

WILBERGJORDET - ROMSLIG ENDELEILIGHET MED GOD PLANLØSNING

Wilbergjordet 5 N

PRISANTYDNING
4 900 000





Dette er en romslig selveierleilighet med god planløsning og stor, solfylt uteplass. Leiligheten ligger i en høy 1. etasje med trappefri adkomst på Wilbergjordet med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen.

5

Velkommen til Wilbergjordet 5 N

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

28

Om boligen

36

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Wilbergjordet 5 N

Wilbergjordet - Romslig endeilighet med god planløsning! Fin leilighet med stor og solrik uteplass. Parkering

Dette er en romslig selveierleilighet med god planløsning og stor, solfylt uteplass. Leiligheten ligger i en høy 1. etasje med trappefri adkomst på Wilbergjordet med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen. Leiligheten inneholder stue med utgang til terrasse, kjøkken, to soverom, to bad, bod og entré. Denne leiligheten er et godt alternativ til enebolig for deg som ønsker en enklere hverdag, men likevel god plass til familie og venner. Her bor du i et rolig og etablert sameie med nærhet til marka, sentrum og butikker. Wilbergjordet ligger ca. 2 km. fra bysentrum med fin sykkel- og gangvei til sentrum. Leiligheten er ledig for overtagelse.



Wilbergjordet 5 N

Prisantydning	4 900 000
Totalpris	5 024 000
Omkostninger	124 000
Fellesutgifter	4 910 pr. mnd.
Bruksareal	96 m ²
BRA-i	91 m ²
BRA-e	5 m ²
TBA	22 m ²
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	5 575 m ²
Byggeår	2005

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Ingeborg Holten Hjemdal

Eiendomsmegler MNEF / Partner

98880736

ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad

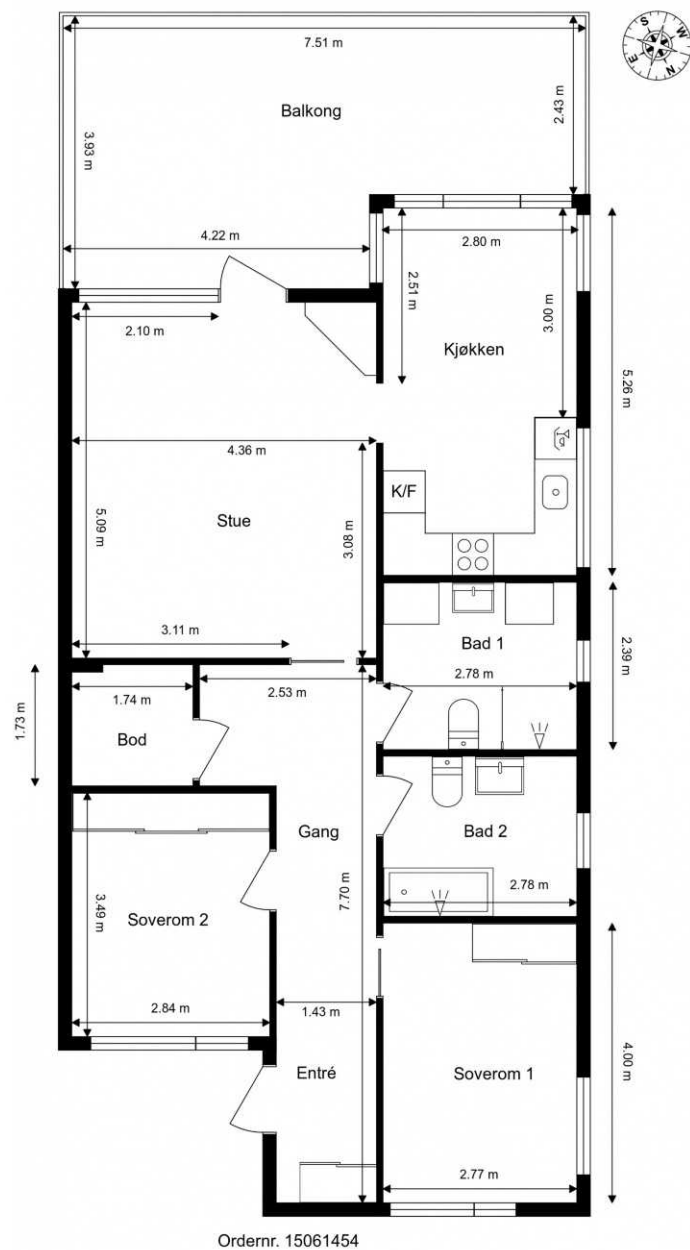




An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING

Wilbergjordet 5 N, 1605 FREDRIKSTAD
Selveierleilighet - 1.etasje



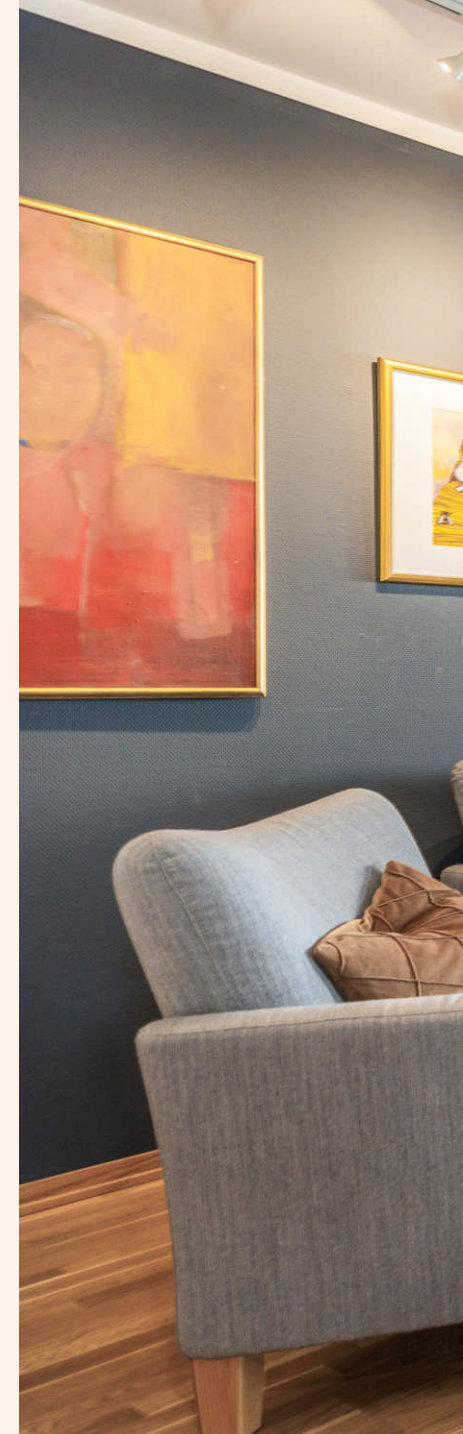
Innhold

Leiligheten inneholder stue, kjøkken, to soverom, to bad, bod og entré.
I tillegg har leiligheten en sportsbod og parkeringsplass i kjeller.

96 m²

1. etasje

Standard













Kjøkken













Lyse og romslige bad









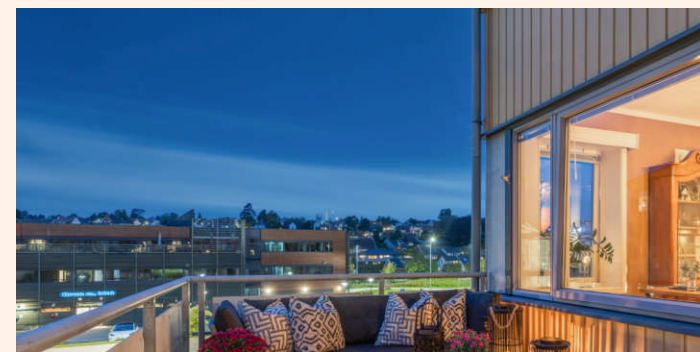




Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt og sentrumsnært i et etablert og attraktivt boligområde på Wilbergjordet, med gangavstand til alle fasiliteter. Her har du gang- og sykkelavstand til marka, bryggepromenaden gjennom byen og jernbanestasjonen på Cicignon.

På Wilbergjordet er det eget senter med matbutikk, blomsterhandel, apotek, frisør og diverse andre småforretninger. Wilbergjordet ligger ca. 2 km. fra bysentrum med fin sykkel- og gangvei til sentrum. Like utenfor leiligheten er det gode bussforbindelse til Fredrikstad sentrum, handelsområdet i Dikeveien og videre til Sarpsborg.



The background of the slide features a large, solid orange shape on the left side. To its right, there is a large, stylized white letter 'S' that curves around a grey shape. The grey shape is composed of two main parts: a rounded, bulbous section at the top and a more rectangular section below it, separated by a white space that forms part of the 'S' curve. The overall composition is minimalist and modern.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 96 m²

- BRA-i: 91m², omfatter entré/gang, to soverom, to bad, stue og kjøkken, samt en innvendig bod.

- BRA-e: 5 m² bod i kjeller.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 22,0 m².

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Dette er en romslig selveierleilighet med god planløsning og stor, solfylt uteplass. Leiligheten ligger i en høy 1. etasje med trappefri adkomst på Wilbergjordet med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen. Leiligheten inneholder stue med utgang til terrasse, kjøkken, to soverom, to bad, bod og entré. Denne leiligheten er et godt alternativ til enebolig for deg som ønsker en enklere hverdag, men likevel god

plass til familie og venner. Her bor du i et rolig og etablert sameie med nærhet til marka, sentrum og butikker. Leiligheten er ledig for overtagelse.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt og sentrumsnært i et etablert og attraktivt boligområde på Wilbergjordet, med gangavstand til alle fasiliteter. Her har du gang- og sykkelavstand til marka, bryggepromenaden gjennom byen og jernbanestasjonen på Cicignon. På Wilbergjordet er det eget senter med matbutikk, blomsterhandel, apotek, frisør og diverse andre småforretninger. Wilbergjordet ligger ca. 2 km. fra bysentrum med fin sykkel- og gangvei til sentrum. Like utenfor leiligheten er det gode bussforbindelse til Fredrikstad sentrum, handelsområdet i Dikeveien og videre til Sarpsborg.

Innhold

Leiligheten inneholder stue, kjøkken, to soverom, to bad, bod og entré.

I tillegg har leiligheten en sportsbod og parkeringsplass i kjeller.

Standard

Boligen holder en normalt god standard. Leiligheten fremstår ivaretatt med noe bruksslitasje. Gulvflater er belagt med parkett og keramiske fliser. Vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og benkeplate av laminat. Innredningen har integrert

stekeovn, platetopp, og frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. I rommet er det god plass til spisebord med plass til flere. Rommet er lyst med store vindusflater og hyggelig utsikt over fellestomten.

Bad:

Hovedbadet er utstyrt med servant, speil, høyskaper, dusjhjørne og toalett. Flislagt gulv med varme. Vegger og tak har malte slette flater.

Bad 2:

Lyst og romslig bad innredet med servantinnredning med utslagsvask, speilskap, badekar og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin i rommet. Flislagt gulv med varme. Vegger og tak har malte slette overflater.

Adkomst

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trapperom med heis og videre adkomst via svalgang.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjekjeller. Gjesteparkering på sameiets tomt.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Punkt 18: Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser? -Ja, nabovarsel om nabobygg.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Morten Bøhler Hansen datert 06.09.2024. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 65% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 31% (7 elementer) er gitt tilstandsgrad 2. Ingen elementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes

omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Bad 1

-Det er registrert svelleskader på innredning. Vinduets plassering er uegnet. Fugler har manglende feste i dusjsonen. Bomlyd i enklete gulvfliser. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt på veggflater og tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Klemring i sluk er feilmontert. Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Bad 2

-Bomlyd i enkelte gulvfliser. Badet har kun naturlig ventilasjon. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt på veggflater og tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Kjøkken

-Gulvflater bærer preg av slitasje. Enkelte fronter har skade/slitasje.

Øvrige rom

-Stedvis riper/hakk i gulvoverflater. Enkelte innerdører og dørkarmer har skade og slitasje.

Tekniske anlegg, VVS anlegg

-Varmtvannsbereider er gitt tilstandsgrad 2 som følge av alder og usikker restlevetid.

Elektrisk anlegg

-Manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll.

Balkong

-Rekkverkshøyden er under 1 meter. Det er registrert sprekt flis. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og har en alder som tilsier at restlevetid/tilstand er usikker.

Byggemåte

Boligbygg over tre plan med kjeller. Bygget er oppført med betongkonstruksjon og etasjeskiller. Fasaden har liggende og stående trekledning. Vinduer fra ca. 2005. Pulttak tekket med membran/papp.

Se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelser.

Tomt

Denne tomten er festet, på 5575 kvm. Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gressplen og diverse beplantning.

Festet tomt

Kreves samtykke til overdragelse: JA / NEI.

Der det kreves samtykke fra bortfester er det en forutsetning for avtalen at denne gis. Dersom samtykke ikke blir gitt oppheves avtalen og partene går hvert til sitt uten forpliktelser ovenfor hverandre. Overtagelse kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av bortfester.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.12.2005 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Adgang til utleie

Leiligheten er registrert som én boenhet. Se sameiets vedtekter for nærmere bestemmelser om utleie.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og gasspeis.

Energikarakter: FF - RødRød

Energiforbruk foregående år er ukjent.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 900 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 122 500,00,-

Tryk Boligkjøperpakke Leilighet kr 9 250,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 500,00,-

Pantattest kjøper kr 500,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 5 033 250,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 4 910,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Styreonorar, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, festeavgift, kabel-tv/internett, forsikring og andre driftskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten på kr. 6 626,00,- (2024) blir fakturert

direkte til eier.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 108 124,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 210 872,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Sameiet

Vinjetunet boligsameie, Orgnr: 988 355 321

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning

Sameiet består av 34 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 9/283.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett og det praktiseres ikke styregodkjenning.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisenr. .

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 1 808 850,-

Driftskostnader kr. 1 553 356,-

Årsresultat kr. 262 351,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 399 Lillebæk og 491 Vinjetunet - lillebæk - felt D2 med angitte formål: 660 - Bevaringsområder, 110 - Boliger, 113 - Blokkbebyggelse, 310 - Kjørevei, 730 - Felles parkeringsplass, 750 - Felles lekeareal, 790 - Annet fellesareal.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med angitte formål 1001 - Bebyggelse og anlegg, 570 - Hensyn kulturmiljø, 310 - Ras- og skredfare.

Eier opplyser om at det er varslet/planlagt et bygg på nabotomten mot øst på 3. etasjer. De har nærmere ingen informasjon om når dette kan skje.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 2029, tgl. 20.02.2001 - Festekontrakt - vilkår
Festetid regnet fra 20 12 2000
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 7415, tgl. 08.06.2005 - Seksjonering
SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90 / 2830

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Leiligheten er ledig for overtagelse. Overtagelse avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt

til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Ingeborg Holten Hjemdal per e-post

ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no eller sms: +47 98 88 07 36. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaspekt.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i

salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Inger Øren Hansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Wilbergjordet 5 N.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 208, bnr. 1639, snr. 14 i Fredrikstad.

Sameiebrøk: 9/283.

Vårt oppdragsnummer er 192240197.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging : 10 000,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Ingeborg Holten Hjemdal / +47 98 88 07 36/ ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no.

Prod. dato: 12.09.2024

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape has a rounded left edge that also follows the curve of the white line.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Wilbergjordet 5 N
1605 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 208/1639
Seksjonsnr. : 14
Fredrikstad kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 96 m²

Totalt bruksareal (BRA): 96 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.08.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Morten Bøhler Hansen

Mobil: 90186203



Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad på tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.08.2024
Referansenummer	15061454
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0197
Hjemmelshaver/selger	Inger Øren Hansen/Roy Hugo Øren
Bygningssakkyndig inspektør	Morten Bøhler Hansen
Tilstede på befaringen	Tom Cato Øren
Utvendige snødekte flater	Nei
Ute temperatur	18 °C
Rapportdato	06.09.2024 16:15

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Wilbergjordet 5 N
Postnummer/sted	1605 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	208/1639/5575
Seksjonsnr.	14
Tomt	Festet tomt: 5575 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2005		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Vinjetunet Boligsameie beliggende på Glemmen, Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gressplen og diverse beplantning.

Boligbygg over tre etasjer samt kjeller. Gulv på grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Fasader utført i stående/liggende trekledning samt malt betong. Takkonstruksjon utført i pulttakkonstruksjon utvendig tekket med membran/papp (ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull. Balkongdør og vinduer med karmen av tre samt utvendig beslag med to-lags glass fra byggår. Leiligheten er elektrisk oppvarmet i kombinasjon med gasspeis i stue.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trapperom med heis og videre adkomst via svalgang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré/gang, to soverom, bod, to bad, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten har i tillegg en bod i kjeller merket med N.

Leiligheten har i tillegg en parkeringsplass i felles garasjekjeller merket med N.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad 2		Ventilasjon	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Elektrisk anlegg - Innvendig		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper
Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyer og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Selveierleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etasje	91			91	22
	Entré/gang, to soverom, bod, to bad, stue og kjøkken.				Balkong
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	91	5		96	22
Total bruksareal: 96 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: sittebenker og sykkelparkering.

Balkong oppmålt til 22m² (TBA).

Leiligheten disponerer i tillegg en bod (BRA-e) i kjeller merket med N.

Leiligheten disponerer i tillegg en parkeringsplass i felles garasjekjeller merket med N.

Leiligheten inneholder 87m² P-ROM og 4m² S-ROM. S-rom er innvendig bod med tilstøtende vegger.

Rapport

Våtrom - Bad 1

Baderom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger utført i fliser i dusjonen samt malt tapet. Himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys samt stikkontakt over servant. Gulvstående innredning med laminert benkeplate. Dusjhjørne med glassvegg og to-greps armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør med hovedstoppekran plassert i vegg. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelle/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtrom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 49,7 %, temperatur 21,6 grader C og duggpunkt 10,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	TG2 gjelder: Det er registrert svelleskade på front til innredning.
	Overflater vegger	Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes. Elastisk mykfuge har stedvis manglende vedheft i dusjonen. Fuger bør fornyes.
	Overflater gulv	Det registreres stedvis moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres. Klemring i sluk er feilmontert og lekkasje kan ikke utelukkes. Klemring bør fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra deråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Bad 2

Baderom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger utført i malt tapet. Himlingsflate utført i malt betong. Vegghengt innredning med nedfelt utslagsvask og ett-greps armaturer. Speilskap på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Frittstående badekar med to-greps armatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Varmtvannsbereder på 198 L fra 2004. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47,1 %, temperatur 22,4 grader C og duggpunkt 10,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskifting. Mekanisk avtrekk bør etableres.
	Overflater gulv	Det registreres stedvis moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggår med profilerte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter samt belysning mellom benkeplate og overskap. Frittstående oppvaskmaskin. Integret stekeovn med nedfelt induksjonstopp. Frittstående kjøleskap med frysedel. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Vegger utført i malt tapet. Himlingsflate utført i malt betong.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Annet	
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt anbefales etablert. Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper. Automatisk lekkasjestopper anbefales etablert.
 TG 2	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	TG2 gjelder: Enkelte fronter har skade/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegger utført i malt tapet. Himlingsflater utført i malt betong. Hvite profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i entré/gang, soverom 1 samt soverom 2.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
 TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører og dørkarmer har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Soverom 1 og stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
	Skjevhetsmåling	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 6 mm på soverom 1 og ca. 4 mm i stue. Dette er vurdert og funnet i orden.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelelskap for rør-i-rør med hovedstoppekran plassert på bad 1. Varmtvannsbereder på 198 L fra 2004 plassert på bad 2. Synlige avløpsrør av plast. Gasspeis i stue. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk via bad 1 og kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran	
 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).	Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell. Gjelder gasspeis.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Takhøyder er målt til ca. 2,21 meter på bad 1 og ca. 2,44 meter i øvrige rom.

Elektrisk anlegg - Innvendig

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggår
Foreligger det ertilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i manglende samsvarerklæringer/dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	--	--

Brann

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller	
--	---	--

	Brannskiller	Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.
---	--------------	---

Dører og vinduer

Glatt entrédør av tre med kikkhull. Balkongdør og vinduer med karmen av tre samt utvendig beslag med to-lags glass fra byggår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Dører	
--	--	--

	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
---	---------	--

	Dører	Ytterdør og balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
---	-------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong. Bærende konstruksjoner av betong belagt med fliser. Rekkverk av stålkonstruksjoner med fasadeplater. Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,92 meter.

