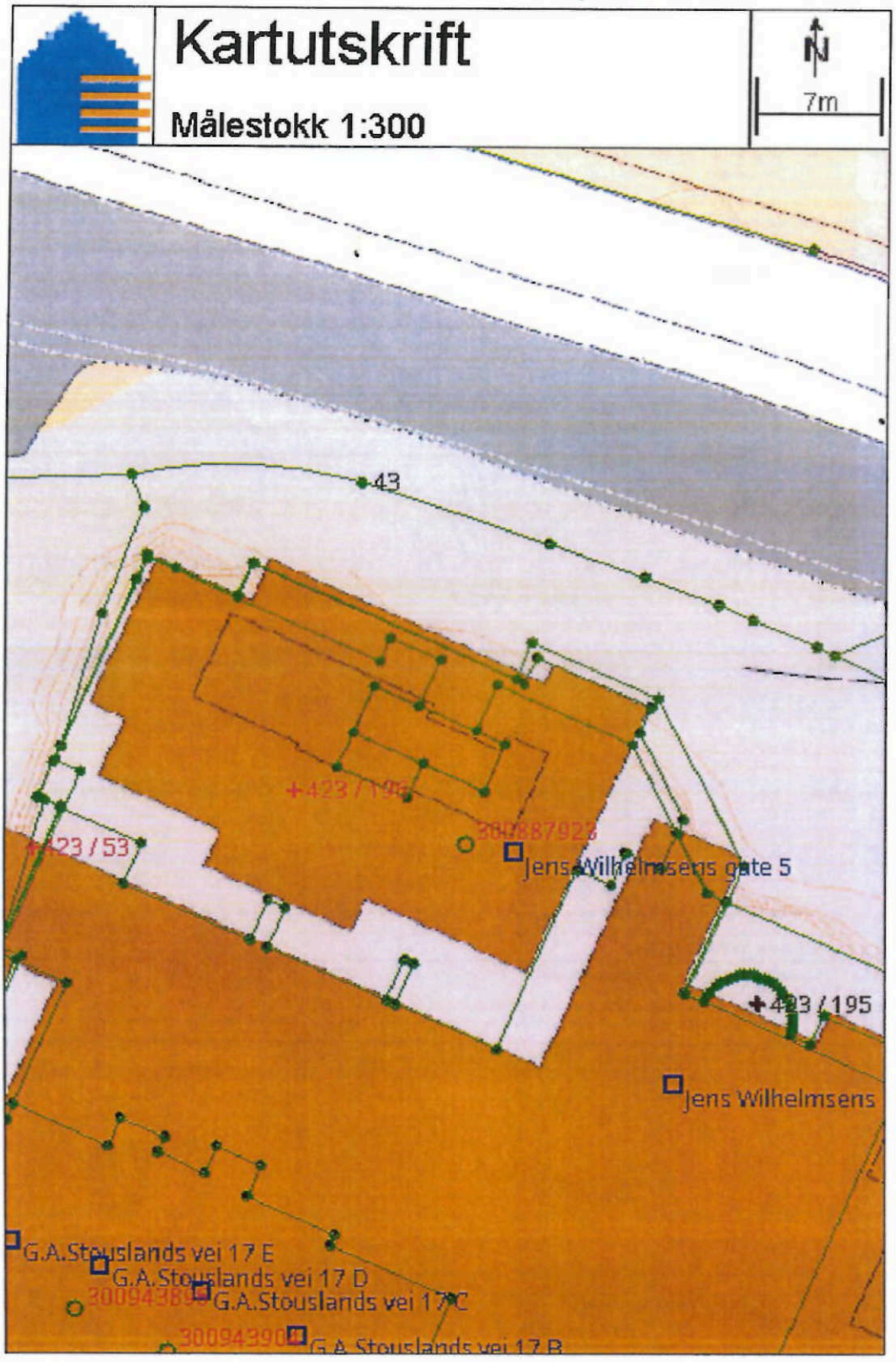
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3107	FREDRIKSTAD	423	196	

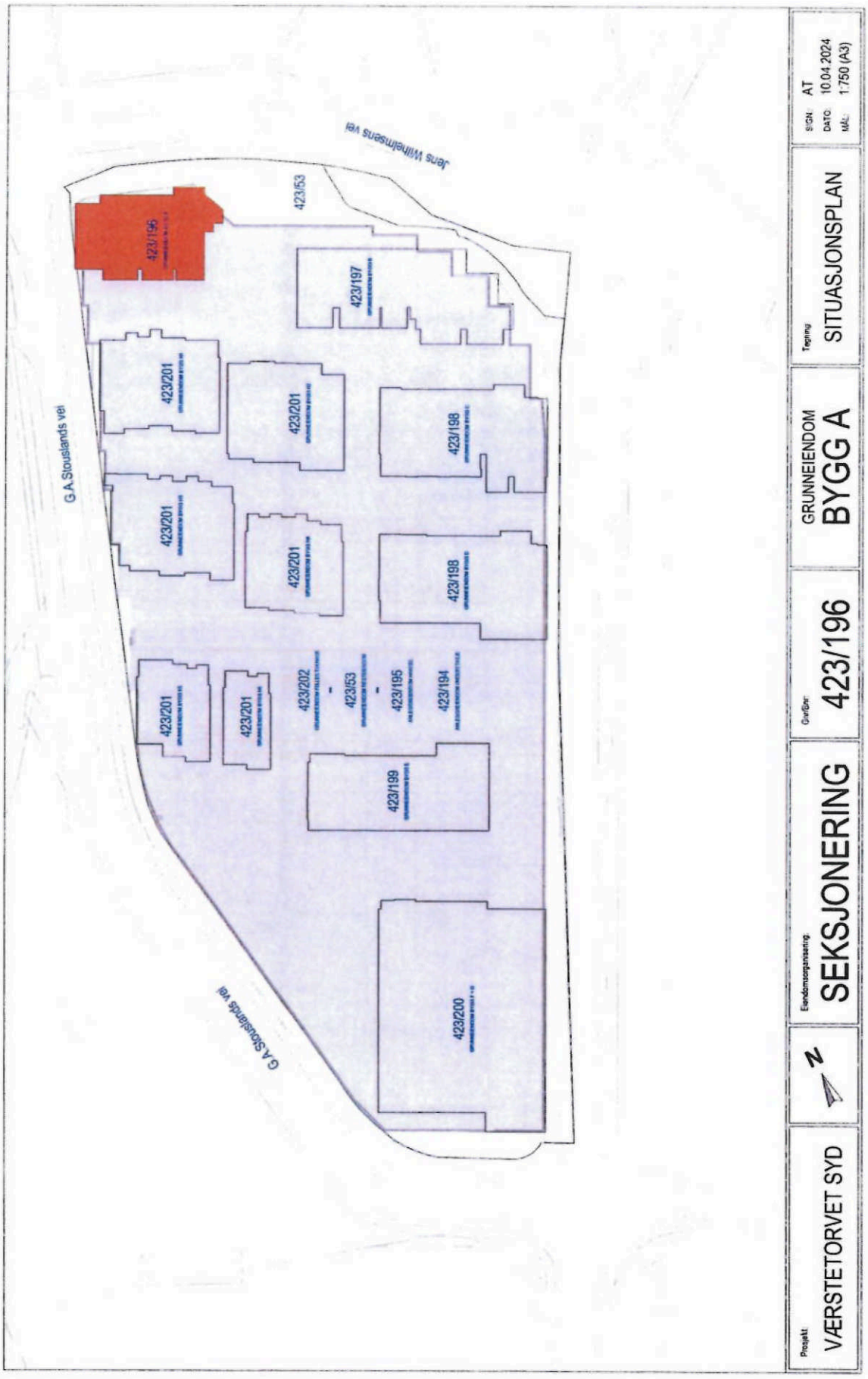
Dato	Underskrift	Stempel
11/6-24	A Skaiter	MATRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD

Dato	Innsenderens underskrift
19/4/2024	

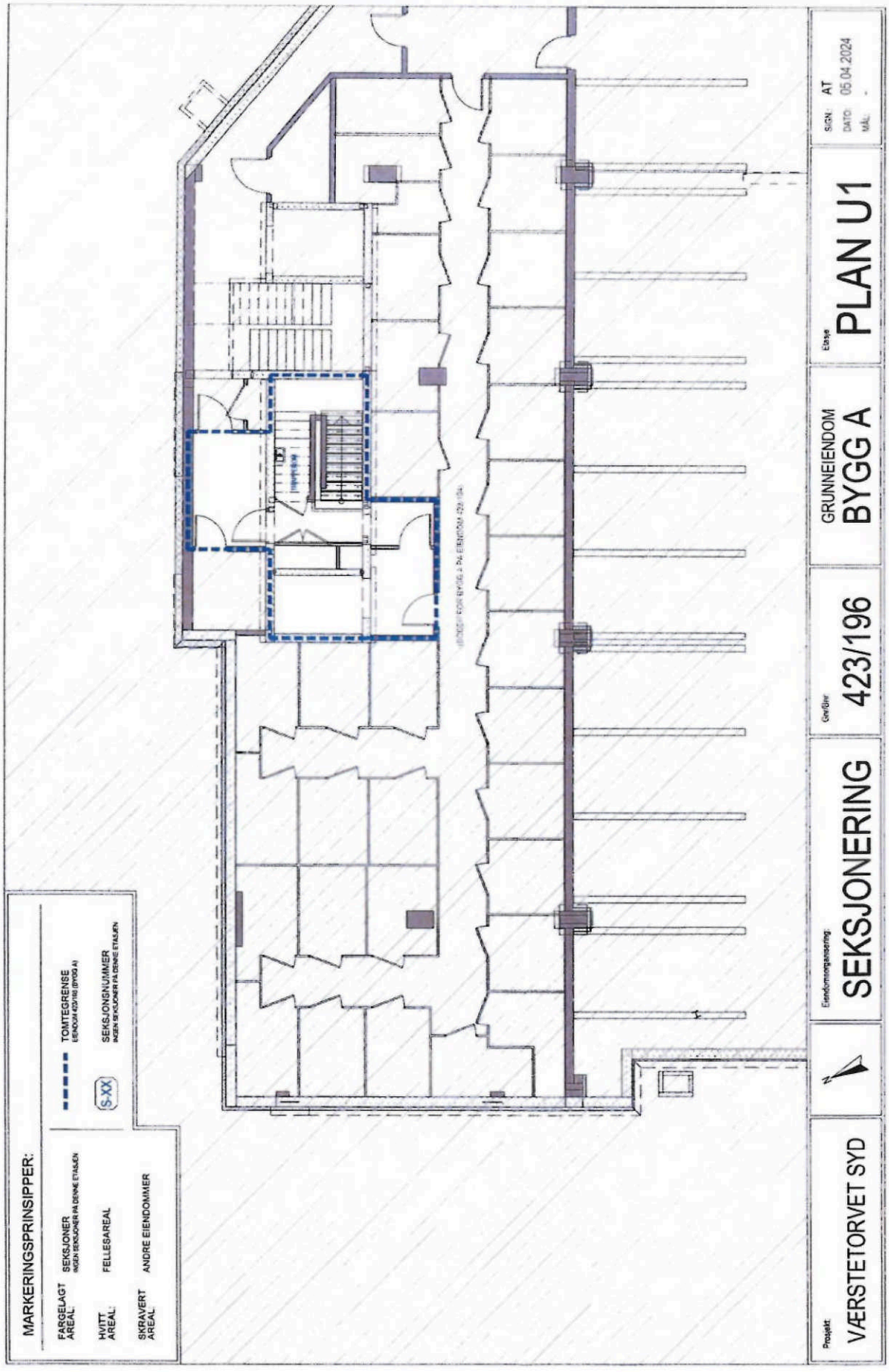
423/196

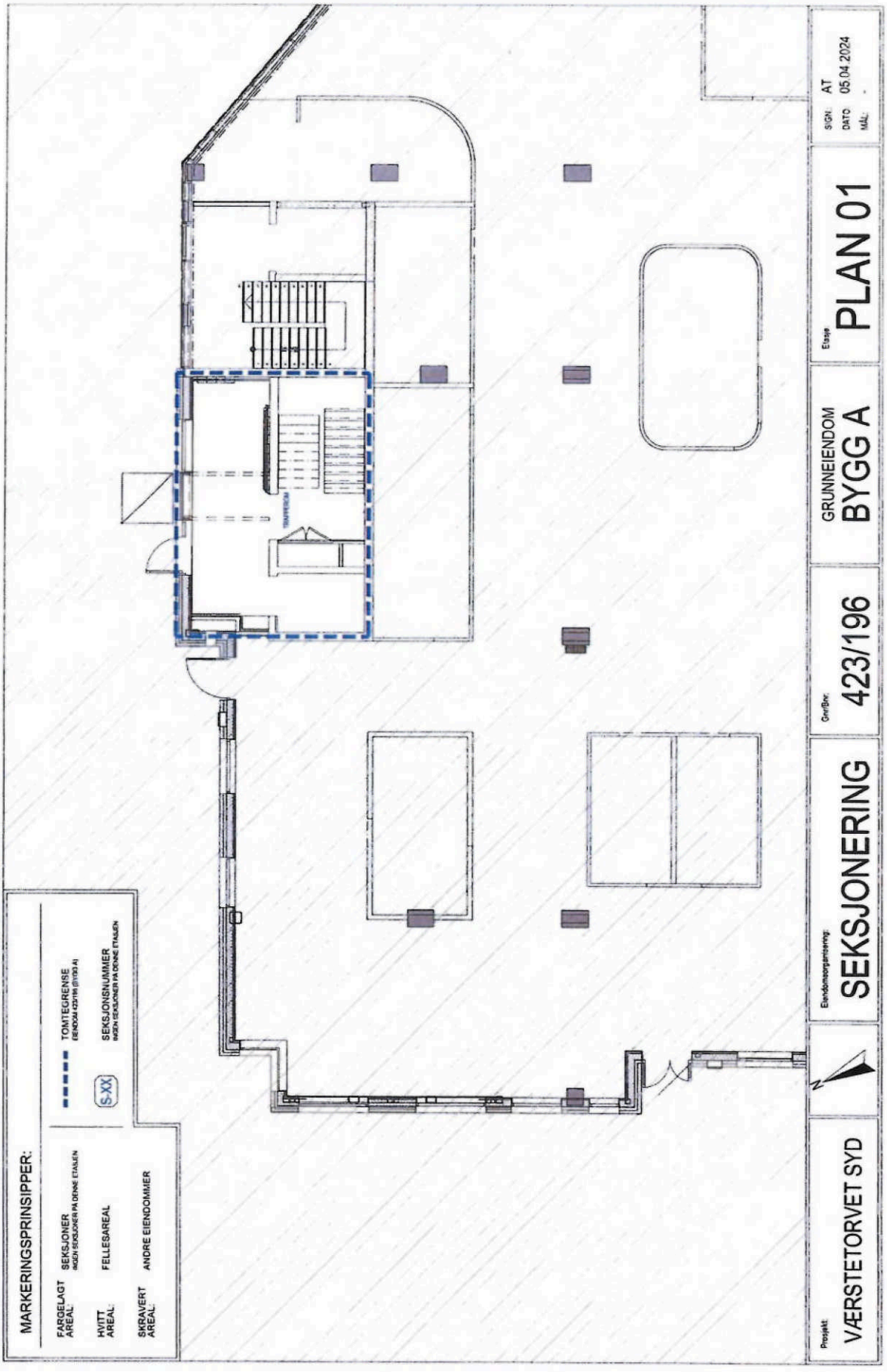

Kartutskrift
Målestokk 1:300
N
7m
43
+423/196
+423/53
Jens Wilhelmsens gate 5
+423/195
Jens Wilhelmsens
G.A.Stouslands vei 17 E
G.A.Stouslands vei 17 D
G.A.Stouslands vei 17C
G.A.Stouslands vei 17 B