 TG 2	Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	TG2 gjelder: Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales. Det er registrert sprekt flis. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
---	---	--

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 14.03.2006, arbeidene gjelder montert stikkontakt i bod.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 26.08.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tålrskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har ‘noe råteskader’ vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde ‘noe fuktighet’ i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene for de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murlflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videreårs innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer: Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonsskrav (universell utforming, egnetet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og lldsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk bad 1]



Kommentar - [Sluk bad 2]



Kommentar - [Skade innerdør og karm]



Beskrivelse - [Sikringskap]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240197
Adresse	Wilbergjordet 5 N		
Postnr.	1605	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Inger Øren Hansen
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	mai 2005 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Obos som forretningsfører		Polise/avtalnr
Selger 1 Fornavn	Roy Hugo	Etternavn	Øren

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Nabovarsel om nabobygg

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: https://buysure.no/boligselgerforsikring
☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 26/08/2024 11:11:33 (EES-versjon: 2)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 208 Bnr.: 1639 Fnr.: Snr.: 14

Adresse(r):

Gateadresse: Wilbergjordet 5 N
Gatenr: 44150
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:23.08.2024 kl. 10.45

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2013/360758-1/200 06.05.2013 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Skifteoppgjør WILBERG RANDI ELISABETH F.NR: GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett
2012/425177-1/200 31.05.2012 HJEMMEL TIL FESTE VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Uskifte HANSEN INGER ØREN F.NR:

Påtegning til hjemmel:
2013/360758-2/200 06.05.2013 SÆREIE IFØLGE TESTAMENT GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2013/360758-1/200

2024/1311830-1/200
11.04.2024 21:00

GJELDER: WILBERG RANDI
ELISABETH
F.NR: 090852 43648

FREMTIDSFULLMAKT

GJELDER: HJEMMEL TIL
FESTE 2012/425177-1/200
GJELDER: HANSEN INGER
ØREN
F.NR: '
Stadfesting av ikrafttredelse av
fremtidsfullmakt

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:
2001/2029-2/86 20.02.2001

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 31 335
Festetid regnet fra 20 12 2000
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
208 BNR: 1639

Heftelser i festerett:
2001/2029-2/86 20.02.2001

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 31 335
Festetid regnet fra 20 12 2000

Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
208 BNR: 1639

2005/8589-1/86 30.06.2005

PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 200 000
Panthaver: SPAREBANK 1
ØSTFOLD AKERSHUS
ORG.NR: 837 884 942

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2005/7415-1/86 08.06.2005

SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/2830

2005/7493-2/86 10.06.2005

GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2020/565916-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 208 BNR: 1639
FNR: 0 SNR: 14

2024/791566-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:

KNR: 3004 GNR: 208 BNR: 1639
FNR: 0 SNR: 14

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192240197
Vår referanse: 3563598/24738850
Bestilling: C3 2024-08-26 (7) 28

Dato
26.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7415	86	8.6.2005	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	208	1639	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

[Retureres etter tinglysing til

Detongbygg Eiendom AS
Pb 90
1713 GullheimBegjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)
TINGLYST
- 8 JUNI 2005

FREDRIKSTAD TINGRETT

DAGBOKNR.: 7415

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen	
Kommuneh. i Kommunens navn	I Gnr I Bnr I Feste nr I Ser
Fredrikstad	208 1639

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødsels-/Org. nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
943539111	Detongbygg Eiendom AS	

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-eggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-eggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-eggs-areal ⁶⁾
1	B 80	B 13	B 80	25	B 80	B 37		49			
2	B 80	B 14	B 90	26	B 90	B 38		50			
3	B 90	B 15	B 80	27	B 90	B 39		51			
4	B 80	B 16	B 80	28	B 80	B 40		52			
5	B 80	B 17	B 80	29	B 80	B 41		53			
6	B 80	B 18	B 90	30	B 90	B 42		54			
7	B 90	B 19	B 80	31	B 90	B 43		55			
8	B 80	B 20	B 80	32	B 80	B 44		56			
9	B 80	B 21	B 80	33	B 80	B 45		57			
10	B 80	B 22	B 90	34	B 90	B 46		58			
11	B 80	B 23	B 90	35		B 47		59			
12	B 80	B 24	B 80	36		B 48		60			
Sum tellere: 2830				= nevner: 2830							

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
	
Doknr 7415 Tinglyst 08 06 2005 Emb 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulde tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom		
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger m v		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).		
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).		
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ekstefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ekstefelle/registrert partner hvor sameierbrøken reduseres)
Sarpstang 12/5-2005	Arne Skard	
	Arne Chr. Skard	

8. Styrets samtykke m v ved resekksjonering ¹⁾	
☐ Styret samtykker til resekksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at selskapsrådet har samtykket til resekksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ^(*)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

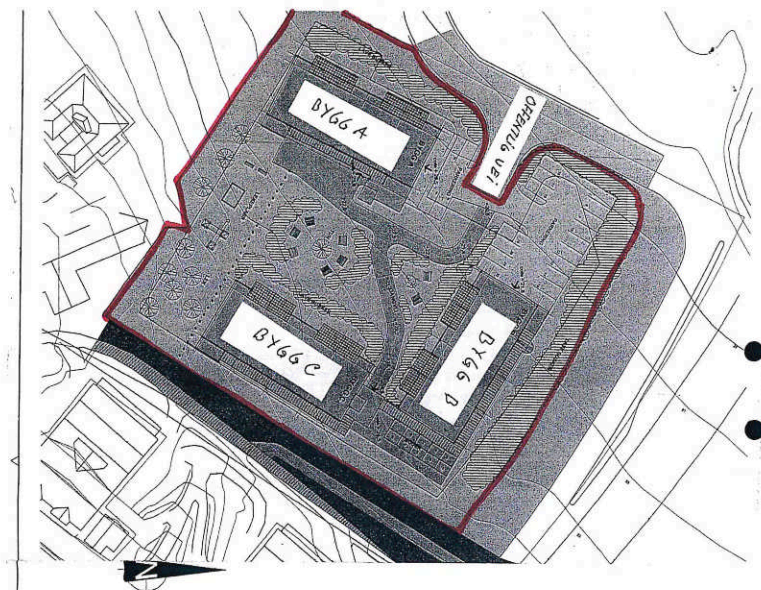
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
208	1639		

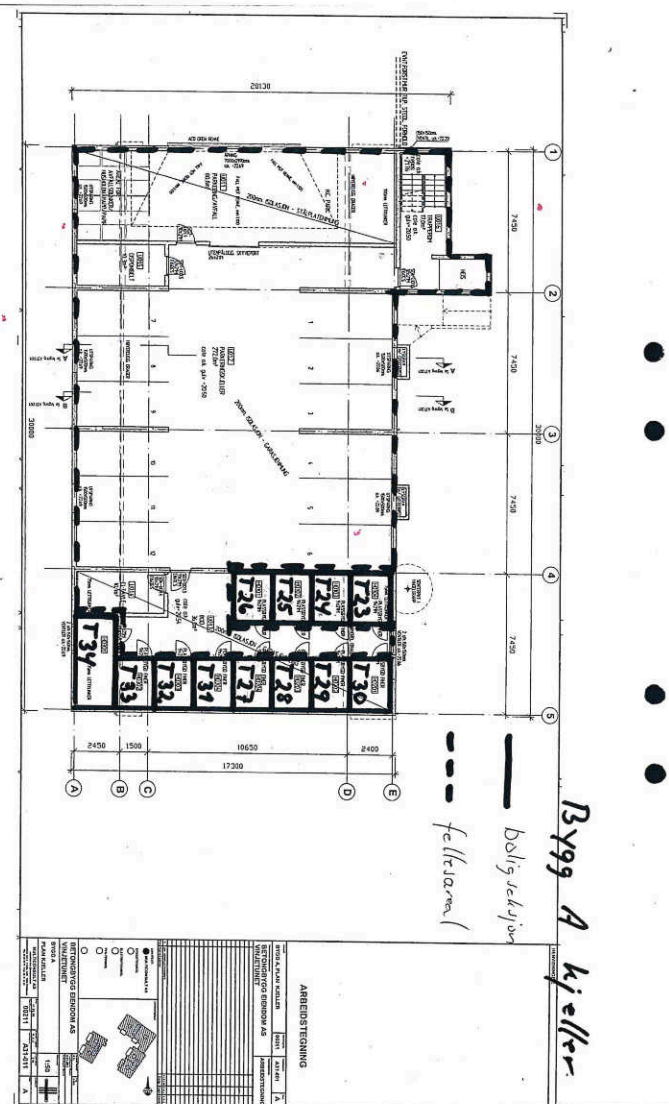
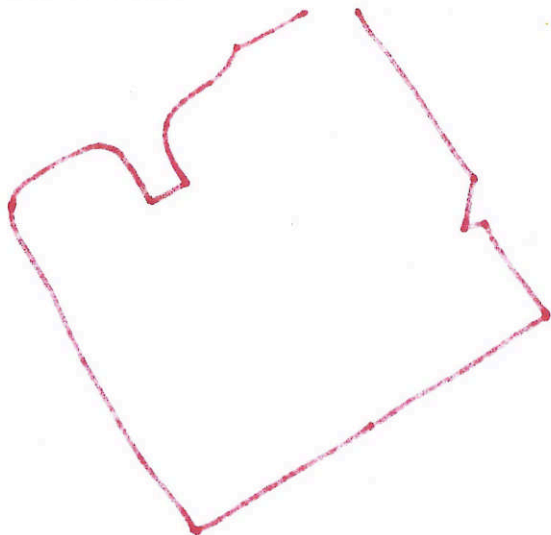
Dato: 03/6-05

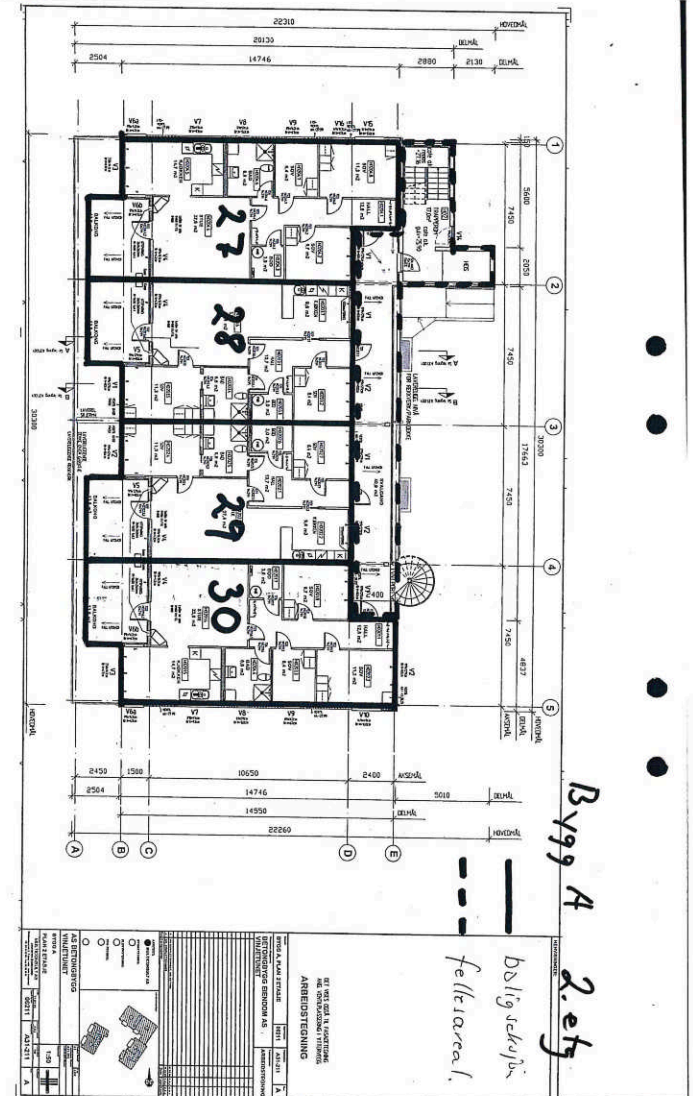
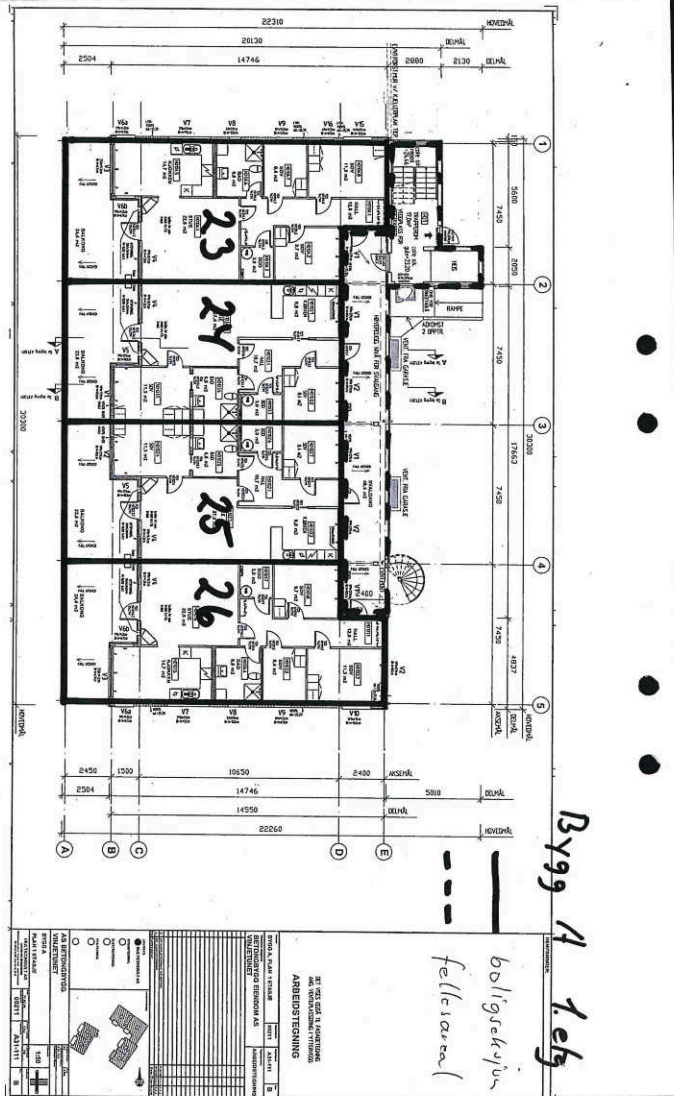
Stempel og underskrift: 

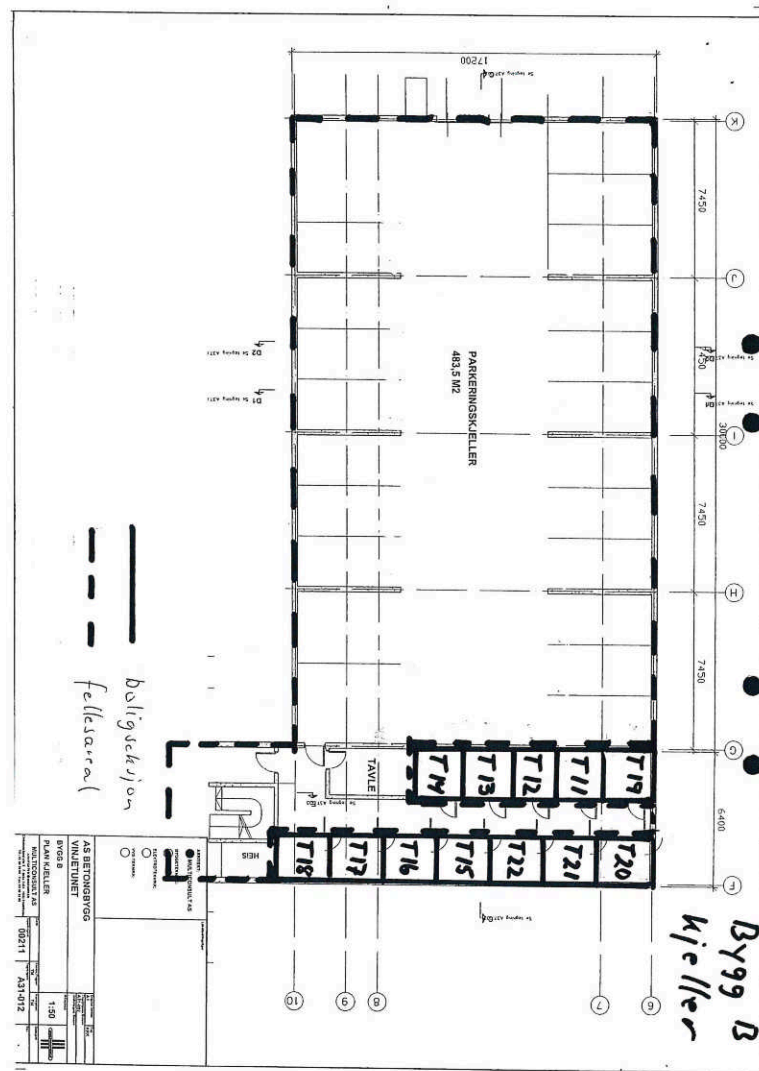
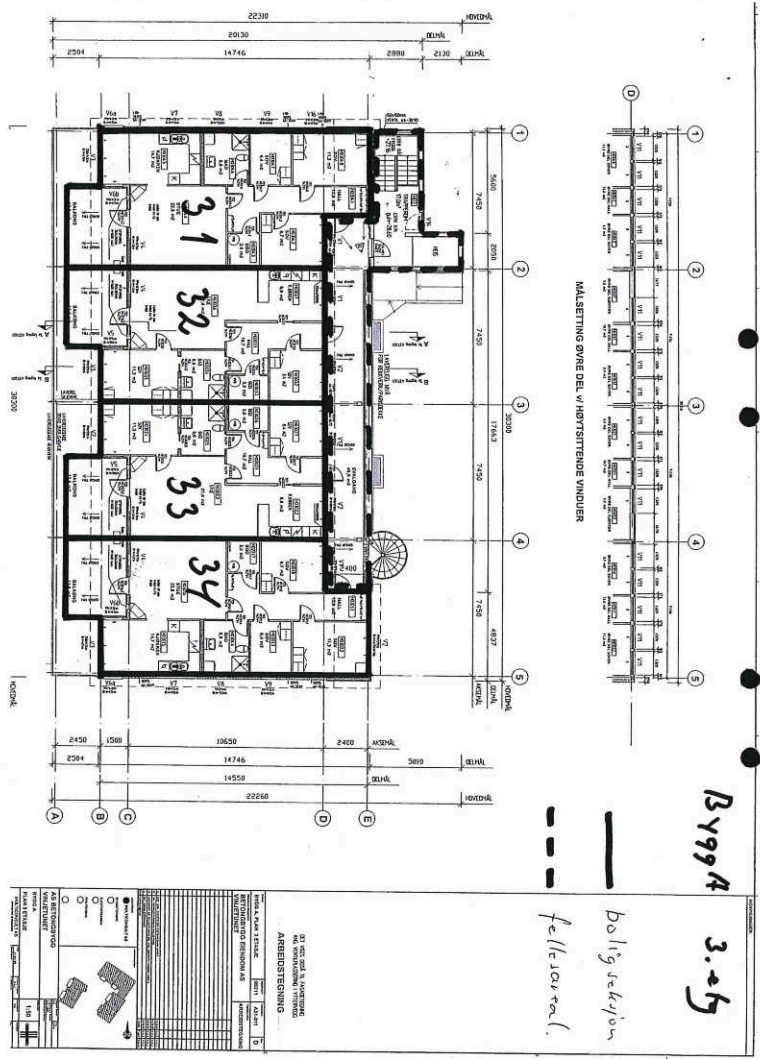
Noter:

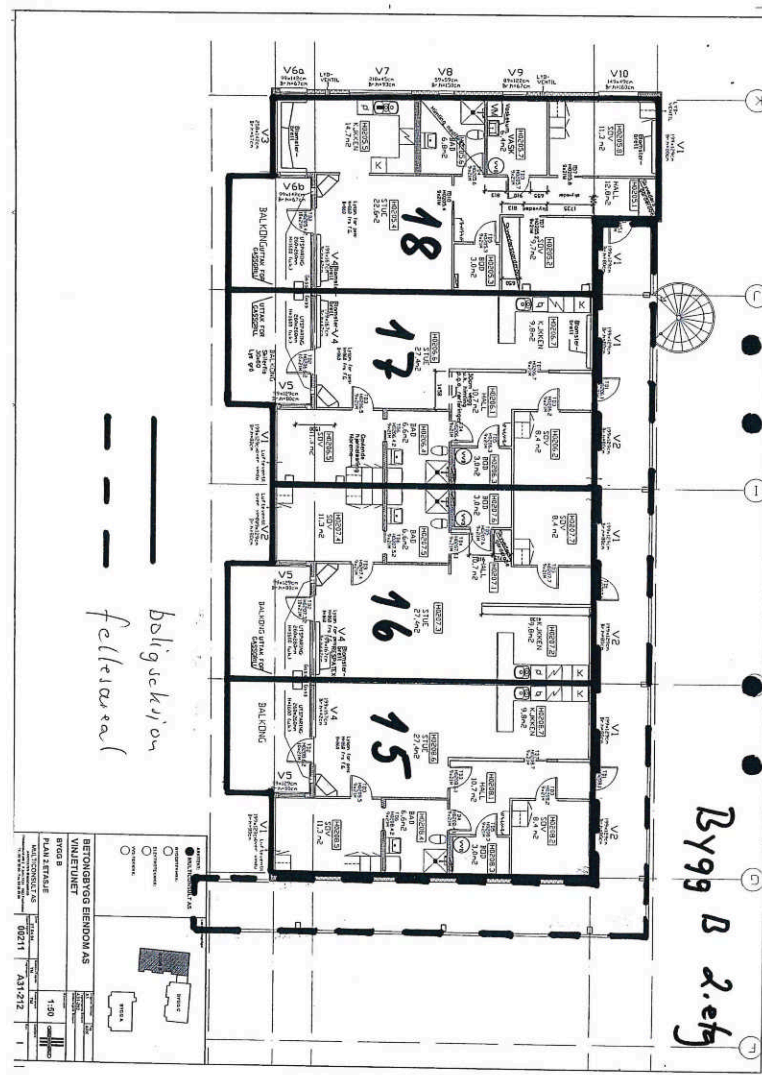
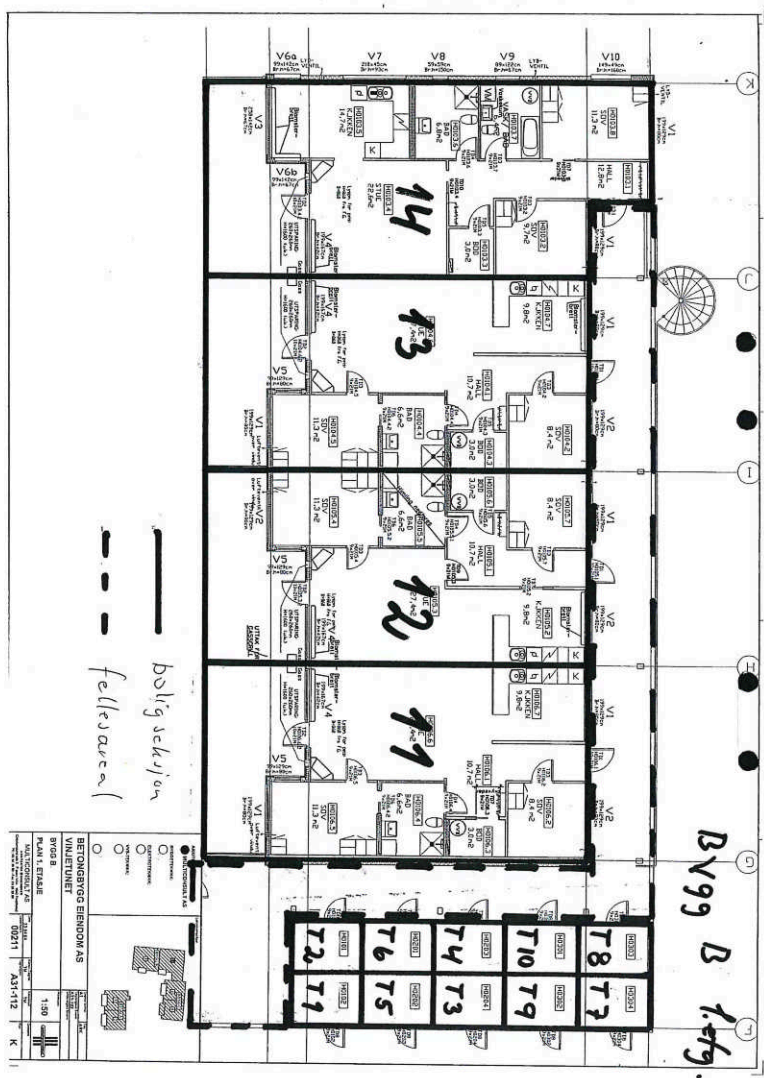
- 1) Kommunen skal j) tilsende til seksjonering/reksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, saksjansplan og planlegging sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel uttrykkes bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B-boligseksjon, N-næringsseksjon, SB-sameseksjon bolig, SN-sameseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tal i teller og nevner.
- 6) Sott B dersom tilleggsareal gjelder bygning, G dersom tilleggsareal gjelder tinglyst grunn, eventuelt BG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettigheter som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpantrett eller eriseksjonslån er 5 års første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg, jf § 23 tredje ledd. Pantrett innatt i oppdelingsbegjæringen gr ikke vågsgrunnlag.
- 8) Etter eriseksjonslån § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reksjonering. I de tilfeller hvor sameieomlets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsplanart.

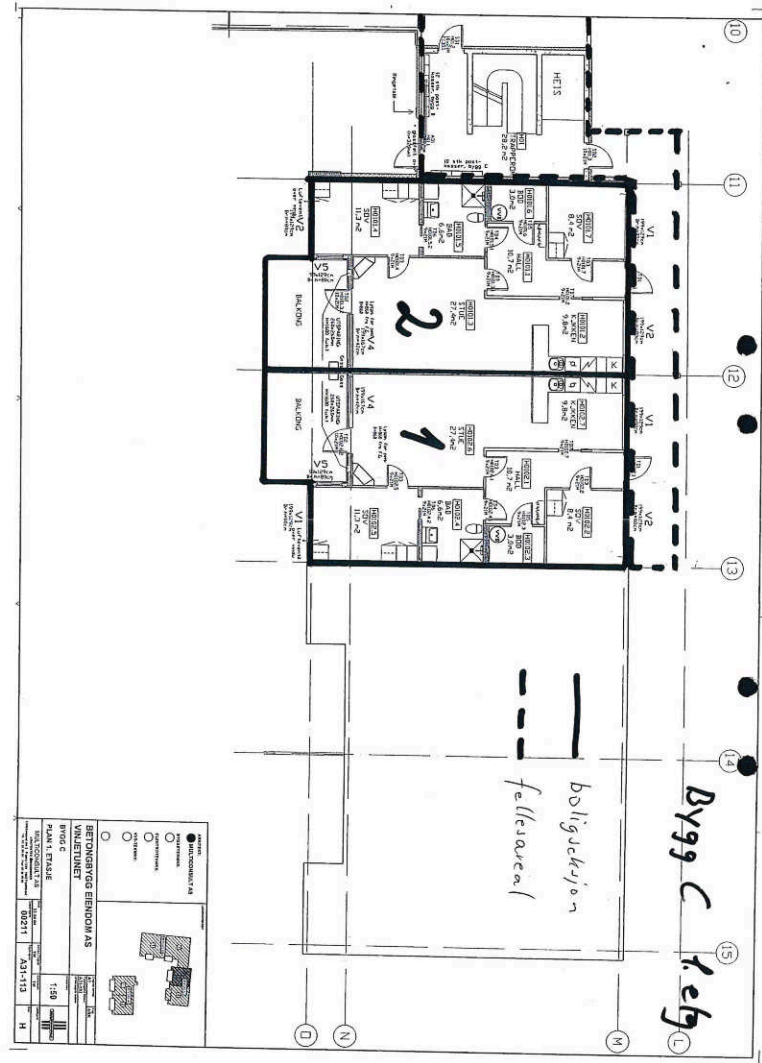
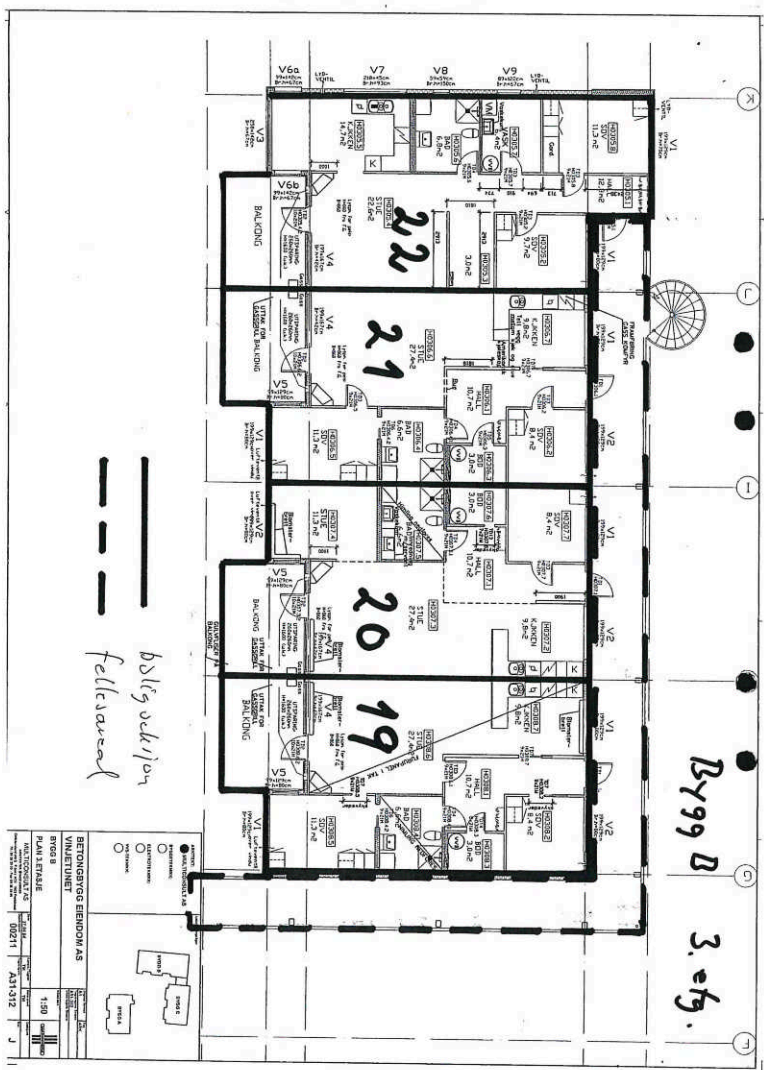
[illegible]

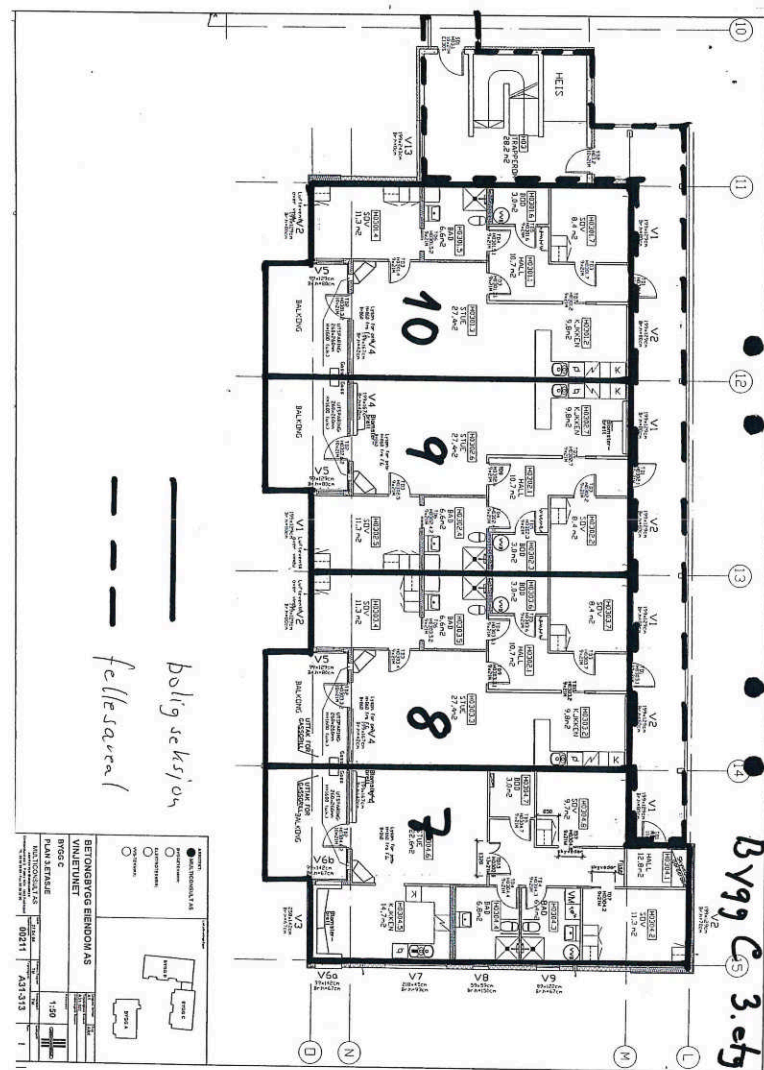
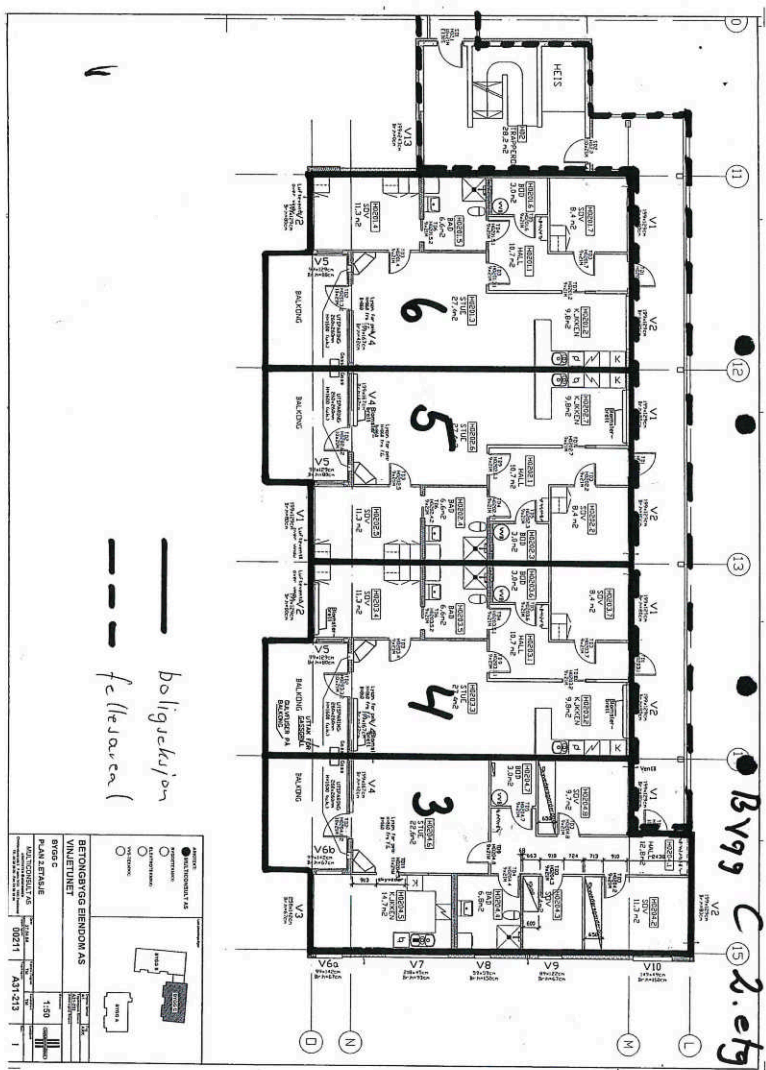














Jedl 995 Kyr Jan 20/4

MOTTATT
21 APR. 2004

Multiconsult GEAS AS

Postboks 1424
1602 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Arkivkode	Dato
00211/aer	02/33135-10/33477/04/PMS-PMB-TRBM	208/1639	16.04.2004

Godkjent søknad om igangsettingstillatelse - boliger - tilth: Betongbygg
Eiendom as Wilbergjordet 5 - gnr 208, bnr 1639 - Sentrum**Delegert vedtak nr. 04/0480/Planutvalget**

Det vises til rammetillatelse for ovennevnte tiltak gitt av bygningsssjefen, datert 14.4.04.
Vi har nå mottatt søknad om igangsettingstillatelse iht. plan- og bygningslovens § 93 jf. § 95 a nr 2, datert 5.3.04.

Saksdokumenter:

Søknad om igangsettingstillatelse dat 5.3.04
Situasjonskart i mål 1:1000
Støyvurdering
Kontrollerklæring for prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Søknad om ansvarsrett

Saksopplysninger/vurdering

Søknaden gjelder i utgangspunktet hele tiltaket. Vi viser imidlertid til avtale vi har gjort med Dem hvor igangsettingstillatelsen i første omgang begrenses til å omfatte pæling.

Det vil umiddelbart bli gjennomført en befaring hvor målsettingen er å avklare hvilke deler av turstier etc. som utbygger her skal opparbeide. Når dette er avklart vil igangsettingstillatelsessøknad for resterende arbeider kunne behandles.

Det forelå protest ved behandlingen av rammetillatelsessøknaden. Protesten ble ikke tatt til følge men vedtaket vil kunne påklages. Bygnings- og reguleringsssjefen ser ut i fra opplysninger i saken ikke at det vil være nødvendig å beslutte utsatt iverksetting frem til klagefristens utløp.

Vi gjør utbygger imidlertid oppmerksom på at det vil kunne innkomme klage på vedtaket og at utfallet av denne ikke vil være avklart før klagen er endelig behandlet og avgjort.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Når arbeidene nå startes opp så skjer dette på utbyggers egen risiko.

Bygnings- og reguleringsssjefens vedtak i henhold til delegert fullmakt

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes. Godkjenningen gjelder pæle-arbeider.

Arbeidene igangsettes på egen risiko i forhold til at vedtak nr. 04/0470 vil kunne påklages av nabo og at det delegerte vedtaket vil kunne endres som følge av klagebehandlingen.

Som aktører for tiltaket godkjennes:

AS Betongbygg: UTF/KUT tiltkl. 2.

Ansvarlig søker har ansvar for at kvitterte kontrolldokumenter for utførelsen innleveres til kommunen sammen med anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaker sendes til ansvarlig søker. De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter.

Bygget godkjennes utplassert av AS Betongbygg.

Det er av stor viktighet, og en forutsetning for at tiltaket godkjennes, at dette gjøres nøyaktig slik som vist på situasjonsplanen. Godkjent plassering danner grunnlaget for innlegging av bygningen i kommunens grunnlagskart.

Med hilsen

Trond Berg Mathisen
saksbehandlerJan 18.4.04
for pæling



FREDRIKSTAD KOMMUNE

02.06. 2024
+ 5.2 til RG -
Oppfølging

Multiconsult GEAS AS

Postboks 1424
1602 FREDRIKSTAD

1 - JUNI 2004

Deres referanse	Vår referanse	Arkivkode	Dato
	02/33135-12/45165/04/PMS-PMB-TRBM	208/1639	19.05.2004

Godkjent søknad om igangsettingstill - boliger - tilth: Betongbygg Eiendom as
Wilbergjordet 3-5 - gnr 208, bnr 1639 - Sentrum

Delegert vedtak nr. 04/0701/Planutvalget

Det vises til rammetillatelse for ovennevnte tiltak gitt av bygningssejeren, datert 14.4.04.
Søknad om igangsettingstillatelse iht. plan- og bygningslovens § 93 jf. § 95 a nr 2 er mottatt
9.3.04.

Saksdokumenter:

Søknad om igangsettingstillatelse dat 5.3.04
Situasjonskart i mål 1:1000
Kontrollerklæring for prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Søknad om ansvarsrett
Utomhusplan i mål 1:200

Saksopplysninger/vurdering

Vi viser til befaring på eiendommen hvor opparbeidelse av tursti etc. ble avklart.
Det foreligger utomhusplan hvor tursti etc. er innarbeidet.

Det er tidligere gitt igangsettingstillatelse for pæling, denne behandlingen omfatter hele
tiltaket for øvrig.

Bygnings- og reguleringssejers vedtak i henhold til delegert fullmakt

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes.

Som aktører for tiltaket godkjennes:

AS Betongbygg UTF/KUT tiltkl. 2.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Ansvarlig søker har ansvar for at kvitterte kontrolldokumenter for utførelsen innleveres til
kommunen sammen med anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest etter plan- og
byggningslovens § 99.

Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaker sendes til ansvarlig søker.
De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videresendt
til tiltakshaver og andre berørte parter.

Koordinater på hushjørner bes innsendt slik at bygningene kan legges inn i
kommunens kartverk.

Med hilsen

Trond Berg Mathisen
saksbehandler



Multiconsult AS
Postboks 1424
1602 FREDRIKSTAD

Ast.
Mott. 21 FEB 2005
Ast.

18 FEB 2005
18 FEB 2005

Deres referanse Vår referanse Klassering Dato
2002/33135-15647/2005-TRBM 208/1639 16.02.2005

**Godkjent søknad om igangsettingstill – boligbygg A – Betongbygg Eiendom as
Wilbergjordet 3 – gnr 208, bnr 1639 - Sentrum**

Behandlet på vegne av Delegert vedtak Delegertsaksnr.
Planutvalget 307/05

Det vises til rammetillatelse for ovennevnte tiltak gitt av bygningssjefen, datert 14.04.04.
Vi har nå mottatt søknad om igangsettingstillatelse iht. plan- og bygningslovens § 93 jf. § 95
a nr 2, datert 16.04.04/31.01.05.