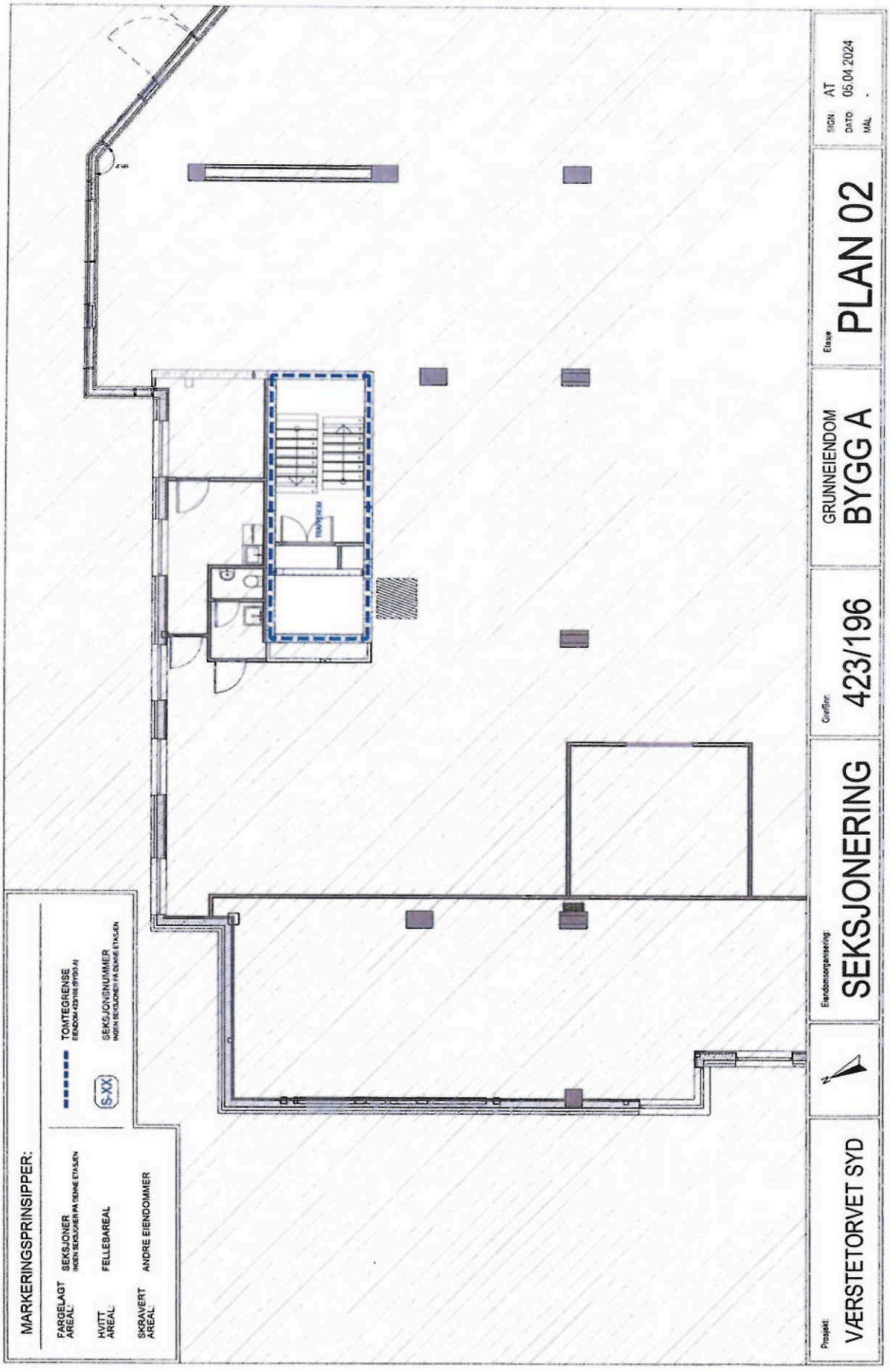
Vedlegg A

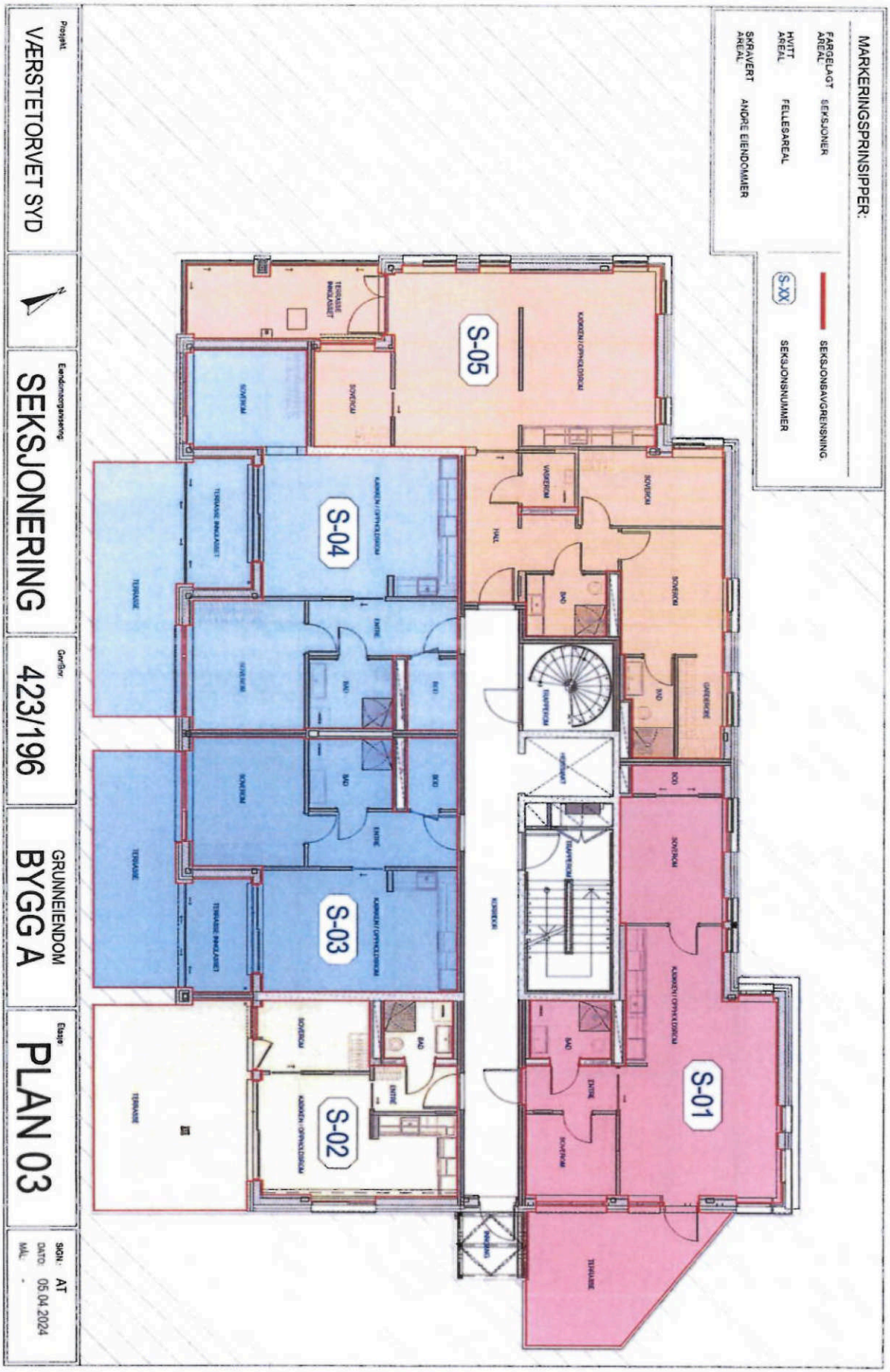

Jens Wilhelmsens vei
G.A.Stouslands vei
G.A.Stouslands vei
423/53
423/196
423/197
423/201
423/201
423/198
423/201
423/201
423/198
423/201
423/201
423/202
-
423/53
-
423/195
423/194
423/199
423/200
Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering:
SEKSJONERING
Gnr/Bnr:
423/196
GRUNNEIENDOM
BYGG A
Tegning:
SITUASJONSPLAN
SIGN AT
DATO 10.04.2024
MÅL 1:750 (A3)

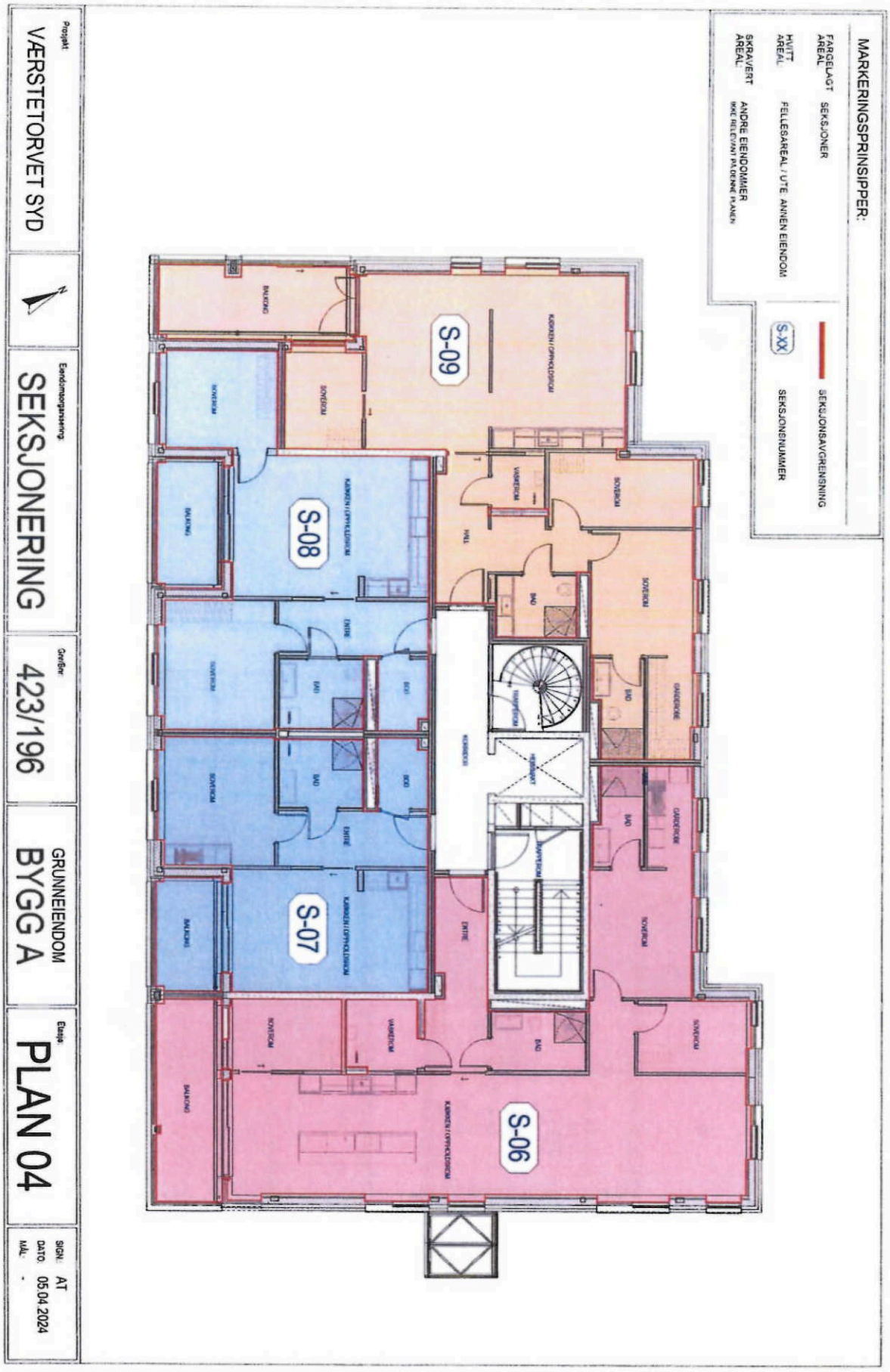
Vedlegg B

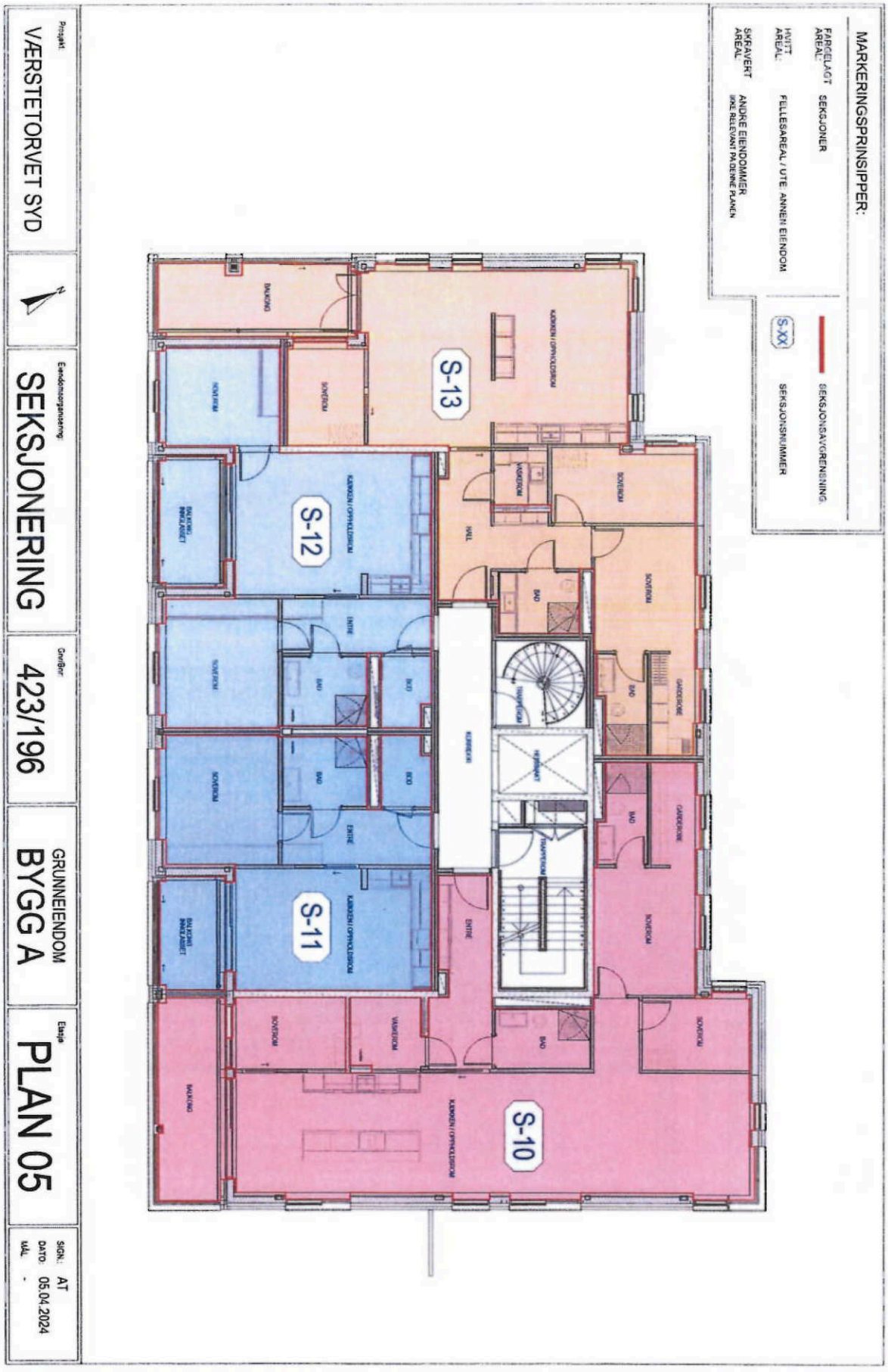

MARKERINGSPRINSIPPER:
FARGELAGT AREAL: SEKSJONER (INGEN SEKSJONER PÅ DENNE ETASJEN)
HVITT AREAL: FELLESAREAL
SKRAVERT AREAL: ANDRE EIENDOMMER
TOMTEGRENSE (EIENDOM 423/196) (BYGG A)
S-XX SEKSJONSNUMMER (INGEN SEKSJONER PÅ DENNE ETASJEN)
Prosjekt: VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsregistrering: SEKSJONERING
Gnr/Bnr 423/196
GRUNNEIENDOM BYGG A
Etasje PLAN U1
SIGN: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL: -