Saksdokumenter:

Søknad om igangsettingstillatelse
Kontrollerklæring for prosjektering
Oppgave over utførelsesansvar
Kontrollplan for utførelse
Søknader om ansvarsrett

Saksopplysninger/vurdering

Søknaden gjelder bygning A, tursti opparbeides etter utomhusplan.

Bygnings- og reguleringsjefens vedtak i henhold til delegert fullmakt

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes.

Som aktører for tiltaket godkjennes:

AS Betongbygg: UTF/KUT tiltkl. 2.

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 66 64

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto: 4122 05 77000

Saksnummer 2002/33135-15647/2005



Ansvarlig søker har ansvar for at kvitterte kontroll dokumenter for utførelsen innleveres til kommunen sammen med anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaker sendes til ansvarlig søker.
De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videregitt til tiltakshaver og andre berørte parter.

Koordinatorer på hushjørner bes innsendt slik at bygningen kan legges inn i kommunens kartverk.

Vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da underretning om vedtaket kom frem til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen rettes skriftlig til den som har fattet vedtaket. I klagen må det angis hvilket vedtak det klages over, hvilken endring av vedtaket som ønskes og hvilket grunnlag klagen bygger på. Med visse begrensninger kan det kreves innsyn i sakens dokumenter. Det er adgang til å søke om utsatt iverksettelse av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort. På visse vilkår er det adgang til å bringe klagen inn for Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltningen).

Med hilsen

Trond Berg Mathisen
saksbehandler

**BETONGBYGG
EIENDOM A.S**

Uteklagge

**UTBYGGINGSAVTALE
LILLEBÆK, DELFELT D2**

mellem

Rettighetshaver A/S Lillebæk
(nedenfor kalt LB),Grunneier Astrid Brynildsen
(nedenfor kalt GE)

og

Betongbygg Eiendom AS som utbygger
(nedenfor kalt BBE)**1. INTENSJONER**

- 1.1 LB er rettighetshaver til delfelt D2 på Lillebæk i Fredrikstad kommune. Grunneier er inneforstått med og aksepterer ved underskrivelse av denne avtale at det inngås utbyggingsavtale med BBE og at denne kan tinglyses. Reguleringsplan Lillebæk er stadfestet.
- 1.2 BBE utarbeider bebyggelsesplan og øvrige nødvendig planer for tekniske anlegg i området. BBE forestår også utbyggingen av området.

2. UTBYGGING AV TEKNISKE ANLEGG

- 2.1 BBE skal besørge utarbeidet og bekoste, som nevnt i pkt. 1. 2, alle tekniske planer samt bekoste opparbeidelse av tekniske anlegg. Tilknytning til vann og avløpsanlegg skal skje i kummer ved vei V1. LB gir BBE en vederlagsfri rett til å legge og ha liggende ledninger fra nevnte kummer over regulert veiareal (fremtidig trace for tunnel) og frem til D2. Denne retten tinglyses på eiendommen D2. Dette ledningsanlegget er BBes eiendom frem til feltet D2 er ferdig utbygget. Deretter overdras dette til beboerne på delfeltet.
- 2.2 Det forutsettes at vedlikehold av regulert fellesareal som ikke overtaes av Fredrikstad kommune for drift og vedlikehold deles likt mellom alle beboerne innenfor «reguleringsplan Lillebæk».

ch

**BETONGBYGG
EIENDOM A.S**

Utbyggingsavtale Lillebæk, delfelt D2

Side 2 av 4

BBE opparbeider tursti forbi felt D2 med kvalitet som avtalt med Fredrikstad kommune. Et evt. gjerde i bakkant av eiendommen bekostes av BBE og vedlikeholdes av feltets fremtidige beboere.

- 2.3 Opparbeidelse av vei V2 skal bekostes av BBE med et bidrag fra LB stort kr. 200.000,- + avg. Utførelsen skal skje på forlangende fra LB, dog må det påregnes tid til prosjektering av anlegget, utarbeidelse av utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune og kommunal godkjenning av prosjekteringsunderlaget, behandlingstid for søknad om tiltak for anlegget, kontrahering av utførende entreprenør og normal utførelsestid. Anlegget vil omfatte vei for kommunal overtagelse inkludert veilys og nødvendige ledninger og veisluk for bortledning av overvann. Det vil ikke bli fremført VA ledninger utover det som er nødvendig for forsyning av delfelt D2. Forlengelse av G/S vei eller tiltak i forbindelse med kryss for vei frem til tunnel omfattes ikke av denne avtale. BBE legger kabler for el.forsyning, telefon og kabel TV fram til D2. Øvrig kabellegging må koordineres og besørges av LB. Dersom vei V2 blir opparbeidet i mindre omfang enn det vises på reguleringsplanen, blir LBs bidrag redusert i forhold til besparelse i opparbeidelseskostnad.

3. OPPMÅLING OG BORTFESTE AV TOMTER

- 3.1 Delfeltet er gitt eiendomsbetegnelsen 208/1639 ved en midlertidig forretning tinglyst 24. oktober 2000. Endelig oppmåling bekostes av BBE. Ved endelig oppmåling skal eiendommen trekkes ca. 1 meter i fra påstående låvebygning.
- 3.2 **Bortfeste, pantefrafall.**
Når denne avtale er inngått, inngår BBE festeavtale med GE. Når den enkelte leilighet/boenhet er solgt fra BBE til kunde, opprettes festeavtale mellom denne og GE. BBE svarer kun festeavgift for usolgte/ubygde boenheter. Det forutsettes av GE at sameiets styre, dersom et sameie opprettes, sørger for felles innbetaling av festeavgift. Som sikkerhet for BBE engasjement tinglyses det så snart denne avtale er inngått, en urådighetserklæring på eiendommen. BBE kan overføre rettigheten denne urådigheten gir til en låneinstitusjon ved opptak av projektlån. GE plikter å utstede ny urådighetserklæring til denne långiver.
- 3.3 Dersom eiendommen skal seksjoneres, plikter GE å samtykke til at dette kan skje ved å signere på «begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner» og evt. øvrige dokumenter i denne sammenheng og at festeretten evt. kan overdras til beboerne i sameiet.

4.0 ØKONOMI / SIKKERHET

- 4.1 BBE betaler festeavgift for området fra dato for inngåelse av nærværende avtale.

ch

BETONGBYGG
EIENDOM A.S.

Utbyggingsavtale Lillebæk, delfelt D2

Side 3 av 4

Festeavgift betales med kr. 4,90 pr. m²/år. Regulering av avgiften forutsettes å skje etter lov om tomtefeste av 20. desember 1996, § 15, hvert 10. år og i samsvar med endring i pengeverdien. I tillegg til område D2 som er størst 5.863 m² skal det betales festeavgift for halvpart av tilleggende vei V2 (som antas å utgjøre ca. 360 m²) og for et tilleggende friareal som antas å være stort ca. 760 m², se pkt. 2.2. - *totalt 6.399 m²*

Festeavgift skal betales av BBEs kunder fra dato for overtagelse av leilighet og etter at festeavtale mellom denne og grunneier er inngått. Etter dette tidspunkt svarer ikke BBE for festeavgift for annet enn usolgte tomter/leiligheter (se pkt. 3.3) Festeavgift reguleres etter at endelig oppmåling av D2 og tilleggende arealer er foretatt.

- 4.2. Godtgjørelse til LB for BBEs utbyggingsrett er avtalt særskilt mellom LB og BBE og dette omfattes ikke av denne avtale.
- 4.3. Det skal tinglyses en sikkerhetsobligasjon med 1. pr. pant i eiendommen som sikkerhet for utbetalinger etter pkt. 4.2, samt for alle øvrige utlegg og kostnader BBE måtte få i forbindelse med gjennomføring av denne avtale, herunder planarbeid, installasjon av tekniske anlegg, opparbeidelse av eiendommen m. v. Slik sikkerhetsobligasjon skal etableres så snart BBE har fremkommet med et overslag over den beregnede totale eksponering. Utbetaling fra BBE til LB etter denne avtale forutsetter at slik tilfredsstillende sikkerhet er etablert.
- 4.4. Så snart denne avtale er inngått, plikter GE og evt. LB å sørge for at alle pengeheftelser på utbyggingsområdet er slettet.
- 4.5. BBE er berettiget til å pantsette utbyggingsområde/ festeretten som sikkerhet for prosjektlån. GE plikter å signere nødvendige dokumenter i forbindelse med slik pantsettelse.
- 4.6. Økonomisk oppgjør mellom grunneier og LB er BBE uvedkommende. Det påhviler ikke BBE andre økonomiske forpliktelser for utbyggingsrett enn den i pkt. 4.2 nevnte godtgjørelse. Fredrikstad kommune eller andre har ingen refusjonskrav på eiendommen og vanlige tilkynningsavgifter skal benyttes.

5. TVISTER OG VOLDGIFT

- 5.1. Dersom det oppstår uenighet om tolkningen eller gjennomføringen av nærværende avtale, skal uenighetene primært søkes løst gjennom forhandlinger mellom partene. Dersom dette ikke oppnås, avgjøres tvisten ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer, formann jurist, de to andre bransjekyndige, alle tre oppnevnt av Fredrikstad Byrett. Dersom en av partene krever det skal saken søkes løst innenfor det ordinære rettsapparat.

Ch

BETONGBYGG
EIENDOM A.S.

Utbyggingsavtale Lillebæk, delfelt D2

Side 4 av 4

6. TINGLYSNING

- 6.1. Avtalen må kunne tinglyses dersom en av partene krever dette.

7. KONSESJON / ODEL

- 7.1. GE er forpliktet til å medvirke til odelsfrigjøring i den utstrekning dette måtte bli nødvendig.
- 7.2. Det forutsettes at alle eller deler av konsesjonslovens bestemmelser kan gjøres gjeldende. Dersom konsesjon kreves, er det en betingelse for avtalens gyldighet at dette oppnås.

8. PROSJEKTERING

- 8.1. Det skal inngås avtale med Multiconsult Geas A/S om arkitektjenester og byggeteknisk prosjektering ihht. brev fra BBE av 29. juni 2000.

Nærværende avtale er opprettet i 3 eksemplarer, ett til hver av partene.

6. mars 2001

Fredrikstad, den 11. desember 2000

Astrid Brynildsen
som fester og rettighetshaver, A/S Lillebæk

for Betongbygg Eiendom AS
Betongbygg Eiendom AS

BETONGBYGG
EIENDOM A.S.

Astrid Brynildsen
som grunneier, Astrid Brynildsen



WI30040100 Eiendomsstatus

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 02.09.2024

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 1639	Fnr: 0	Snr: 14 ▾
Adresse:	Wilbergjordet 3A ▾		
Areal:	ca. 5574.9 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: 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	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 399 Lillebæk 491 Vinjetunet - Lillebæk - felt D2 - gnr 208 bnr 1639 (bebyggelsesplan)	Formål: 660 - Bevaringsområder 110 - Boliger 113 - Blokkbebyggelse 310 - Kjørevei 730 - Felles parkeringsplass 750 - Felles lekeareal 790 - Annet fellesareal 660 - Bevaringsområder 110 - Boliger 113 - Blokkbebyggelse 310 - Kjørevei 730 - Felles parkeringsplass 750 - Felles lekeareal 790 - Annet fellesareal	Godkjent/vedtatt: september 26, 1996 september 26, 2002
Reguleringsbestemmelser: Regbest399_130.pdf Regbest491_130.pdf		
Planforslag, navn: 2019 Wilberg park gnr/bnr 208/97		Varslet igangsatt: mai 3, 2022

*For matrikkelenhet:

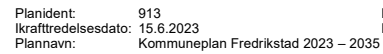
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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 stedsfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Adresse: Wilbergjordet 3A, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1639/0/0

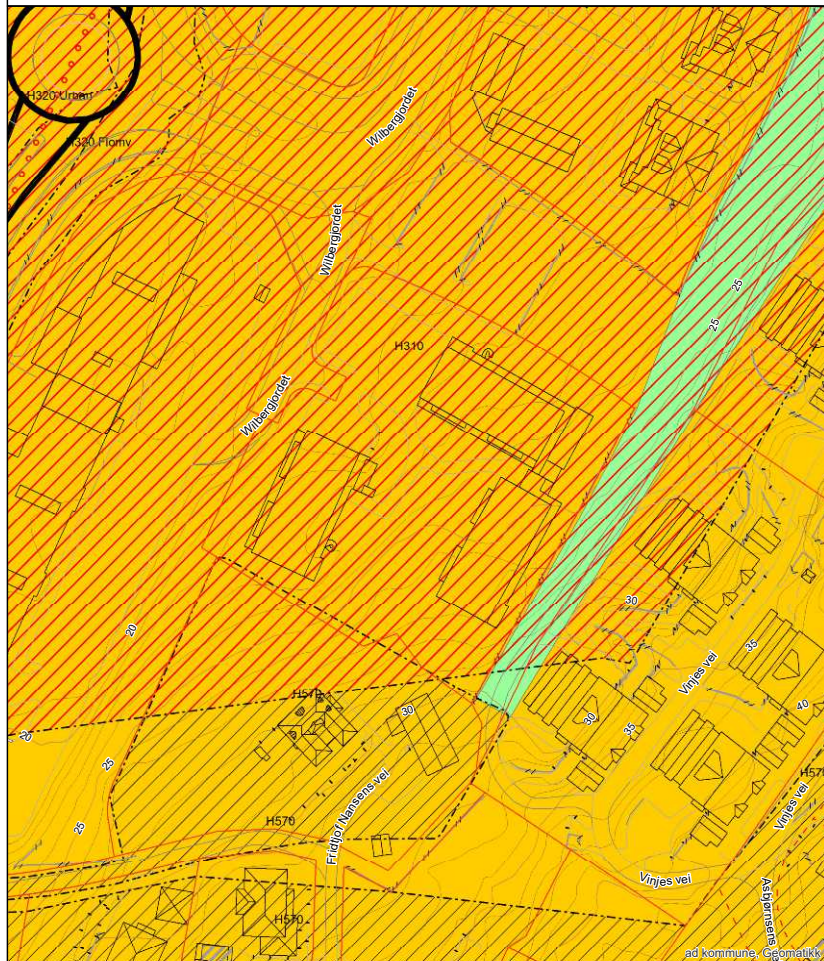


Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-23



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

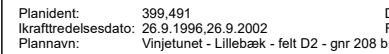
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende. Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Adresse: Wilbergjordet 3A, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1639/0/0

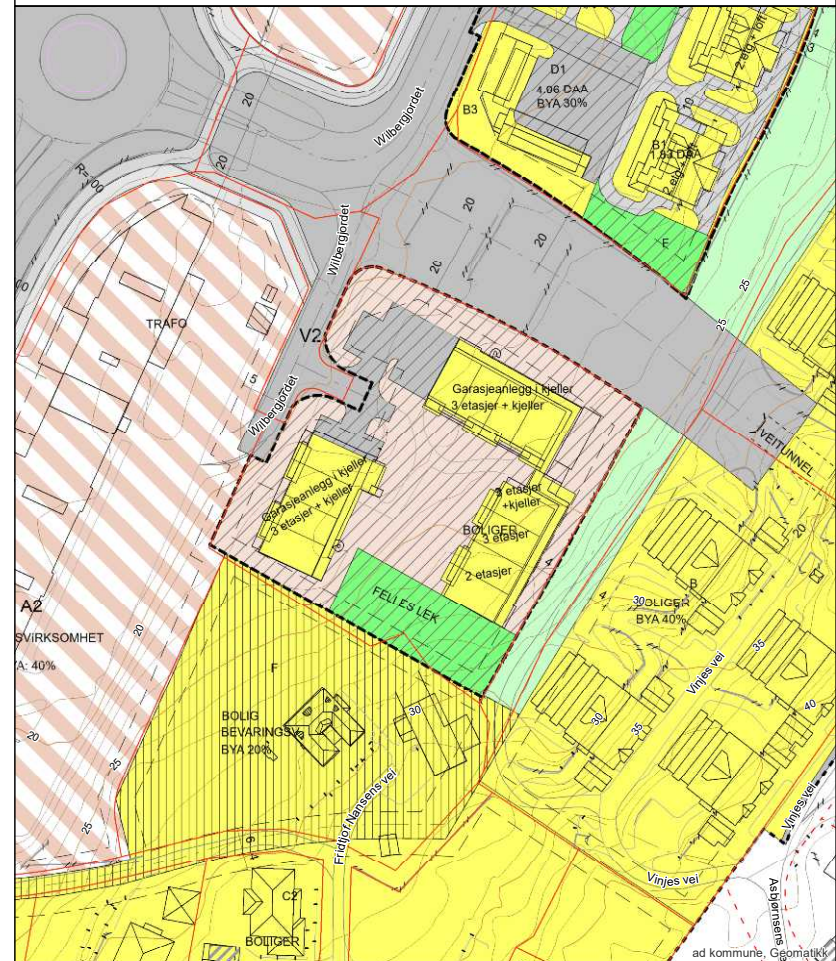


Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-23



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
08 bnr 1639 (bebyggelsesplan), Lillebæk

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



PLANBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
BEBYGGELSESPÅN FOR VINJETUNET – LILLEBÆK
- Gnr 208, Bnr 1639

Dato: 14.03.01
Rev: 17.01.02

§1 INNLEDNING

Bebyggelsesplanen inneholder:

- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- Fellesområder: Felles avkjørsel og parkering.
Felles lekeplass.
Annet fellesareal.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

Innenfor det angitte byggeområdet skal det oppføres bolighus og garasjer med tilhørende anlegg. Utbyggingen skal skje i samsvar med gjeldende utbyggingsprogram for boliger i kommunen. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av tomtens areal. Etasjeantall skal ikke overstige 3 etasjer. Maks gesimshøyde skal være maks 10 m over ferdig opparbeidet terreng. Maks mønehøyde skal være maks 13 m over ferdig opparbeidet terreng.

§ 3 FELLESAREALER

Sammen med byggesøknad skal det foreligge utomhusplan i egnet målestokk som viser beplantning og detaljering av anlegget, inklusiv behandling av høydeforskjeller. Fellesarealene skal opparbeides parkmessig, og skal framstå som hensiktsmessige arealer for beboerne for lek og opphold. Lekeplassen skal utstyres med apparater og innretninger for variert lek i henhold til gjeldende sikkerhetsbestemmelser. Lekeområdene skal opparbeides og ferdigstilles i samarbeid med kommunen og i takt med innflytting av den enkelte blokk.

§ 4 PARKERING

Det skal etableres parkeringsplasser delvis i garasjeanlegg i kjeller og delvis på terreng. Antall plasser beregnes etter følgende normer:
Familieboliger over 80 m² BRA: 2 plasser pr bolig
Boliger mindre enn 80 m² BRA: 1,5 plasser pr bolig

§ 5 FELLESAKOMST

Det skal opparbeides kjørbart adkomst fram til boligene som bare skal brukes til nødvendig transport som adkomst for sykebil, brannbil, transport for funksjonshemmede, samt varetransport.

§ 6 STØYSKJERMING

Boliger og uteområder som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T8/79, skal støybeskyttes.

Plan nr.: 399

Reguleringsbestemmelser for LILLEBÆKOMRÅDET

Dato: 07.11.95
Rev.: 28.02.96
Rev.: 08.07.96
Rev.: 27.08.96 28.11.96

§1
GENERELT

1. DET REGULERTE OMRÅDET

er på planen vist med reguleringsgrense.

2. PLANOMRÅDET

som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder

- Boliger
- Blandet formål, boliger og næringsvirksomhet
- Blandet formål, næringsvirksomheter
- Allmenntilgitt formål, barnehage

Offentlige trafikkområder

- Kjørevei
- Gang- og sykkelvei

Friområder

- Park- / turveg

Fareområder

- Trafo

Spesialområde/bevaring

- Bygningsmiljø
- Blandet formål, allmenntilgitt formål/kontor

Fellesområder

- Felles avkjørsel

§2
FELLESBESTEMMELSER

1. PLANKRAV

- 1.1 Ved oppføring av nybygg kreves framlagt bebyggelsesplan som viser utforming av bygningene med atkomstforhold, garasjer, parkeringsplasser og øvrige utomhusanlegg.