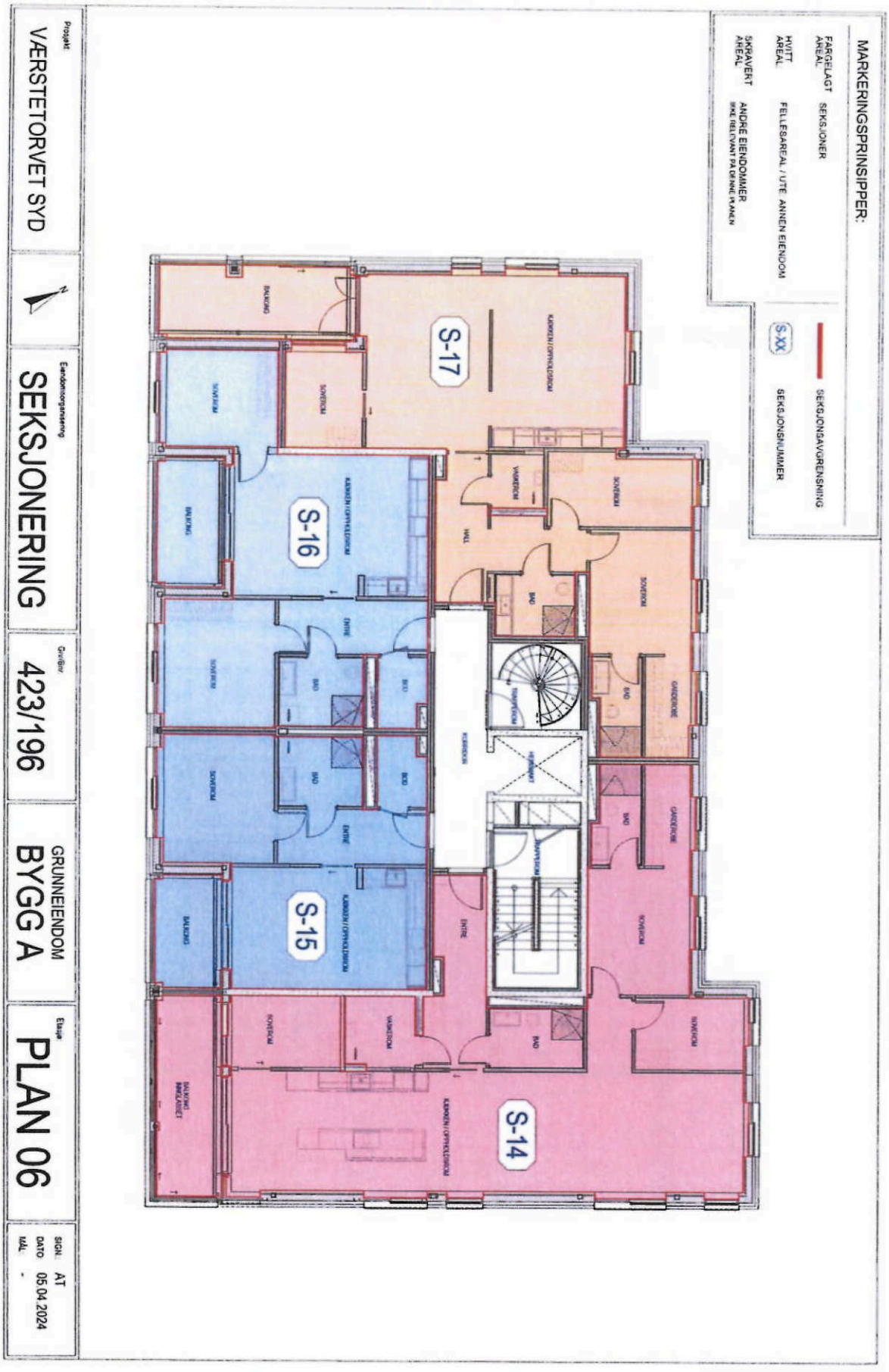

MARKERINGSPRINSIPPER:
FARGELAGT AREAL
SEKSJONER
HVITT AREAL
FELLESAREAL
SKRAVERT AREAL
ANDRE EIENDOMMER
TOMTEGRENSE
S-XX
SEKSJONSNUMMER
Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering:
SEKSJONERING
Gnr/Bnr:
423/196
GRUNNEIENDOM
BYGG A
Etasje
PLAN 01
SIGN: AT
DATO 05.04.2024


MARKERINGSPRINSIPPER:
FARGELAGT AREAL: SEKSJONER INNEN SEKSJONER PÅ DENNE ETASJEN
HVITT AREAL: FELLESAREAL
SKRAVERT AREAL: ANDRE EIENDOMMER
TOMTEGRENSE EIENDOM 423/196 (SYDSIDE)
S-XX SEKSJONSNUMMER INNEN SEKSJONER PÅ DENNE ETASJEN
Prosjekt: VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering SEKSJONERING
Gnr/Bnr 423/196
GRUNNEIENDOM BYGG A
Etasje PLAN 02
SIGN AT
DATO 05.04.2024
MÅL -