- 1.2 Bebyggelsen skal være ensartet og helhetlig i materialbruk og formspråk som skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Store bygningsvolum skal utformes slik at bygningen virker oppbrutt i fasade og gesims. Skrikende farger og kontraster skal unngås. Fargesettingen tilpasses områdets valør. Kommunen kan stille krav om materialvalg.
- 1.3 Det tillates ikke etablering av kjøpesenter eller varehus innenfor området. Dagligvareforretninger med samlet areal over 2500 m2 tillates ikke oppført innenfor området
- 1.4 I forbindelse med byggemelding skal fremlegges utomhusplan etter gjeldende retningslinjer fra Fredrikstad kommune.
- 1.5 For bebyggelse på områdene AI og A2 samt områdene DI og D2, hvis disse ikke inneholder boliger, gjelder ikke bestemmelsene under punkt 1. 1. For disse områdene kreves framlagt detaljert situasjonsplan som viser utforming av bygningene med atkomstforhold, garasjer, parkeringsplasser og øvrige utomhusanlegg.
- 1.6 For bebyggelse på områdene C2 og F, gjelder ikke bestemmelsene under punktene 1,1 og 1,2. Imidlertid skal tomtedelingsplan fremlegges ved byggemelding.
- 1.7 Tomtedelingsplan for område C2 skal omfatte videreføring av Fridtjof Nansens vei som gangveitrasé / tilknytning til det viste parkbeltet.
- 1.8 Veier, turstier og parkområder skal ferdigstilles før brukstillatelse for prosjekter i tiliggende områder gis. Sikkerhet skal stilles ved byggetillatelse.
- 1.9 Det skal ved behandling av byggemelding, fremlegges støyberegninger og redegjøres for nødvendige støytiltak.
- 1.10 Nødvendig støyskjerming langs Rolvsøyveien skal etableres før de bakenforliggende boligområder tas i bruk.

2. BYGGEGRENSER

- 2.1 Byggegrenser er på planen angitt for de enkelte reguleringsområder.

3. ETASJETALL /BYGGEHØYDER

- 3.1 Gesimshøyde og etasjetall og er tatt inn i bestemmelsene for de enkelte reguleringsområder.

4. PARKERING/ATKOMST

- 4.1 Antall parkeringsplasser som må anlegges innenfor reguleringsområdet beregnes etter følgende normer:
 Familieboliger over 80 m2 BRA: 2 plasser pr bolig
 Boliger mindre enn 80 m2 BRA: 1,5 plasser pr bolig
 Forretning/kontorer 15 plasser pr 1000 m2 netto gulvflate
 Andre typer bygninger Normer fastsettes av bygningsrådet

- 4.2 Atkomst til tomten skal fastlegges med byggemelding.

5. UBEBYGD AREAL, BODER ETC

- 5.1 Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon skal bevares i den utstrekning det er mulig.
- 5.2 Boder og trafokiosker tillates bare oppført der de etter kommunens skjønn ikke er til ulempe.

§3 OMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL AI og A2 næringsvirksomhet

1. I området kan oppføres bygninger for kontorvirksomhet, forretninger, mindre håndverksbedrifter og annen næring som etter kommunens skjønn ikke er til ulempe for nærmiljøet.
2. Bebyggelsen skal sammen med beplantede jordvoller langs Rolvsøyveien danne sammenhengende støyskjerming mot bakenforliggende boligområde. Fasadene skal sammen med jordvollene gis et oppdelt og variert uttrykk.
3. Atkomst til område AI skal etableres fra VI, atkomst til område A2 skal etableres fra V2.
4. Bebyggelsen skal oppføres med mønetak. Bygninger kan oppføres i inntil 3 etasjer.
 - Maksimal gesimshøyde 11 m. over ferdig planert terreng.
 - Maksimal mønehøyde 15 m. over ferdig planert terreng.
5. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40% av områdets grunnareal. Min. 15% av arealet opparbeides som grøntanlegg.

OMRÅDE FOR BOLIGER -A3

1. Området skal benyttes til oppføring av boliger med tilhørende garasjer og uthus.
2. Atkomst til område A3 skal etableres fra VI. Parkeringsplasser kan opparbeides i kjelleretasje.
3. Bygninger kan oppføres i inntil 3 etasjer.
 - Maksimal gesimshøyde 9 m over terreng
 - Maksimal mønehøyde 13 m over terreng
4. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40% av områdets grunnareal.
5. Det skal avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige fellesarealer for beboerne ute på marknivå for lek og opphold.
6. Hvis området etableres før hele A1 er utbygget skal nødvendige støyskjermingsområder mot Rolvsøyveien bygges

§4 OMRÅDE FOR BOLIGER B Terrassert bebyggelse

1. Området skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer.
2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje over gateplan i Vinjesvei.

3. Bebyggelsen kan oppføres i grupper av terraserte boliger med formål å opprettholde karakter av småhusbebyggelse mot Vinjesvei.
4. Tillatt bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 40% av tomtens areal
5. Bebyggelsen skal være ensartet og helhetlig både i materialbruk og formspråk. Fargesetting skal forelegges og godkjennes av kommunen.
6. Hver bolig skal ha minst en av sine biloppstillingsplasser under tak. Disse skal oppføres i tilknytning til boligene og inngå i en helhetlig arkitektonisk utforming av bebyggelse
7. Det skal avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige fellesarealer for beboerne - ute på marknivå for lek og opphold.

§5
OMRÅDE FOR BOLIGER C1 OG C2

1. Området skal benyttes til oppføring av boliger med tilhørende garasjer og uthus.
2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20% av tomtens areal.
3. Etasjetall skal ikke overstige 2. Gesimshøyde skal ikke overstige 6m.
4. Område C2 gis adgang fra Fridtjof Nansens vei .

§6
OMRÅDE FOR Blandet FORMÅL D
Boliger, næringsvirksomhet

1. Området skal benyttes til boliger/kontor og evt servicefunksjoner som betjener det lokale bomiljø, f.eks. helsesenter, kafé, grendehus samt mindre forretninger.
2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30% av tomtens areal
3. Etasjetall skal ikke overstige 3 etasjer
 - Maks. gesimshøyde 10 m over terreng
 - Maks. mønehøyde 13 m over terreng.
4. Det skal avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessige fellesarealer for beboerne ute på marknivå for lek og opphold.

§ 7
OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL E

1. Området skal nyttes til barnehage
2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtens areal.
3. Etasjeantall skal ikke overstige 2 etasjer.

§ 8

BEVARINGSVERDIG BOLIGOMRÅDE F

1. Våningshus samt gårdsplassens karakter skal bevares. Alleen bevares og benyttes som atkomst. Markert turveg skal opparbeides og holdes åpen for alminnelig ferdsel. Hagen fra eksisterende våningshus og nedover (vest) i terreng skal beholde hagefunksjon.
2. Fortetting aksepteres kun om det ikke bryter med bevaringsintensjonen.
3. Forøvrig gjelder bestemmelsene under § 5.

§ 9
BEVARING VERDIG OMRÅDE FOR Blandet FORMÅL G
allmenntilgjengelige formål/kontor

1. Området kan benyttes til forsamlingslokaler.
2. Eiendommens karakter skal bevares.
3. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 15% av tomtens areal.

§10
FRIOMRÅDE

Det opprettes et ca 10 m. vegetasjonsbelte med turveg nord-syd i området. Turvegen opparbeides samtidig med opparbeidelse av den interne parallellvei til Rolvsøyveien, V1. Beplantning av belte skal skje samtidig med opparbeidelse av områdene A3, D1 og D2.

Adresse: Wilbergjordet 3A, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1639/0/0



Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-08-23



Planident: 2019
Plannavn: Wilberg park gnr/bnr 208/97

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



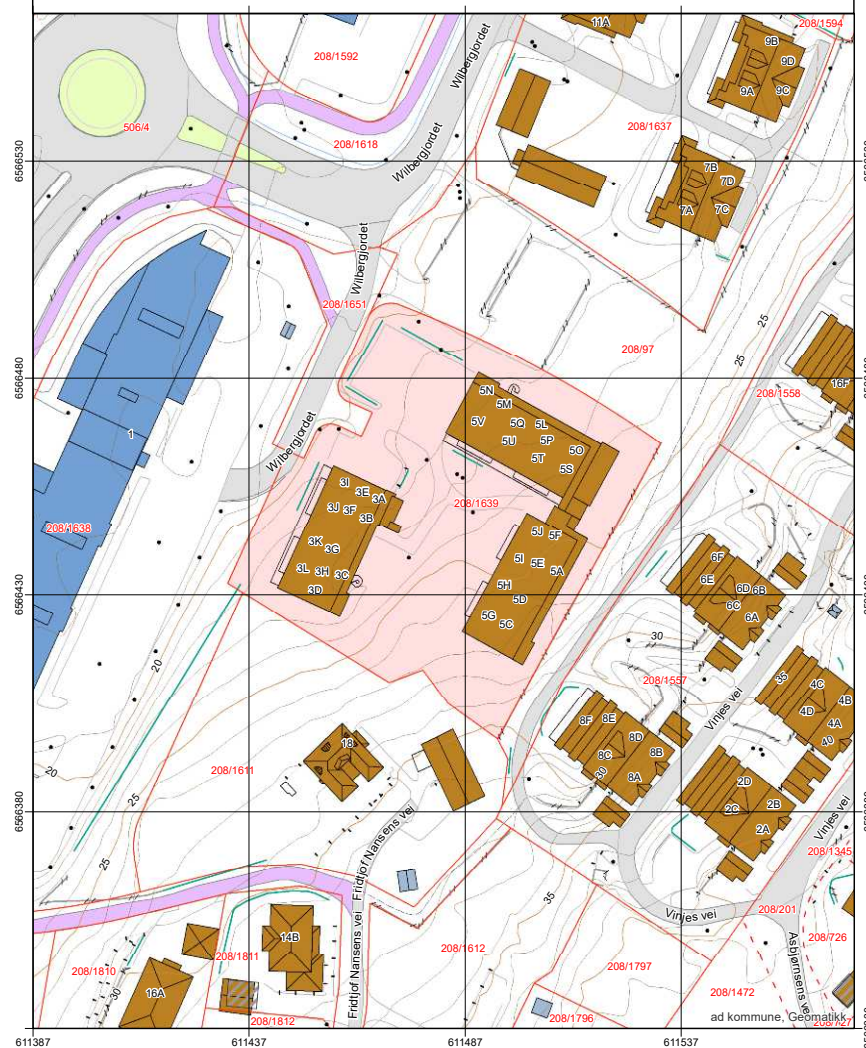
Adresse: Wilbergjordet 3A, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1639/0/0



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-23



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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Side 1 av 1



FREDRIKSTAD KOMMUNE Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 27.08.2024

Til informasjon!

Eiendom: 208/1639 Wilbergjordet 3 A

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. august 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 208 Bruksnr.: 1639 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Wilbergjordet 3A, 1605 FREDRIKSTAD

Pålegg:	JA	NEI
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 208 / 1639 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brenselstanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varennummer	Varenavn
--------------	-------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

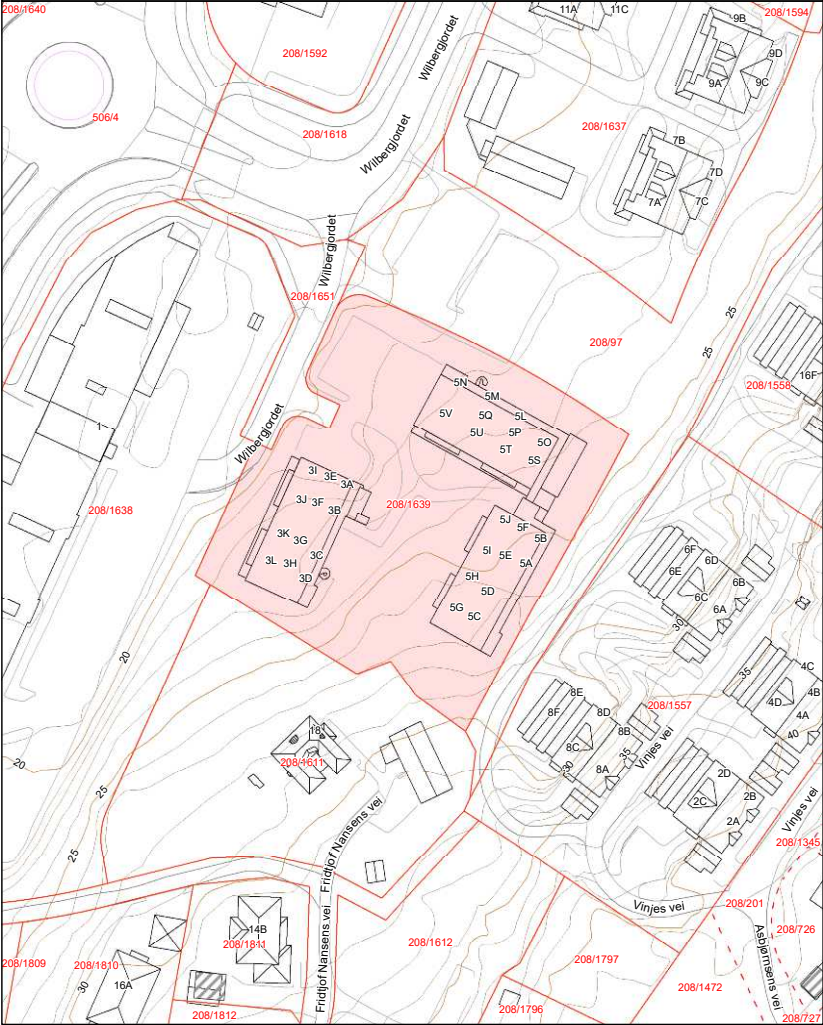
Oversiktskart

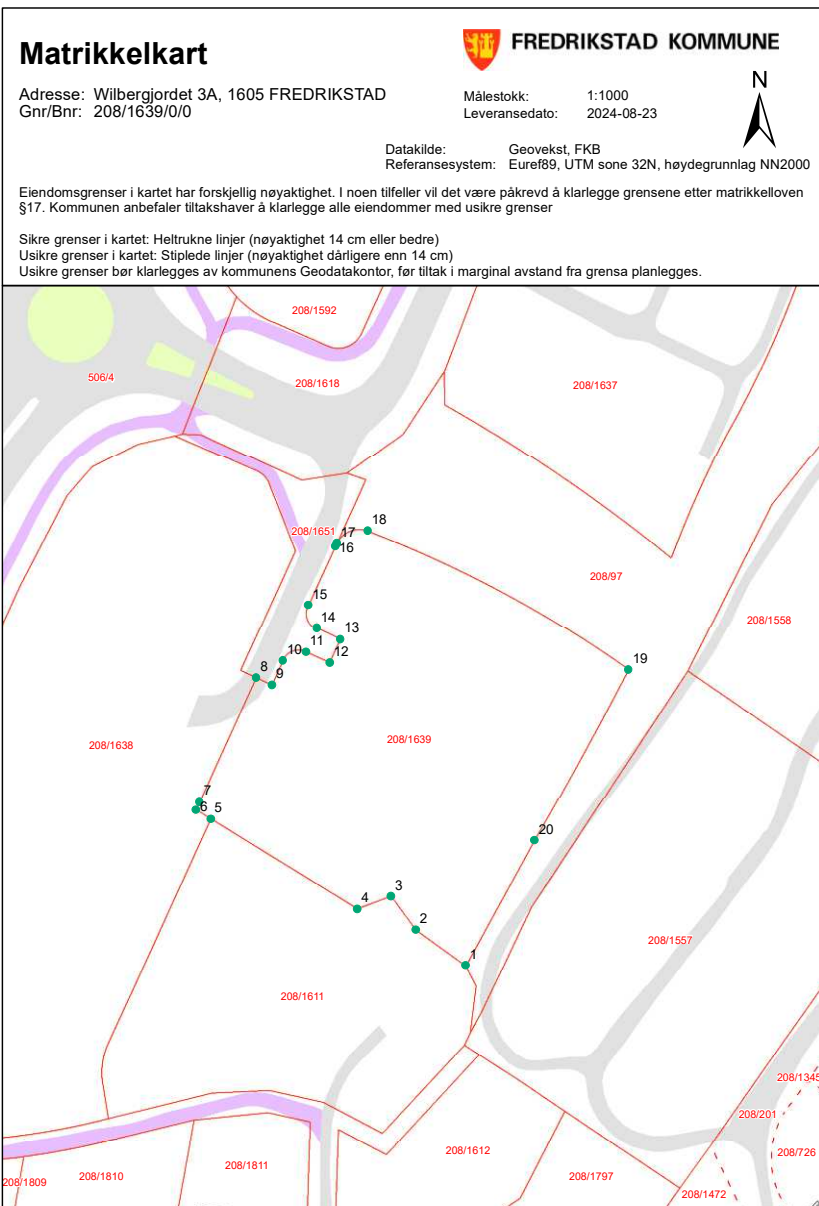


Adresse: Wilbergjordet 3A, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1639/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-23

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





Grensepunktrapport

Rapportdato : 23.8.2024

side: 1

Rapportdato : 23.8.2024

Lage	Nord	Øst	Grenseområde nordst	Lengde	Grenseopprykke	Høydefarge	Målemåte	Nøyaktighet	om	Radiu
1	6566396.35442	611494.806196	ikke spesifisert	14.18	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	0	
2	6566405.15755	611493.280602	ikke spesifisert	9.66	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	0	
3	6566412.91818	611477.535802	ikke spesifisert	8.33	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	0	
4	6566410.00682	611469.739044	ikke spesifisert	39.75	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	0	
5	6566430.73157	611435.83061	ikke spesifisert	4.05	Lågert		Totalsløyten	14	0	
6	6566432.83955	611432.394402	ikke spesifisert	2.01	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	0	
7	6566434.66147	611433.233384	ikke spesifisert	31.53	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	0	
8	6566463.31383	611446.363424	ikke spesifisert	4.02	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	0	
9	6566461.63554	611450.07277	ikke spesifisert	6.21	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	0	
10	6566467.27773	611452.58006	ikke spesifisert	6.32	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	3.96	
11	6566489.2623	611457.899439	ikke spesifisert	6	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	0	
12	6566466.76389	611463.353647	ikke spesifisert	6.01	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	0	
13	6566472.2179	611465.853872	ikke spesifisert	6	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	0	
14	6566474.70547	611460.388797	ikke spesifisert	4.45	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	3.676	
15	6566480.00769	611458.420531	ikke spesifisert	15.01	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	0	
16	6566493.84771	611464.870617	ikke spesifisert	0.7	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	0	
17	6566494.28638	611464.96267	ikke spesifisert	8.45	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	5.936	
18	6566487.1547	611472.171867	ikke spesifisert	68.48	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	274.777	
19	6566465.20711	611532.580024	ikke spesifisert	45.04	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	1011.547	
20	6566455.81106	611530.754086	ikke spesifisert	33.01	Offentlig godkjent grensemarka		Totalsløyten	14	0	



☒ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn

☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring

☒ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

[illegible]

Rapporten er levert av Geodata AS

SE - Seksjonering	09.06.2005	
SE - Seksjonering	09.06.2005	
SE - Seksjonering	09.06.2005	
SE - Seksjonering	09.06.2005	
SE - Seksjonering	09.06.2005	
SE - Seksjonering	09.06.2005	
SE - Seksjonering	09.06.2005	
SE - Seksjonering	09.06.2005	
SE - Seksjonering	09.06.2005	
SE - Seksjonering	09.06.2005	
SE - Seksjonering	09.06.2005	
GJ - Grensejustering	30.04.2004	2587/03
GJ - Grensejustering	30.04.2004	2587/03
KF - Kartforretning	13.11.2003	m2587/03
DL - Kart- og delingsforretning	27.09.2000	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	11.06.2003	5 574.9	

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Wilbergjordet	5A		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5B		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5C		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5D		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5E		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5F		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5G		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5H		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5I		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5J		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5K		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5L		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5M		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5N		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5O		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5P		1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5Q		1605 FREDRIKSTAD

Wilbergjordet	5R	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5S	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5T	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5U	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	5V	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	3A	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	3B	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	3C	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	3D	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	3E	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	3F	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	3G	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	3H	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	3I	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	3J	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	3K	1605 FREDRIKSTAD
Wilbergjordet	3L	1605 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Betongbygg Eiendom AS
Att. Øivind Øhnstad
Postboks 90
1713 Grålum

Deres referanse Vår referanse Klassering Dato
2002/33135-25-110871/2005-TRBM 208/1639 19.12.2005

Ferdigattest
Jf. plan- og bygningsloven § 99

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert vedtak

Delegertsaksnr.
2261/05

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 05.12.05, (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Wilbergjordet 3-5
Gnr. 208 Bnr. 1639

Arbeidets art: Nybygg boliger.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Trond Berg Mathisen
saksbehandler

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto: 5122 05 77000

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.		Side	
		av	
Gjelder			
Eiendom/ byggested	Gnr 208	Bnr 1639	Festnr Saksjonsnr Byggningsnr Bolignr
Adresse Wilbergjordet 3		Postnr 1605	Poststed Fredrikstad
Det anmodes om			
☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)			
☒ FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)			
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)			
Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?			
☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:			
☐ Deler av tiltaket			
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for			
PLAN- OG MILJØ BYGN- OG REG. AVDELING SAKS NR. 2261/05 BEHANDLINGS 19/12-05			
Gjenstående arbeider			
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:			
Energiforsyning			
Oppvarming		Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)		☒ Elektrisitet	
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)		☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)		☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	
		☐ Solenergi	
		☒ Varmepumpe	
		☒ Gass	
		☐ Fjernvarme	
		☐ Annen	
☐ Ikke relevant			
Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	G1 - G2	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐
Underskrift			
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver			
Foretak / Tiltakshaver Betongbygg Eiendom AS			
Dato 05.12.05	Underskrift <i>[Signature]</i>		
Gjentas med blokkstaver Øivind Øhnstad			
© NBR nr 5167 Juli-2003			

02/33135-2

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEFORSVET	
SAKS NR. 2002/33135	LEPENR. 106551/2005
KASS AR	KOP
SAKSBEH. TRBM	ARKIV DATOSKJEN
- 6 DES. 2005	
Side 1 av 1	
KLASSERING	KAR-GBU-4
208/1639 442	



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Betongbygg Eiendom AS

Postboks 90
1713 Grålum

Deres referanse Vår referanse Klassering Dato
2002/33135-51767/2005-TRBM 208/1639 26.05.2005

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
926/05

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 11.05.05 (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Wilbergjordet 5
Gnr. 208 Bnr. 1639

Arbeidets art: Nybygg boliger

Brukstillatelsen gjelder for bygning B og C.