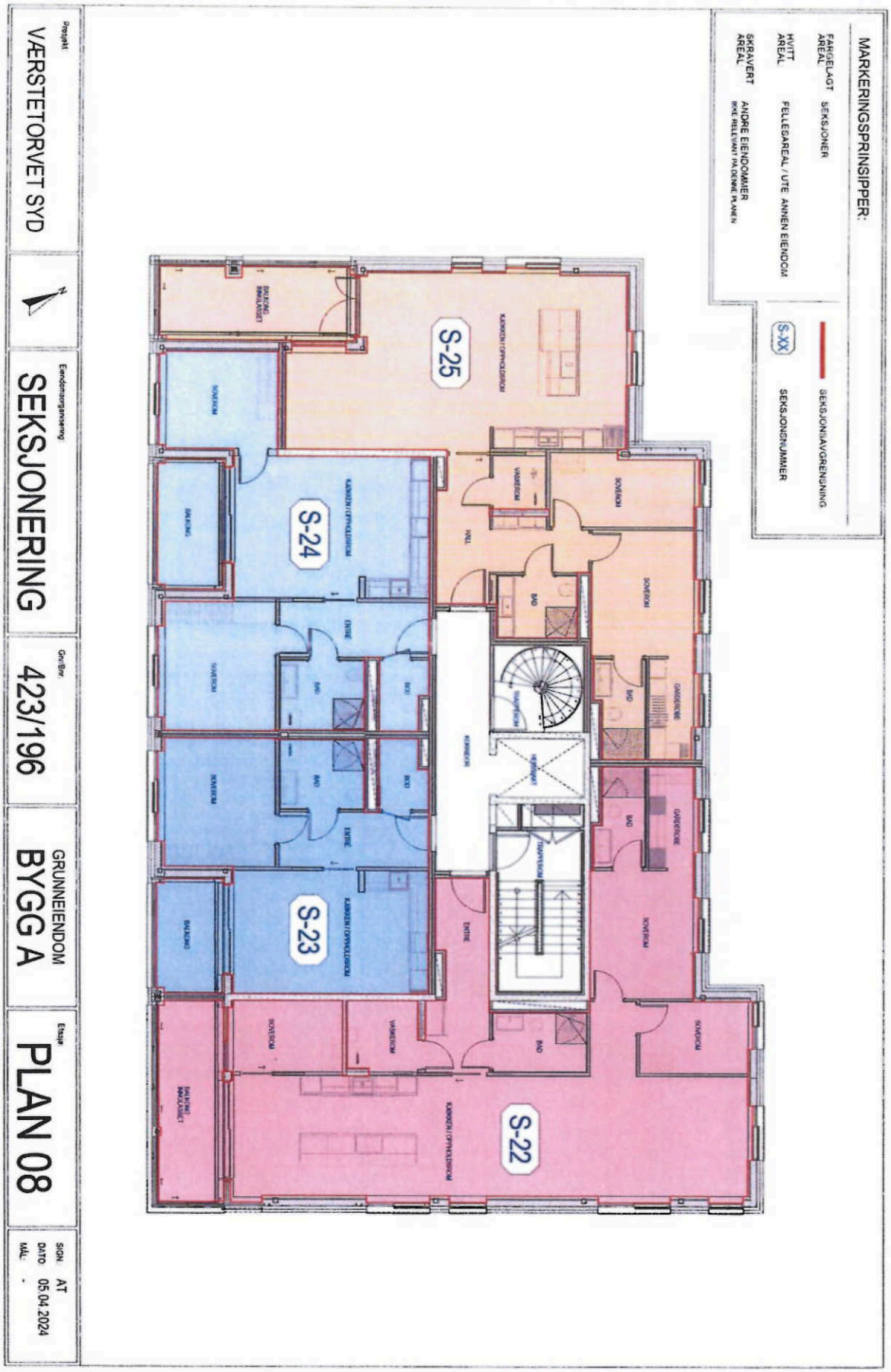

MARKERINGSPRINSIPPER:
FARGELAGT AREAL
SEKSJONER
HVITT AREAL
FELLESAREAL
SKRAVERT AREAL
ANDRE EIENDOMMER
S-XX
SEKSJONSNUMMER
SEKSJONSAVGRENSNING
S-01
S-02
S-03
S-04
S-05
Prosjekt
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering
SEKSJONERING
Gnr/Bnr
423/196
GRUNNEIENDOM
BYGG A
Etasje
PLAN 03
SIGN: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL: -

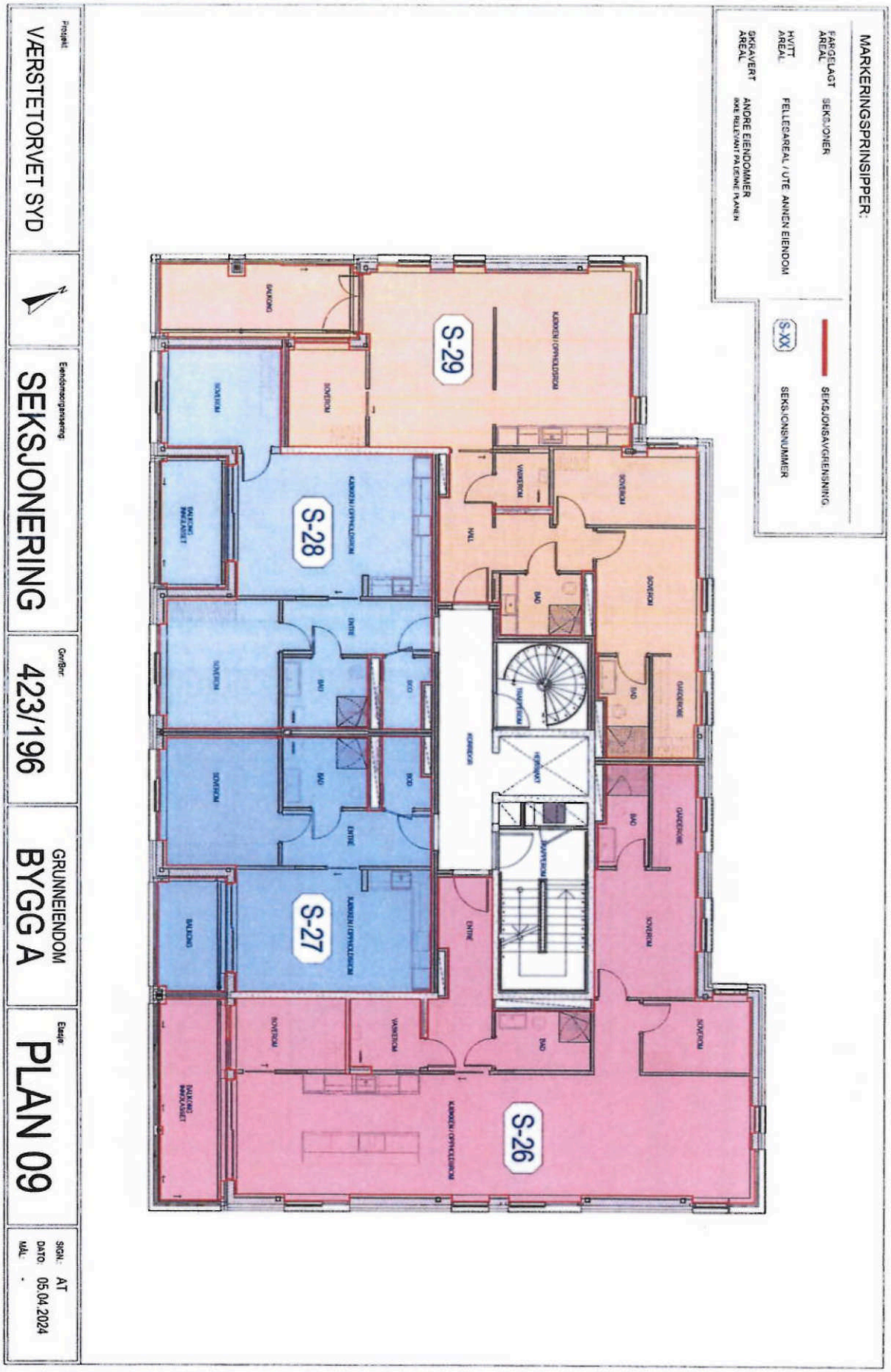

MARKERINGSPRINSIPPER:
FARGELAGT AREAL SEKSJONER
SEKSJONSAVGRENSNING
HVITT AREAL FELLESAREAL / UTE ANNEN EIENDOM
S-XX SEKSJONSNUMMER
SKRAVERT AREAL ANDRE EIENDOMMER
Prosjekt: VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering: SEKSJONERING
Gnr/Bnr: 423/196
GRUNNEIENDOM BYGG A
Etasje: PLAN 04
SIGN: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL: -
S-09
S-08
S-07
S-06


MARKERINGSPRINSIPPER:
FARGELAGT AREAL: SEKSJONER
HVITT AREAL: FELLESAREAL / UTE ANNEN EIENDOM
SKRAVERT AREAL: ANDRE EIENDOMMER (IKKE RELEVANT PÅ DENNE PLANEN)
S-XX
SEKSJONSNUMMER
SEKSJONSAVGRENSING
Prosjekt
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering
SEKSJONERING
Gnr/Bnr
423/196
GRUNNEIENDOM
BYGG A
Etasje
PLAN 05
SIGN.: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL: -
S-13
S-12
S-11
S-10