I følge kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert følgende mangler:

- Utomhusarealer inkl. tursti er ikke ferdig opparbeidet
- Ikke komplett utstyr på 2 av badene

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 01.07.05.

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen

Trond Berg Mathisen
saksbehandler

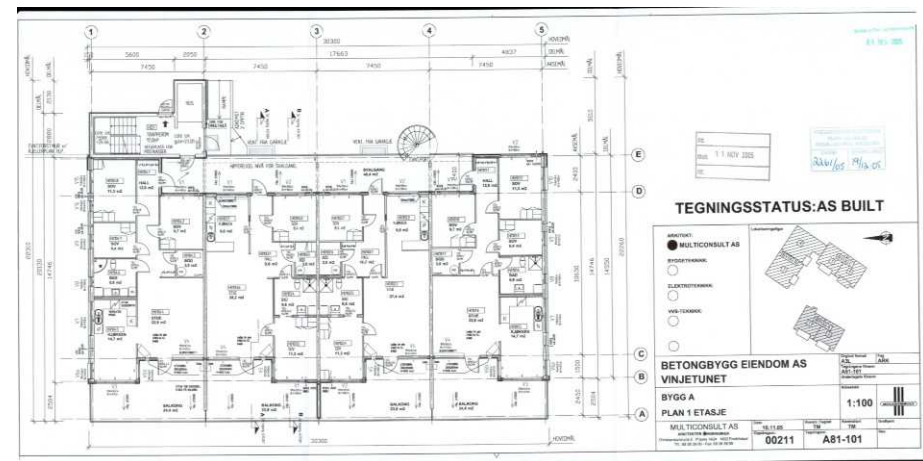
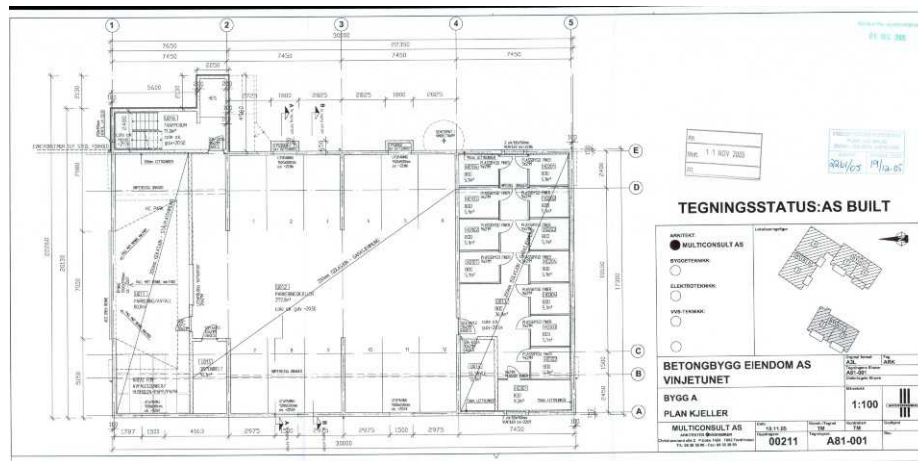
Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64

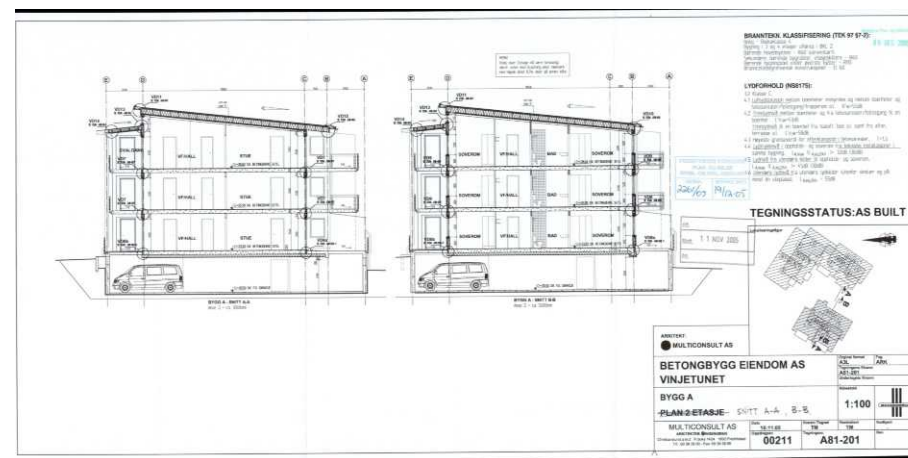
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto: 5122 05 77000

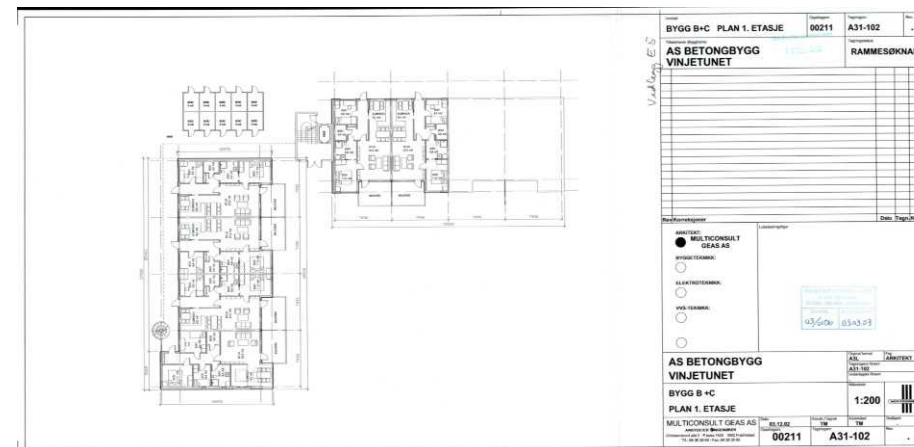
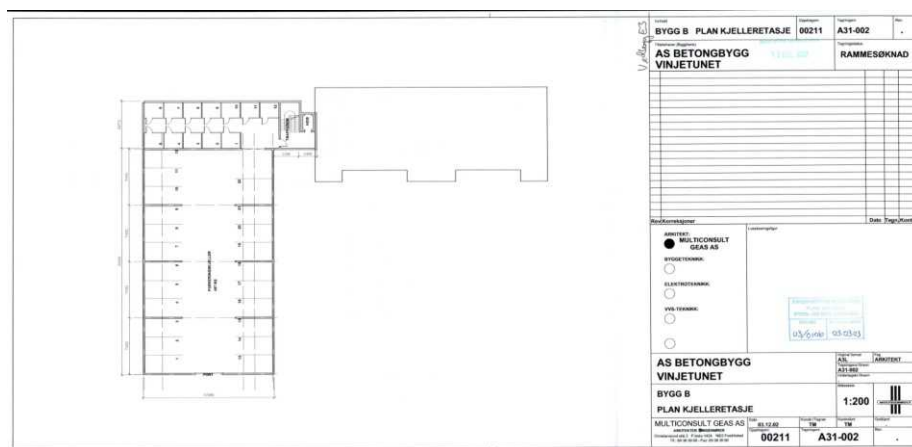
Ferdigmelding		Kommunens saksnr.	Side
		av	
Gjelder			
Elendom/ byggsted	Gnr 208	Bnr 1639	Festnr Seksjonsnr Bygningnr Bolignr
Adresse Wilbergjordet 5		Postnr 1605	Poststed Fredrikstad
Det anmodes om			
☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)			
☐ FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)			
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspiktig arbeid)			
Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?			
☒ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: oktober 2005			
☐ Deler av tiltaket			
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for			
Gjenstående arbeider			
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:			
Energiforsyning			
Oppvarming		Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)		☒ Elektrisitet	
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)		☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)		☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	
Gasspeis		☐ Solenergi	
		☒ Varmepumpe	
		☐ Fjernvarme	
		☐ Annen	
☐ Ikke relevant			
Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐
Underskrift			
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver			
Foretak / Tiltakshaver			
Betongbygg Eiendom AS			
Dato	Underskrift		
110505			
Gjentes med blokkboksnavn			
Øivind Ohnstad			
© NBR nr 5167 Juli-2003			

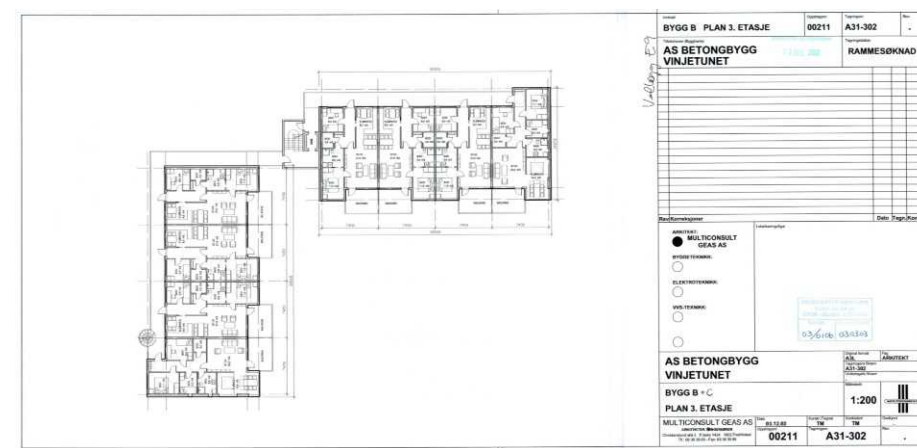
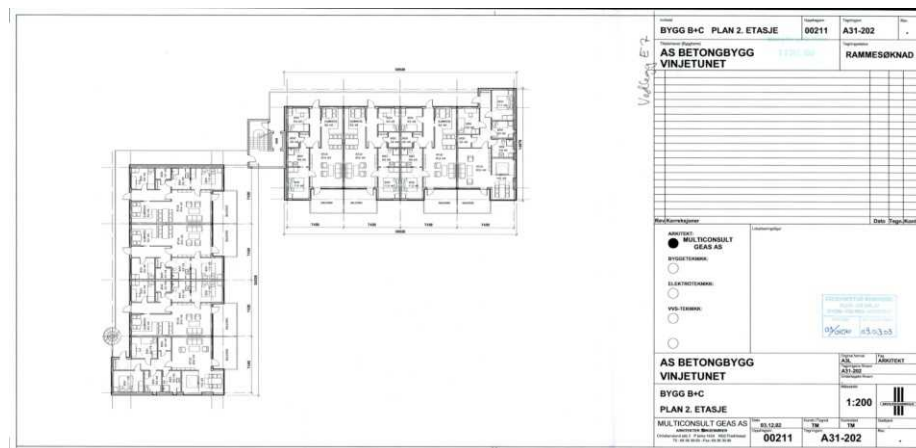
FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
SAKSNR. 2002/33135-51767/2005-TRBM
KASSAR. 47447/2005
SAKSBEH. 12 MAI 2005
TRBM
ARKIVDEL
KLASSERING 208/1639-42
Side 1 av 1

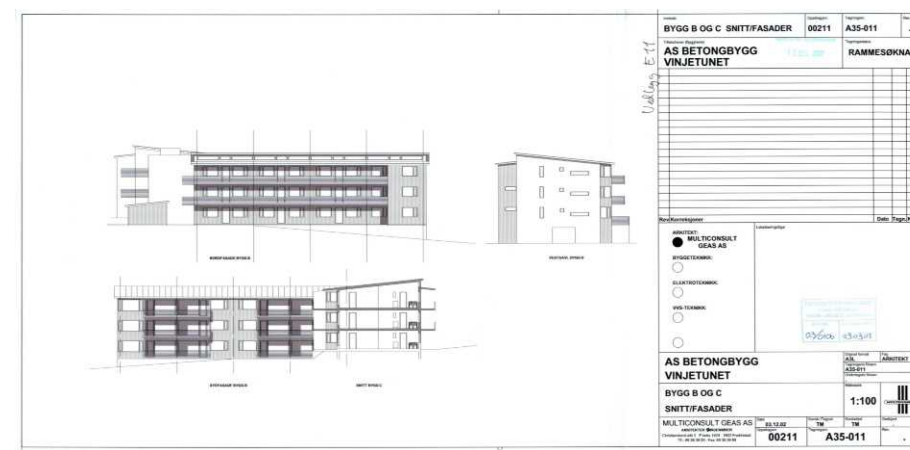
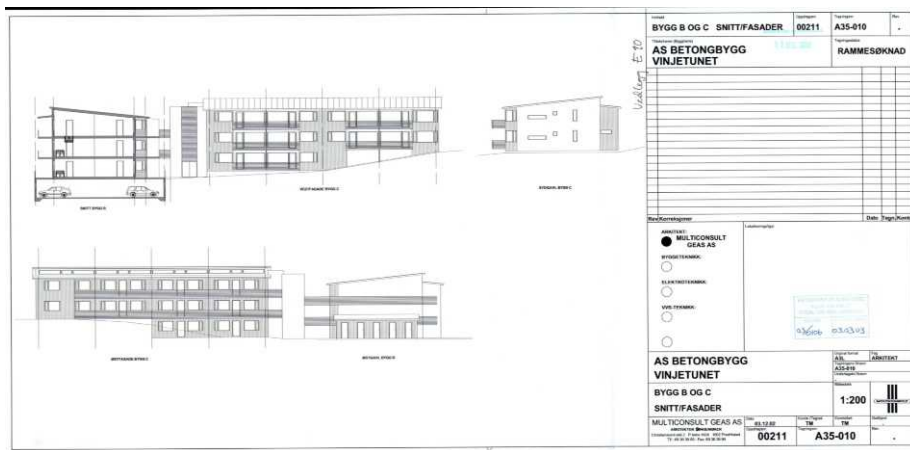
Reg 02/33135-1

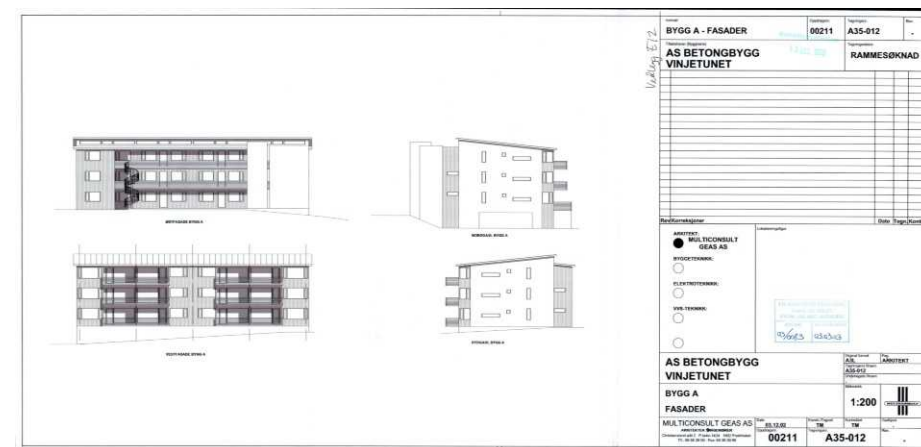
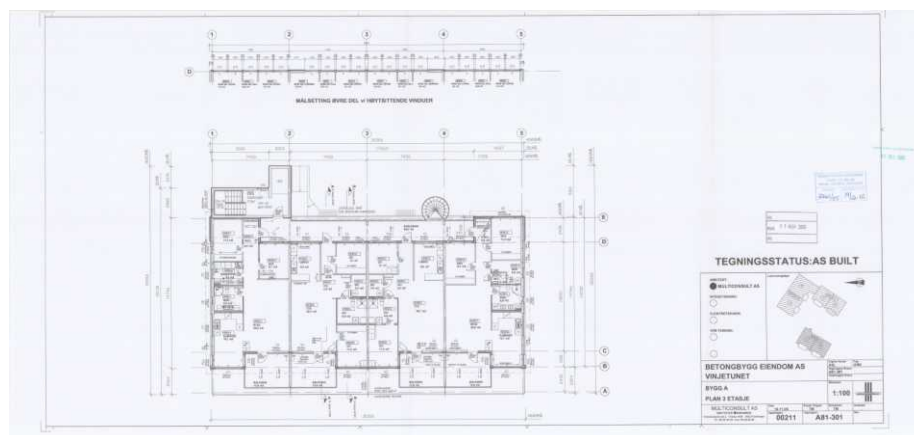


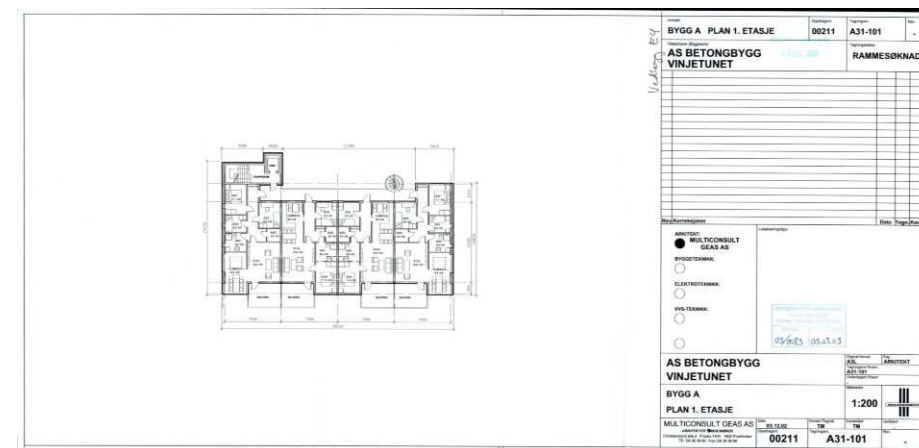
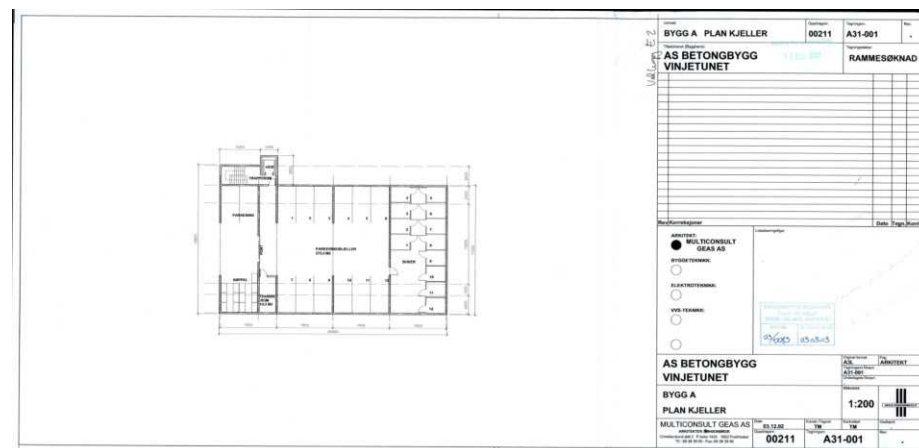


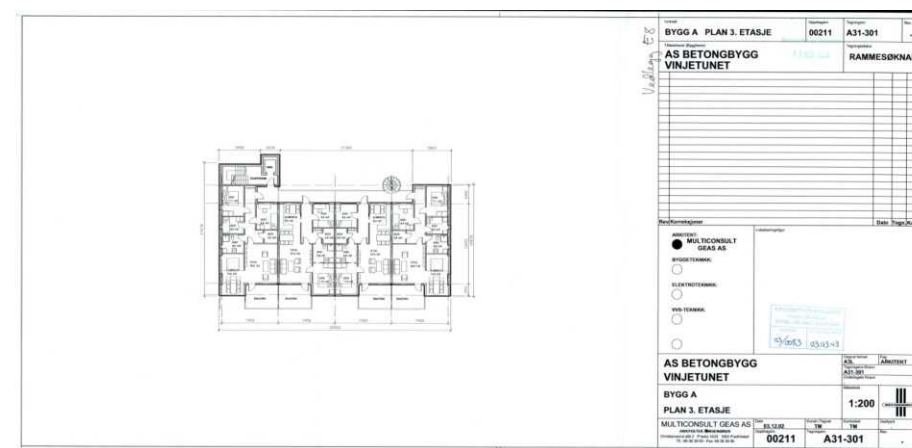
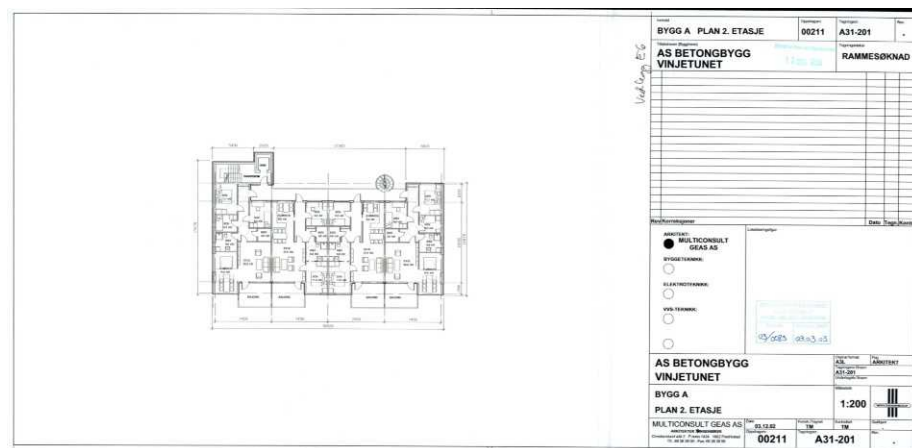












Stavlund AS
v/Ingeborg Holten Hjemdal
Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no

8007402

547/14 23.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.08.2024.