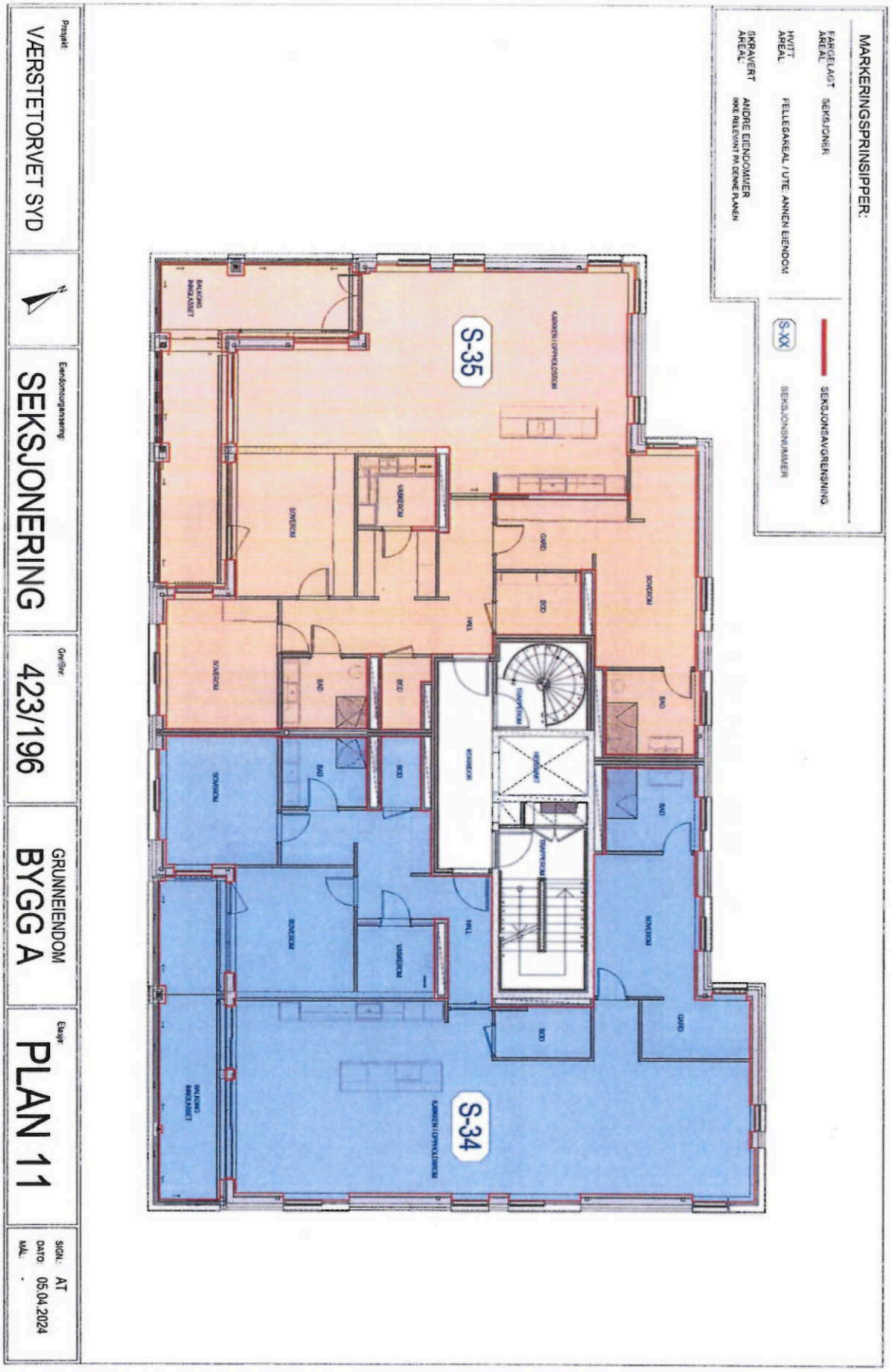

MARKERINGSPRINSIPPER:
FARGELAGT AREAL
SEKSJONER
HVITT AREAL
FELLESAREAL / UTE ANNEN EIENDOM
SKRAVERT AREAL
ANDRE EIENDOMMER
SEKSJONSGRENSE
S-XX
SEKSJONSNUMMER
S-17
S-16
S-15
S-14
Prosjekt
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering
SEKSJONERING
Gnr/Bnr
423/196
GRUNNEIENDOM
BYGG A
Etasje
PLAN 06
SIGN.
AT
DATO
05.04.2024
MÅL
-

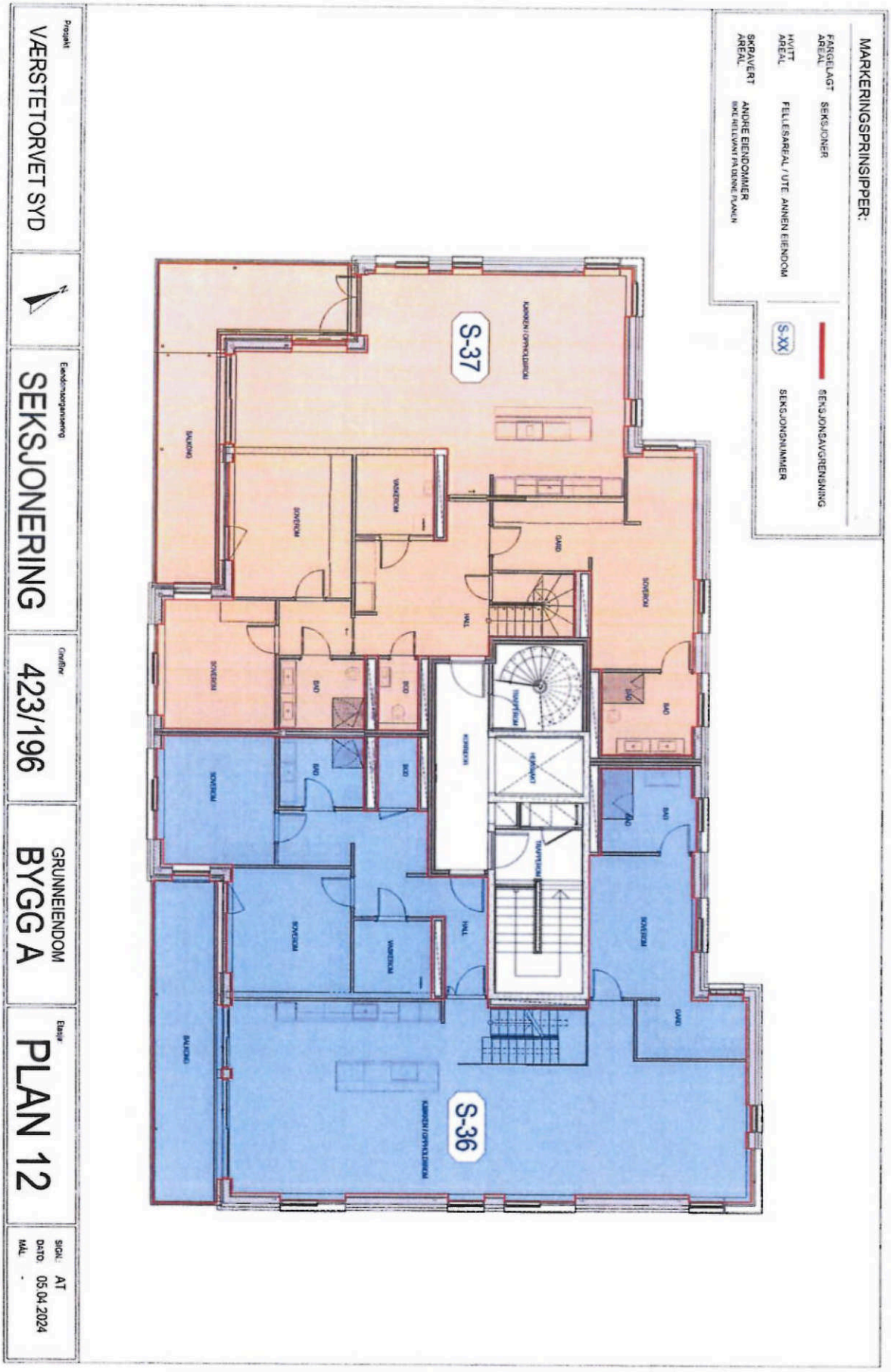

MARKERINGSPRINSIPPER:
FARGELAGT AREAL
SEKSJONER
SEKSJONSAVGRENSNING
HVITT AREAL
FELLESAREAL / UTE ANNEN EIENDOM
S-XX
SEKSJONSNUMMER
SKRAVERT AREAL
ANDRE EIENDOMMER
IKKE RELEVANT FA DENNE PLANEN
Prosjekt
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsregulering
SEKSJONERING
Gnr/Bnr
423/196
GRUNNEIENDOM
BYGG A
Etasje
PLAN 07
SIGN. AT
DATO 05.04.2024
MÅL -
S-21
S-20
S-19
S-18
KJØKKEN/OPPHOLDSROM
SOVEROM
BAD
ENTRE
HALL
VASKEROM
GARDEROBE
BALKONG
TRAPPEROM
HEISROM