Boligselskap: 547, Vinjetunet Boligsameie
Organisasjonsnr: 988.355.321
Eier: Inger Øren Hansen
Leieobjekt: 14
Seksjonsnummer: 14
Adresse: Wilbergjordet 5 N, 1605 FREDRIKSTAD
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap - polise nummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Det er biloppstillingsplasser i parkeringskjeller.
- Dyrehold er tillatt.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.910,— pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Joachim Wisbech tlf.69 30 03 41 ev. pr. e-post: joachim.wisbech@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

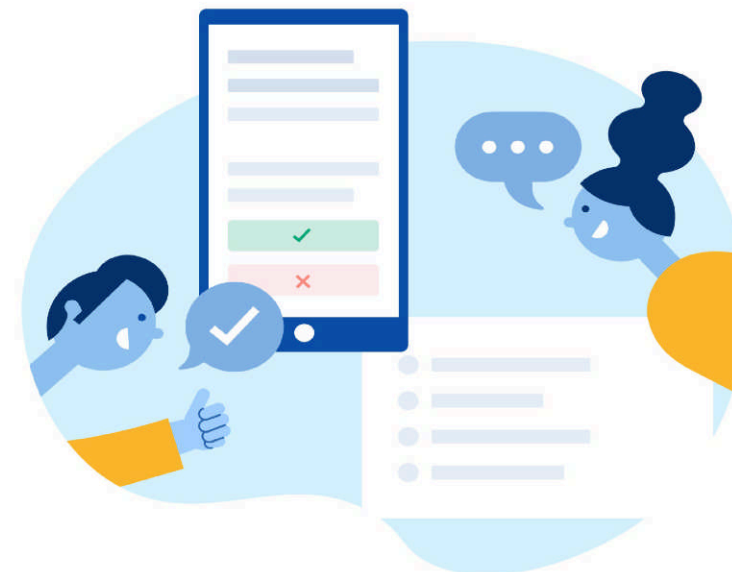
Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2024

Vinjetunet Boligsameie

13. mars 2024

Selskapsnummer: 547



Velkommen til årsmøte i Vinjetunet Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

13. mars 2024 kl. 18:00, FIF-huset, Ilaveien 132, Fredrikstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av revisor
7. Godkjenning av budsjett for 2024 m/Vedlikeholdsplan
8. Fastsettelse av honorarer
9. Vedtektsendringer pkt 9.2, ansvar terrasse/veranda
10. Vedtektsendring pkt 11.1, antall styremedlemmer
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Vinjetunet Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Jan Edvin Blomkvist fra OBOS til å lede møtet

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist fra OBOS

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokoll vitner ordnes på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- Vedlegg**
- 1. ÅRSBERETNING 2023.pdf
 - 2. 2023 - Vinjetunet Boligsameie - Revisjonsberetning - signert.pdf
 - 3. 0547 Vinjetunet Boligsameie - Årsregnskap.pdf

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal velge revisor

Styrets innstilling
OBOS har avtale med PwC som revisor

Forslag til vedtak
PwC velges som revisor

Sak 7

Godkjenning av budsjett for 2024 m/Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Anbefales vedtatt

Vedlegg
4. 0547 Budsjettet 2024.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 35 000,-

Sak 9

Vedtektsendringer pkt 9.2, ansvar terrasse/veranda

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har i år erfart at vann er blitt liggende på verandaer/terrasser fordi frosset snø har bygd en barrikade for avrenning fra terrasser. Dermed har vannstanden blitt så høy at den har trengt inn under trevegg og førte til lekkasje i etasje under. Hver sameier må påse at vann fritt kan renne fra veranda/terrasse

Det foreslås derfor følgende tillegg, som siste avsnitt i pkt 9,2:

Sameier skal påse at snø eller vannavrenning fra nedbør ikke skader bygningen fra egen seksjon. Dette gjelder særskilt på verandaer og/eller terrasser ved nedbør.

Styrets innstilling

Det foreslås følgende tillegg i vedtekten, som siste avsnitt i pkt 9,2:

Sameier skal påse at snø eller vannavrenning fra nedbør ikke skader bygningen fra egen seksjon. Dette gjelder særskilt på verandaer og/eller terrasser ved nedbør.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

Sak 10

Vedtektsendring pkt 11.1, antall styremedlemmer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets sammensetning reduseres med en person slik at vi får et oddetall, 3 styremedlemmer som inkluderer leder, nestleder og styremedlem. Varamedlemmer reduseres tilsvarende.

Endring av pkt 11, 1.ledd (jf Eierseksjonsloven § 54):

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg velger sameierne på årsmøtet et styre på 3 medlemmer, leder, nestleder og styremedlem, med minimum 2 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Medlemmene tjenestegjør i 2 år.

Utdrag eierseksjonloven:

§ 54. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge en styreleder.

Styrets innstilling

Endring av pkt 11, 1.ledd (jf Eierseksjonsloven § 54):

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg velger sameierne på årsmøtet et styre på 3 medlemmer, leder, nestleder og styremedlem, med minimum 2 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Medlemmene tjenestegjør i 2 år.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Sak 11

6 av 24

Valg av tillitsvalgte

Under forutsetning av vedtektsendringene:

Nestleder Tommy R. Olsen ikke på valg

Varamedlem Marit Nygård ikke på valg.

Valgkomiteen bestående av John Seland, Alma Pizovic og Øivind Martinsen har enstemmig anbefalt forslagene og alle er forespurt og sagt seg villige.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Karlsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øivind Martinsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mette Stene

Sak 12

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet kan velge valgkomite

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger valgkomite

7 av 24



ÅRSBERETNING BOLIGSAMEIET VINJETUNET 2023

Sameiets styre har siden årsmøtet 15.03.2023 bestått av:

Åge Østereng (3A)	- styreleder (på valg)
Tommy Olsen (5K)	- nestleder (ikke på valg)
Sverre Hensmo (5C)	- styremedlem (på valg)
Øivind Solberg (3H)	- styremedlem (ikke på valg)

Med følgende varamedlemmer:

Mette Stene (5J)	(på valg)
Marit Nygård (3F)	(på valg)
Øivind Martinsen (3E)	(ikke på valg)

Valgkomiteen består av: Øivind Martinsen, John Seland og Alma Pizovic.

Sameiet består av i alt 34 leiligheter fordelt på 3 bygg.

Det er i 2023 avholdt 6 styremøter.

Det er blitt utbetalt kr 33 000 som godtgjørelse til styret i 2023.

Kr 18.000 til styreleder, kr 13.000 til nestleder og kr 2 000 til øvrige faste styremedlemmer.

Revisor er: Revisorgruppen Østfold AS v/revisor Kristen Grivi.

Regnskapsfører er: Øko Drift AS.

Utgiftene til revisjon er kr 21.875 og for regnskapsfører kr 58.839.

Sameiets huseierforsikring ble i i tiden 1.1.-30.6.23 ivaretatt av Knif Trygghet. Avtalenr.:681551.1. Fra 1.7.-31.12.23 har Protector, ordrenr. 353413, vært vårt forsikringsselskap forhandlet fram via vår forsikringsmegler, Soderberg & Partners. Premie for denne perioden er belastet i regnskapet med kr 127.354. Premien for året 2022 var kr 123.511. Ved hovedforfall 1.7.23 er avtalene reforhandlet da har vi fått en prisreduksjon på ca 5 %. Forsikringsdekningen innbefatter i tillegg til ordinær forsikring av bygningene også styreforsikring, yrkesskadeforsikring, ulykkesforsikring ved dugnader og styreforsikring.

KORTE KOMMENTARER TIL DE VIKTIGSTE OMRÅDENE:

1. HMS (Helse, miljø, sikkerhet)

Sameiet driver ingen virksomhet som kan påvirke eller forurense det ytre miljøet.

Rutiner for det indre HMS-arbeidet i sameiet ble innført i 2011 og ikke blitt revidert i 2023. Reglene for montering og bruk av varmepumper er justert i 2023. Ingen større avvik eller hendelser er registrert utenom at huskene en låst grunnet dårlige bærekonstruksjoner.

Det er ingen ansatte i sameiet og det er ingen kommentarer å gi angående arbeidsmiljø og sikkerhet.



Høsten 2017 inngikk sameiet en avtale med Norsk Brannvern AS om en årlig kontroll av slukkestyr og brannsikring. Kostnad kr 17.981/2023. Første brannsyn ble gjennomført i mai 2018. Årets brannsyn ble gjennomført 8. februar. Ingen alvorlige feil/mangler ble funnet. Det anbefales igjen at varsling av røyk og brann i fellesrom/garasjer etableres.

NAV krever at automatiske døråpnere finansiert av NAV har tilgang til et batteri (UPS) som sameiet/sameier skal finansiere. Sameiet har besluttet å betale og eie UPSene. 1 ny UPS til/fra dører i svalganger er montert.

2. Eierskifter

To leiligheter har skiftet eiere siden forrige årsmøte.

Leilighet 5L er solgt fra Haldis Hansens arvinger til Anne-Lise Møller-Olsen.

Leilighet 3C er solgt fra Maren Sølunds dødsbo til Elisabeth Søland Karlsen og Tore Karlsen.

3. Kommunale avgifter

Fredrikstad Kommune er leverandør av Vann, Avløp og renovasjon. Vann betales etter vannmåler i bygg A og bygg B/C. Vannforbruk danner også grunnlag for beregning av avløpsavgift. For renovasjon har vi 4 stk beholdere à 660 liter, 4 tilsvarende beholdere for papir, plastsekker for plast samt 2 beholdere for glass og metallavfall satt på plass hver på 360 liter. Kostnadene for 2023/2022 var kr 258.357/200.764, som er en økning på 28,69 % i forhold til 2022. Forbruk av vann var på 2566 m³ mot 2303 m³ i 2022, en økning på 11,42 %.

4. Vaktmestertjenester

Renhold og vaktmestertjenesten ble i 2023 utført av RenBolig Service og Omsorg AS.. For vask, pærer og vaktmestertjenester, er regnskapet for 2023 belastet med kr 192.728 mot kr 178.680, en økning på 7,8 % sammenlignet med 2022.

5. Vedlikehold eiendom

Bygg

Etter vedtak på Årsmøtet for 2022 ble det avsatt kr 330 000 til årets vedlikehold, jf vedlikeholdsplanen. I tillegg er det i årets regnskap avsetting til fremtidig vedlikehold. Utgiftene til Norsk Brannvern, se over, belastet her og utgiftene til dugnadene bokført som vedlikehold. Totalt er kr 111.983 belastet vedlikehold. Ikke benyttede midler her overføres til neste år.

Det er også i årets regnskap satt av i post 6695 «Avsatt vedlikehold bygg og eiendom» kr 2.500 pr mnd. En gjennomgang av fremtidige vedlikeholdskostnader bør nok mer gjenspeile avsetningen her.

Vi ble anbefalt, jf FDV, å vaske alle STO-vegger jevnlig, ca hvert 5. år, og evt male dem ca hvert 10. år. Dette krever ekstra midler.

Samtlige lysarmaturer i begge garasjene samt noen tilhørende fellesrom og boder er byttet ut med LED belysning av Slevik Elektriske. Etter reklamasjon hvor mange armaturer sluttet å virke, ble alle byttet ut med nye uten kostnad for oss.



Det er også oppdaget at murpuss er forvitret rundt flere av søylene i svalgangene. SPO (Lasse Holst AS) var på inspeksjon som konkluderte med at det ikke var noen fare, men at man i løpet en et par år få reparert skadene forskriftsmessig. Da jernarmaturer er synlig på flere steder må de behandles før det dekkes med ny støp.

Wilberg Atrium

Vi har i noen tid vært informert om at en utbygger, Petter Normann Hansen har et prosjekt med Reguleringsplan til kommunen om utbygging av vår nabotomt mot nord, som vil si parkeringsplassen, gangsti, mv. I den forbindelse er vi blitt kontaktet av både grunneier, Randi Wilberg, og utbygger om å avstå noen m² av vår nordvestre del av tomten til et framtidig fortau opp mot syd til eksisterende gangvei på motsatt side av Wilbergjordet. Grunneier har akseptert dette under forutsetning at vi som festere var enige. I styremøte behandlet vi dette 12.9.23 og godtok endringen og med ønske om at utbygger etablerte fortau langs hele vår del av Wilbergjordet til vår oppkjøring noe som er meddelt grunneier og utbygger. Styret mener en opparbeidelse av fortau vil kunne forskjønne området. Grunnet flere forhold, er det ingen nær avgjørelse på en stadfestelse av Reguleringsplan for dette området.

Elektriske anlegg

Sameiet har i løpet av året byttet ut samtlige lysstoffrør i fellesområdene i garasjene og inneboder til LED som en følge av at de ordinære lysstoffrør ikke lenger er godkjente. Total kostnad for dette ble kr 67.600

Forsikringsskader

Vannskade ble oppdaget i oktober 2023 hvor lekkasjen i gulvet er lokalisert til midt på kjøkkengulvet og stammer sannsynligvis fra byggeperioden i 2004/2005. Nytt forsikringsselskap Protector har erkjent å erstatte forsikringsskaden i gulvet. En naboelighet har mindre fuktskader som kan skyldes hovedskaden. Årsake til skaden er av takstmann lokalisert til feil i byggekonstruksjonen fra Betongbygg AS hvor sameiet skal dekke egenandelen. Oppgjør fra forsikringsselskapet er ikke mottatt.

Kloakk/ventilasjon

Et avløpssystem fra en beboer i bygg A er spylt og inspeksjonsluke er montert. Kostnad kr 10.339. Firma Moe Ventilasjon AS ble kontaktet til å rense ventilasjonsanleggene hos beboere som ønsket dette gjort. Flere benyttet muligheten hvor de selv finansierte rengjøringen.

Uteanlegg

Det er foretatt dugnader for opprensning og frisering av eksisterende beplantninger. 5-6 personer stilte opp både fysisk og med kaffe og noe å bite i noe som frister til gjentagelse. Sameiet har tidvis hatt utfordringer med fremmedparkering på uteområdene. Et nytt og større skilt er satt opp ved innkjøringen til sameiet for å tydeliggjøre privatparkeringen på området.



EL-bil ladere

Sameiet har to ulike vedtektsfestede måter for tilkobling av EL-bil. Enten via leid tilknytning til opplegg eiet av Eloway (ingen tilknyttet) eller direkte mot sin egen måler med inntil 16 Amp enfase strømtilkobling, jf avsnittene under i dette punkt. 7 ladestasjoner er tilknyttet denne ordningen pr 31.12.23.

Fra 1.1.2021 har Stortinget vedtatt en endring Eierseksjonsloven, med tillegg av ny paragraf § 25 a, som skjerper retten for sameiere til at styrer må tilrettelegge for at alle skal få lik mulighet for å kunne lade elbil i sameiet. Dagens ladekapasitet anses for å være for dårlig og ny etableres.

Myndighetene har dessuten antydnet at de fra 2025 kun vil tillate el-biler i nybilsalg. Uansett vil elbiler bli mer vanlig og strømpunkter vil kreves av sameier, borettslag og andre. Leverandører av slike anlegg har oppfanget dette og er nå på markedet med produkter for å tilpasse seg.

Skjerpingen medfører at sameiet må sikre adekvat strømtilførsel for samtlige. Ordningen hvor Eloway er eier av anleggene med sameiere var leietagere er avvirket.

I dag er 6 ladere satt opp på den enkeltes garasjeplass som er koblet mot egen strømmåler med begrensninger nevnt i vedtektenes pkt. 7.3. I tillegg er en bil koblet til vanlig strømuttak fra gammelt av. Noe som ikke lenger er tillatt montert for slik oppkobling.

6. Videoovervåkingsanlegg

Systemet fungerer tilfredsstillende og ingen kostnader er registrert i 2023.

7. Gassanlegg

Gasstankene med tilhørende utvendig røropplegg for fordeling av gass til hver leilighet eies og vedlikeholdes av Norsk Gassnett AS. De foretok det pålagte ettersynet med full tømning av de nedgravde tankene og ettersyn av sin del av anlegget denne sommeren og høsten. Sameiet betaler en nettleie til Norsk Gassnett. I 2023 var denne på kr 2.721 pr. leilighet som tilsvarer kr 92.514 for perioden 07/2023 til 06/2024. Leien reguleres i henhold til konsumprisindeks hvert år. Leveringsavtalen ble tegnet i 2004 og gjelder i 20 år. Totalt nettleie/service/vedlikehold/gass peiser utgjør kr 133.209.

Norsk Gassnett AS hadde i år en gjennomgang med å tappe gasstankene for gass og gjennomgå uteanlegget.

Kjøp av gass utgjorde pr 31.12.2023 kr 150.639, mens salg utgjorde kr 121.434. Beholdningen på tankene var på ca 55 %.

Kontroll og forebyggende service på anlegget ble utført i september 2023 neste kontroll i 2025.

8. Gass peiser

Når det gjelder kontroll og service av gass peisene har vi en avtale med Fredrikstad Gass og VVS. Denne avtalen omfatter en årlig lovpålagt inspeksjon i henhold til retningslinjer fra DSB. I tillegg har vi avtale om en ekstra service som bl.a. omfatter støvsuging av brenner med mer. Kostnaden for 2023 var kr 1.197,- pr. leilighet, - totalt kr 40.695.

9. Heiser

Når det gjelder heisen har vi en service- og vedlikeholdsavtale med KONE AS. Denne omfatter også alarmabonnement med toveis kommunikasjon. Periodisk kontroll ble utført av Norsk



Heiskontroll 19.1.2023, neste kontroll i feb. 2025. Kostnadene for serviceavtale, reparasjon og kontroll var i 2023 kr 67.986. Vi ser at heisene er kostnadskrevende for fremtiden.

10. Garasjeporter

Vi har en serviceavtale med Windsor. Total kostnad for 2023 var kr 9.393.

11. Kabel TV / Bredbånd / Datalagring

Styret har avtale med Telia hvor de gamle GET boksene kan bli byttet ut mot Telia box ved behov. Dette er en digital boks hvor all lagring vil skje til «Skyen» i stedet for til boksen. Ny netthastighet vil være 30 Mbps. Ny avtale for 5 år er signert fra 1.11.2021. Kostnaden for dette i 2023 var kr 213.268, det er kr 6.273 pr. leilighet/år. Vi har for 2023 fått innvilget avtale om betaling i 2 terminer (januar og juli).

12. Strøm felles arealer

Leverandør av strøm har i perioden 1.1.-31.12.23 vært Fjordkraft AS. Forbruk i 2023 var på 26522 mot 28870 kWh i 2022,- en nedgang på 8,1 %. Kostnadene for 2023 var kr 42.160 mot kr 51.438 i 2022 tilsvarende en nedgang på 18 %. Spotpris tariff er etablert og strømprisen har vært variabel gjennom året.

Sameiet har mottatt strømstøtte fra staten.