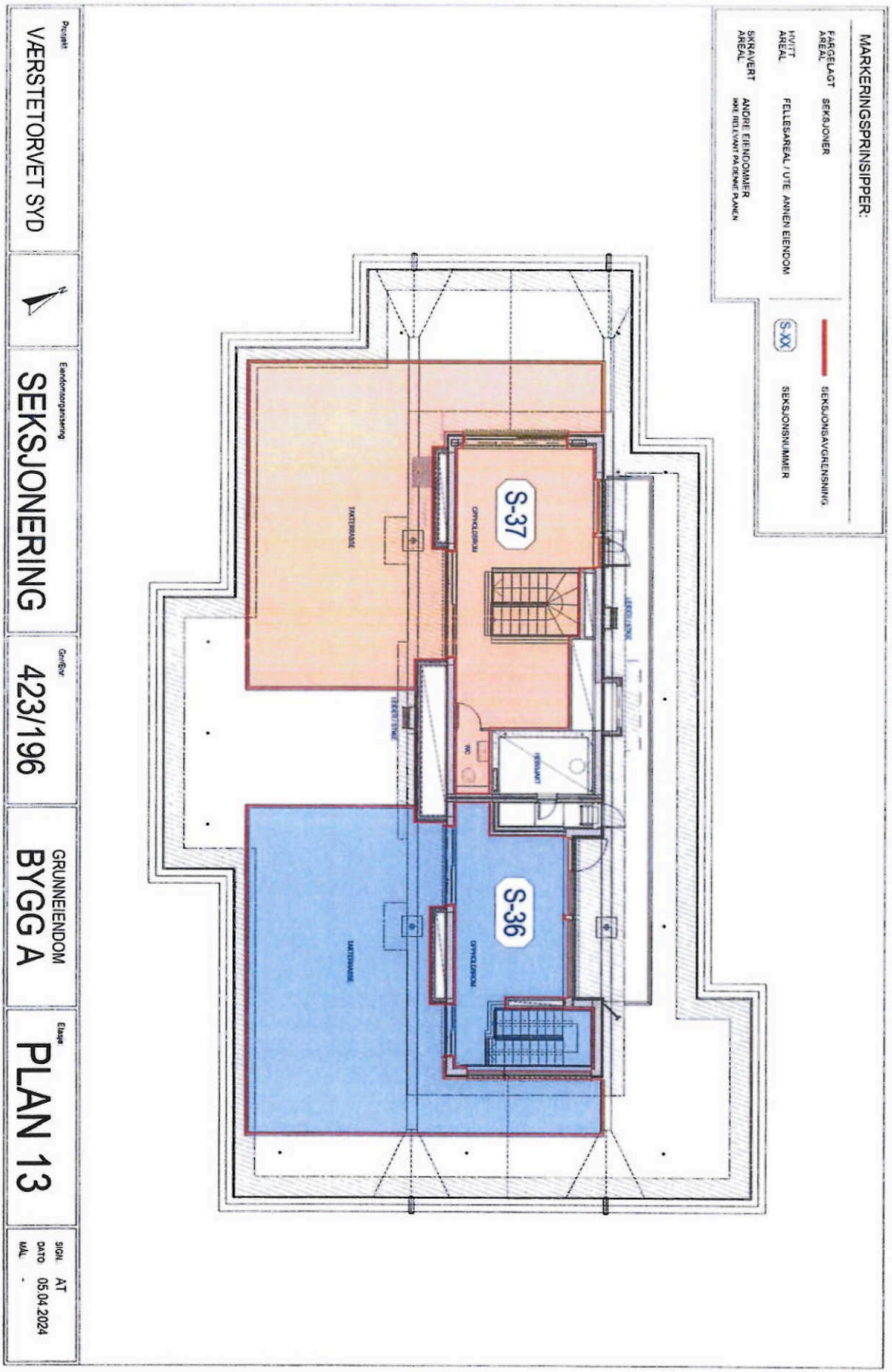

MARKERINGSPRINSIPPER:
FARGELAGT AREAL SEKSJONER
HVITT AREAL FELLESAREAL / UTE ANNEN EIENDOM
SKRAVERT AREAL ANDRE EIENDOMMER
SEKSJONSAVGRENSNING
S-XX SEKSJONSNUMMER
S-25
S-24
S-23
S-22
Prosjekt
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsregulering
SEKSJONERING
Gnr/Bnr.
423/196
GRUNNEIENDOM
BYGG A
Etasje
PLAN 08
SIGN. AT
DATO 05.04.2024
MÅL -


MARKERINGSPRINSIPPER:
FARGELAGT AREAL
SEKSJONER
HVITT AREAL
FELLESAREAL / UTE ANNEN EIENDOM
SKRAVERT AREAL
ANDRE EIENDOMMER
IKKE RELEVANT PÅ DENNE PLANEN
S-XX
SEKSJONSNUMMER
SEKSJONSAVGRENSNING
S-29
S-28
S-27
S-26
Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering
SEKSJONERING
Gnr/Bnr
423/196
GRUNNEIENDOM
BYGG A
Etasje
PLAN 09
SIGN: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL: -


MARKERINGSPRINSIPPER:
FARGELAGT AREAL
SEKSJONER
SEKSJONSAVGRENSNING
HVITT AREAL
FELLESAREAL / UTE ANNEN EIENDOM
S-XX
SEKSJONSNUMMER
SKRAVERT AREAL
ANDRE EIENDOMMER
IKKE RELEVANT PÅ DENNE PLANEN
Prosjekt
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering
SEKSJONERING
Gnr/Snr
423/196
GRUNNEIENDOM
BYGG A
Etasje
PLAN 10
SIGN.
AT
DATO.
05.04.2024
MÅL
-
S-33
S-32
S-31
S-30


MARKERINGSPRINSIPPER:
FARGELAGT AREAL
SEKSJONER
SEKSJONSAVGRENSNING
HVITT AREAL
FELLESAREAL / UTE: ANNEN EIENDOM
S-XX
SEKSJONSNUMMER
SKRAVERT AREAL
ANDRE EIENDOMMER IKKE RELEVANT PÅ DENNE PLANEN
S-35
S-34
KJØKKEN / OPPHOLDSROM
SOVEROM
BAD
GARD
HALL
KORRIDOR
TRAPPEROM
HEISSCHAKT
BALKONG INNGLASSET
Prosjekt
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsgrensesnitt
SEKSJONERING
Gnr/Bnr
423/196
GRUNNEIENDOM
BYGG A
Etasje
PLAN 11
SIGN.: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL: -


MARKERINGSPRINSIPPER:
FARGELAGT AREAL
SEKSJONER
SEKSJONERINGSGRENSE
HVITT AREAL
FELLESAREAL / UTE ANNEN EIENDOM
S-XX
SEKSJONSNUMMER
SKRAVERT AREAL
ANDRE EIENDOMMER
IKKE RELLVANT PÅ DENNE PLANEN
S-37
S-36
KJØKKEN/OPPHOLDSROM
SOVEROM
BAD
GARD
HALL
VASKEROM
TRAPPEROM
HEISSCHAKT
BALKONG
Prosjekt
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering
SEKSJONERING
Gnr/Bnr
423/196
GRUNNEIENDOM
BYGG A
Etasje
PLAN 12
SIGN: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL -


MARKERINGSPRINSIPPER:
FARGELAGT AREAL
SEKSJONER
HVITT AREAL
FELLESAREAL / UTE ANNEN EIENDOM
SKRAVERT AREAL
ANDRE EIENDOMMER IKKE RELEVANT PÅ DENNE PLANEN
SEKSJONSAVGRENSNING
SEKSJONSNUMMER
S-37
S-36
TAKTERRASSE
OPPHOLDSROM
VERANDA
WC
Prosjekt
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering
SEKSJONERING
Gnr/Bnr
423/196
GRUNNEIENDOM
BYGG A
Etasje
PLAN 13
SIGN.
AT
DATO
05.04.2024
MÅL
-

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:
Jens Wilhelmsens gate 5, 1671 Kråkerøy
Gnr. 423, Bnr. 196, Snr. 3, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250017

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Per Olav Borgås

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 478 96 900

E-post: perolav.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