13. Regnskap

Alle innkomne fakturaer signeres nå elektronisk av leder før de legges til betaling og betales derfra ved forfall. Fra desember 2019 kan leverandører sende fakturaer til sameiet via EHF (Elektronisk HandelsFormat).

De fleste sameierne betaler fellesutgifter, gassregninger, etc. via Avtalegiro.

Året 2023 gav et overskudd på kr 262.351 som er ført mot egenkapitalen. Planlagt restmaling er overført til neste års vedlikehold samt ønsket om styrking av egenkapitalen etter fjorårets underskudd er årsaker til overskuddet. Det er også avsatt kr 30.000 til fremtidig vedlikehold. Sum likviditet pr. 31.12.2022 var kr 540.546 og pr. 31.12.23 var den på kr 691.674.

Styret kjenner ikke til noen forhold av betydning for å bedømme sameiets stilling og resultat som ikke kommer frem av resultatregnskapet og balansen med noter. Det har heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning for bedømmelsen av regnskapet. Styret mener forutsetningen om fortsatt drift er realistisk.

Styret mener at det fremlagte regnskap gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler, gjeld og resultat.

14. Forretningsfører – Forvaltningsavtale

Styret har vedtatt å opprette en forvaltningsavtale med OBOS Forvaltning AS fra 01.01.2024, jf pkt 12 i vedtektene hvor styret er gitt kompetanse til å velge forretningsfører. Det betyr at avtalen med Øko-Drift AS opphører ved nyttår. Øko-Drift vil slutføre regnskapet med dokumentasjon til relevante mottagere etter denne tid.

Grunnen til at styret ønsker en forvaltningsavtale er begrunnet med alderssammensetningen i sameiet som utfordrer å få kandidater til styreverv og utfordringer med vedlikehold i fremtiden hvor styret ønsker en profesjonell samarbeidspartner.



Likestilling

Styret har bestått av 4 menn. Det er i tillegg 3 varamedlemmer (2 kvinner og 1 mann) som også har møterett og talerett på styremøtene. Styret har ut fra en vurdering ytret ønske om flere kvinner som kandidater til styreverv, men har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Fredrikstad 13.02.2024

Åge Østereng/s/

Tommy Olsen/s/

Sverre Hensmo/s/

Øivind Solberg/s/

Til årsmøte i
Vinjetunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vinjetunet Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 262.351. Årsregnskapet består av består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper



Revisorsgruppen

Revisorsgruppen Østfold AS
Hundakinnveien 68
N-1711 Sarpsborg

Tlf: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:

Kristen Grivi

Kay Age Minge

Geir Brautaset

2023 - Vinjetunet Boligsameie - Revisjonsberetning - signert.pdf

14 av 24

Vedlegg 2

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 14. februar 2024

Revisorsgruppen Østfold AS

Kristen Grivi

Statsautorisert revisor

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper



www.rg.no

2023 - Vinjetunet Boligsameie - Revisjonsberetning - signert.pdf

15 av 24

Vedlegg 2

RESULTATREGNSKAP			
VINJETUNET BOLIGSAMBE			
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Innbetaling fellesutgifter		1 808 850	1 651 849
Sum driftsinntekter		1 808 850	1 651 849
Lønnskostnad	1	38 833	42 239
Annen driftskostnad	2	1 514 523	1 743 009
Sum driftskostnader		1 553 356	1 785 248
Driftsresultat		255 494	-133 399
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		6 857	1 536
Resultat av finansposter		6 857	1 536
Resultat før skattekostnad		262 351	-131 863
Årsresultat	3	262 351	-131 863
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		262 351	-131 863
Sum overføringer		262 351	-131 863

VINJETUNET BOLIGSAMBE

SIDE 2

BALANSE			
VINJETUNET BOLIGSAMBE			
EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
Gassbeholdning		83 530	83 563
FORDRINGER			
Kundefordringer		31 814	5 476
Forskuddsbetalte kostnader		216 399	251 734
Sum fordringer		248 213	257 210
Bankinnskudd	4	691 674	540 546
Sum omløpsmidler		1 023 417	881 319
Sum eiendeler		1 023 417	881 319

VINJETUNET BOLIGSAMBE

SIDE 3

BALANSE			
VINJETUNET BOLIGSAMBE			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		864 795	602 444
Sum opptjent egenkapital		864 795	602 444
Sum egenkapital	3	864 795	602 444
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 591	198 451
Skyldig offentlige avgifter		0	12 975
Annen kortsiktig gjeld		6 031	7 448
Avsetning vedlikeholdsmidler	2	90 000	60 000
Sum kortsiktig gjeld		158 621	278 874
Sum gjeld		158 621	278 874
Sum egenkapital og gjeld		1 023 417	881 319
Rolvøy, 13.02.2024			
Styret i Vinjetunet Boligsameie			
Åge Steinar Østereng /s/ styreleder		Tommy Roger Olsen /s/ nestleder	
Sverre Olav Hensmo /s/ styremedlem		Øivind Solberg /s/ styremedlem	
VINJETUNET BOLIGSAMBE		SIDE 4	

VINJETUNET BOLIGSAMBE

988 355 321

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av gass skjer på leveringstidspunktet. Fellesutgifter inntekstføres etter hvert som de forfaller til betaling dvs forskuddsvis hver måned.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSKOSTNADER

	2023	2022
Styrehonorar	33 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 653	4 935
Andre ytelser	1 180	2 304
Sum	38 833	42 239

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk. Lønnskostnader gjelder utbetaling av styrehonorar.

Note 2 Avsetning fremtidig vedlikehold

Det er iht vedlikeholdsplan foretatt en avsetning i årsregnskapet med kr 30.000 av budsjetterte vedlikeholdsmidler. Total avsetning i balansen utgjør kr 90.000.

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	602 444	602 444
Årets resultat	262 351	262 351
Pr 31.12.2023	864 795	864 795

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0. Skyldig skattetrekk er kr 0.

Felleskostnadene vil øke 10% fra 1.januar 2023/2024 (kr 3968/4367 for 80 kvm) og (kr 4464/4913 for 90 kvm)

		BUDSJETT 2024
K.NR.	KONTI / POSTER	
3600	INNBETALING FELLESGIFTER	kr 1 853 650
3601	SALG AV GASS	kr 150 000
3602/03	EKSTRA INNBET./EIERSKIFTE	kr -
	SUM INNTEKTER	kr 2 003 650
5330	STYREHONORAR	kr 35 000
5400	ARB.GIV.AVGIFT	kr 4 935
5920/30	YRKESK.FORSIKRINGER+ARB.AVG	kr 3 000
	SUM PERSONALKOSTNADER	kr 42 935
6320	RENOVASJON/VANN/AVLØP	kr 350 000
6340	STRØM FELLESGAREALER	kr 50 000
6341	KJØP AV GASS	kr 150 000
6343/42	LEIE GASSNETT/SERVICE PEISER	kr 144 000
6345	SERV.AVT./VEDLIKEH.GAR.PORTER	kr 16 000
6346	SERV.AVT./VEDLIKEH. HEISER	kr 75 000
	SUM KOSTNADER LOKALE	kr 785 000
6490	FESTEAVGIFT	kr 35 000
	SUM LEIEKOSTNADER	kr 35 000
6510	HÅNDVERKTØY	kr 500
6540/60	INVENTAR/REKVISITA	kr 6 000
	SUM VERKTØY/INVENTAR	kr 6 500
6600	VAKTMESTER	kr 170 000
6601	VEDLIKEHOLD EIENDOM	kr 330 000
6620/90	REP.ANNET VEDLIKEHOLD	kr -
6695	AVSETNING VEDLIKEHOLD	kr 30 000
	SUM VEDLIKEHOLD	kr 530 000
6701/02	HONORAR REVISOR	kr 20 000
6790	ANNEN FREMMED TJENESTE	kr -
6705	HONORAR REGNSKAP	kr 75 000
	SUM FREMMED TJENESTER	kr 95 000
6800	KONTORREKVISITA	kr 5 000
6810	DATA/EDBKOSTNAD	kr 15 000
	SUM KONTORKOSTNADER	kr 20 000
6900	KABELTV / BREDBÅND	kr 225 000
6907	DATA OG TELEKOSTNADER	
6940	PORTO	kr -
	SUM TELE/IT/REKVISITA/PORTO	kr 225 000
7700	STYRE/ÅRSMØTER	kr 1 500
7300	DIV. UTGIFTER	kr 500
7400/20	GAVER/KONTINGENT	kr 6 000
7500	FORSIKRINGER	kr 150 000
7740/70	BANKGEBYR/ØREAVRUNDINGER	kr 15 000
7790	ANNEN KOSTNAD FRADRAGSB.	kr -
	SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	kr 173 000
	SUM DRIFTSKOSTNADER	kr 1 912 435
	DRIFTSRESULTAT	kr 48 280

8051	RENTEINNTEKTER	kr	2 000
	ÅRSRESULTAT FØR DISP.	kr	50 280

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24

Selskapsnummer: 547 Selskapsnavn: Vinjetunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

SAMEIET VINJETUNET, FREDRIKSTAD.

HUSORDENSREGLER, 27. februar 2003

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som skal endelig vedtas påfølgende årsmøte.
3. Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasje må skje med stor aktsomhet. Det skal nyttes lys og farten skal holdes under 15 km/t med hensyn til sikkerheten.
5. Sjøppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Kildesortering gjennomføres i h.h.t. instruks fra Fredrikstad Kommune.
6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun klosettpapir må kastes i toalettene.
7. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/celler beboerne.
8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres.
Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at bruk av stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne.
Teppebanking på terrassene bør unngås. Tøking av tøy på terrassene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.
9. Beboerne plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg på fellesanlegg.
10. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som maling, radio- og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.
Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bygget bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Gjennomlest og akseptert

Fredrikstad 2003.

_____, kjøper av seksjon nr.

Ch



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Vinjetunet Boligsameie

Møtedato: 13.03.2024

Møtetidspunkt: 18:00 Møtested: FIF- huset

Til stede: 17 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 19 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Edvin Blomkvist.

Møtet ble åpnet av Åge Østereng.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan Edvin Blomkvist foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Som protokollvitne ble Tore Villy Karlsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av revisor

Årsmøte skal velge revisor. OBOS har avtale med PwC

Styrets innstilling

OBOS revisor PwC velges

Vedtak: Godkjent

7. Godkjenning av budsjettet for 2024 M/ vedlikeholdsplan (se innkallingen)

Forslag til vedtak: Anbefales vedtatt

Vedtak: Godkjent

8. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 35 000,-.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

9. Vedtektsendringer pkt 9.2, ansvar terrasse/veranda

Styret har i år erfart at vann er blitt liggende på verandaer/terrasser fordi frosset snø har bygd en barrikade for avrenning fra terrasser. Dermed har vannstanden blitt så høy at den har trengt inn under trevegg og førte til lekkasje i etasje under. Hver sameier må påse at vann fritt kan renne fra veranda/terrasse

Det foreslås derfor følgende tillegg, som siste avsnitt i pkt 9,2:

Sameier skal påse at snø eller vannavrenning fra nedbør ikke skader bygningen fra egen seksjon. Dette gjelder særskilt på verandaer og/eller terrasser ved nedbør.

Styrets innstilling:

Det foreslås følgende tillegg i vedtekten, som siste avsnitt i pkt 9,2:

Sameier skal påse at snø eller vannavrenning fra nedbør ikke skader bygningen fra egen seksjon. Dette gjelder særskilt på verandaer og/eller terrasser ved nedbør.

Vedtak: Godkjent

10. Vedtektsendring pkt 11.1, antall styremedlemmer

Styrets sammensetning reduseres med en person slik at vi får et oddetall, 3 styremedlemmer som inkluderer leder, nestleder og styremedlem. Varamedlemmer reduseres tilsvarende.

Endring av pkt 11, 1.ledd (jf Eierseksjonsloven § 54):

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg velger sameierne på årsmøtet et styre på 3 medlemmer, leder, nestleder og styremedlem, med minimum 2 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Medlemmene tjenestegjør i 2 år.

Utdrag eierseksjonsloven:

§ 54. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av

styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge en styreleder.

Styrets innstilling:

Endring av pkt 11, 1.ledd (jf Eierseksjonsloven § 54):

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg velger sameierne på årsmøtet et styre på 3 medlemmer, leder, nestleder og styremedlem, med minimum 2 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Medlemmene tjenestegjør i 2 år.

Vedtak: Godkjent

11. Valg av tillitsvalgte

Ikke på valg: Nestleder Tommy R Olsen og varamedlem Marit Nygård

A Som styreleder for 2 år, ble Tore Villy Karlsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Øivind Martinsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 2 år, ble Mette Kind Stene foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, Åge Østereng og Alma Pizovic ble foreslått

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18:45. Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/
Moteleder

Jan Edvin Blomkvist /s/
Protokollfører

Tore Karlsen /s/
Protokollvitne

Styret består etter årsmøtet av:

Verv	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Tore Villy Karlsen	Wilbergjordet 3 C	2024-2026
Nestleder	Tommy Roger Olsen	Wilbergjordet 5 K	2023-2025
Styremedlem	Øyvind Martinsen	Wilbergjordet 5 F	2024-2026
Varamedlem	Marit Nygård	Wilbergjordet 3 F	2024-2026
Varamedlem	Mette Kind Stene	Wilbergjordet 5 J	2024-2025

27. februar 2004.
Sist revidert 15. mars 2023

VEDTEKTER FOR VINJETUNET BOLIGSAMEIE, gnr. 208, bnr. 1639 i FREDRIKSTAD.

- 1 Deltakerne i sameiet er eierne av boligseksjonene 1 til 34 (B) som hver eier følgende ideelle andeler i sameiet.

Adr.: Wilberg- jordet nr	Seksjon nr	Sameie- brøk	Formål	Adr.: Wilberg- jordet nr	Seksjon nr	Sameie- brøk	Formål
5 A	1.	80	B	5 R	18.	90	B
5 B	2.	80	B	5 S	19.	80	B
5 C	3.	90	B	5 T	20.	80	B
5 D	4.	80	B	5 U	21.	80	B
5 E	5.	80	B	5 V	22.	90	B
5 F	6.	80	B	3 A	23.	90	B
5 G	7.	90	B	3 B	24.	80	B
5 H	8.	80	B	3 C	25.	80	B
5 I	9.	80	B	3 D	26.	90	B
5 J	10.	80	B	3 E	27.	90	B
5 K	11.	80	B	3 F	28.	80	B
5 L	12.	80	B	3 G	29.	80	B
5 M	13.	80	B	3 H	30.	90	B
5 N	14.	90	B	3 I	31.	90	B
5 O	15.	80	B	3 J	32.	80	B
5 P	16.	80	B	3 K	33.	80	B
5 Q	17.	80	B	3 L	34.	90	B
SUM 2830							

Sameiebrøken blir da henholdsvis 80/2830 og 90/2830 (teller/nevner)

Denne fordelingen gjelder i alle sammenhenger der spørsmålet om sameiebrøk kommer til anvendelse, herunder fordeling av felleskostnader, og ansvar m.m.

- 2 Sameiets øverste myndighet er Årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 8-åtte og høyst 20-tyve- dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.
- 3 Forslag som sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21-tjuen dager før møtet. For at forslag som nevnt under pkt. 10

trede og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3-tre dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

- 4 I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn en fullmakt. Fullmakten skal legges frem skriftlig og være datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkomende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

- 5 På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Valg av styre og vararepresentanter
4. Valg av revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

- 6 Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger møtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på møtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst ett av de tilstedeværende sameiere, valgt på møtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

- 7.1 Hver enkelt sameier har eksklusivt bruksrett til hver sin eierseksjon/hoveddel i sameiet slik det framgår av ovennevnte fordelingsliste, og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte og på samme måte som den annen sameier. Terrasser er en del av innenfor liggende bruksenhets hoveddel. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner/hoveddeler ha tilleggsdeler i form av sportsboder i underetasje og på terrenget.

- 7.2 Biloppstillingsplass er i parkeringskjeller. Det vises forøvrig til vedlagt planoversikt hvor dette er spesifisert. Parkeringskjelleren er definert som fellesareal. Det er i prosjektet avsatt 2 biloppstillingsplasser for bevegelsehemmede. Disse plassene er forutsatt å skulle benyttes av evt. beboere med særskilte behov og plassene må avgis/byttes dersom slike behov oppstår. Sameiets styre administrerer dette.

- 7.3 En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Jfr. "Lov om eierseksjoner" § 25 1.ledd og § 25 a.

Sameiet har ansvar for strømtilførsel (infrastrukturen) på inntil 22 kW ved hver innendørs parkeringsplass dog ikke strømtilførselen fra infrastrukturen til ladeboks, ladeboksen og opplegg videre til bil. Sameiet har valgt en Leverandør til installasjon, drift og vedlikehold. Seksjonseier må selv bekoste installasjon, drift og vedlikeholde opplegget mellom infrastruktur og kjøretøy i henhold til avtale med valgte leverandør. Seksjonseier forplikter seg til å bruke leverandøren valgt av styret med de betingelser som til enhver tid gjelder for leveransen.

Som tillegg eller alternativ kan man montere annen hjemmelader for elbil, ladbar hybridbil eller elektriske rullestoler/scootere på biloppstillingsplass i kjeller. Styret må gi tillatelse til montering av ladepunkt.

Forutsetningen er at det monteres godkjent strømuttak og at dette er tilkoblet sameiers strømmåler. Maksimal belastning kan ikke overstige 16 Amp/enfase. Montering skal utføres av autorisert installatør og uttaket skal brukes til ladning av godkjente kjøretøyer og ifølge kjøretøyet bruksanvisning/manual.

Alle kostnader vedr. montering og vedlikehold må dekkes av den enkelte sameier. Dersom det skulle oppstå behov for å bytte biloppstillingsplass må eventuelle kostnader i forbindelse med flytting av ladestasjonen dekkes av den/de som er årsak til flyttingen.

Dersom det i framtiden skulle oppstå problemer med kapasiteten på sameiets el-nett, må det innføres former for reguleringer/begrensninger, for eksempel ladning på ulike tidspunkter. Slike reguleringer/begrensninger skal gjelde alle sameiere som benytter ladepunktene.

- 7.4 Fellesareal er felles for alle seksjonene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealet skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendig på grunn av sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

- 7.5 Den enkelte leilighet skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne. Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utlånsrett.

- 7.6 Dyrehold er tillatt etter sameiets oppsatte regler for dyrehold. Se Husordensreglene

7.7 Varmepumpe (luft/luft) kan installeres i egen seksjon. Varmepumpens utedel monteres, driftes og vedlikeholdes etter «Retningslinjer for montering og drift av varmepumpe/klimaanlegg i Sameiet Vinjetunet i Fredrikstad» gitt fra styret. Særlig skal det tas hensyn til støy og avrenning. Monteringen skal utføres av godkjent autorisert montør og godkjennes av styret før montering starter.

8.1 Sameierne skal dekke sameiets felleskostnader iht. sin sameiebrøk. Som felleskostnader regnes for eksempel:

- Offentlige avgifter.
- Forsikring av bebyggelsen og tilhørende anlegg tilhørende sameiet.
- Belysning og evt. oppvarming av fellesareal, garasjer m.m.
- Nødvendige utbedrings- og vedlikeholdsutgifter.
- Andre utgifter som sameiet på lovlig vis vedtar som fellesutgifter.

Seksjonene har egne strømmålere og betaler for sitt eget strømforbruk.

Fellesforbruk av strøm for heis, trapperom, veibelysning og fellesbelysning i boder og garasjekjeller betales under felleskostnader.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av det nødvendige arrangement på bygningen som markiser etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne. Vann og avløpsledninger fram til offentlig nett vedlikeholdes av sameiet og eventuelle andre brukere i fellesskap.

Den enkelte sameier hefter for felles ansvar i forhold til sin sameiebrøk / andel. For forhold som skriver seg fra den enkelte seksjon hefter hver sameier alene.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon til dekning av krav som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, jfr. eierseksjonslovens § 25.

8.2 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Det beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

8.3 Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, for sameiets forsikring benyttes. Ved skader som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i

en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 8.1 siste del anvendes.

9.1 Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt knyttet til den enkelte seksjon. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Hver sameier har ansvar for å kontrollere at deres seksjon holdes i ordentlig stand. Andre sameiere kan forlange at mangler ved de enkelte seksjoner blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre leiligheter. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

9.2 I forbindelse med utførte endringer i fellesarealet eller steder som berører fasadene utført og bekostet av en eller flere i sameiet skal alt vedlikehold betjenes og bekostes av de som har foretatt endringene. Eksempel: Kledning av tak over veranda og fliser på svalganger.

Sameiere som har montert markiser og glassavskjerming skal sørge for at disse er i orden. Synlige skader må repareres snarest.

Alle endringer på fasaden eller i fellesareal skal på forhånd være godkjent av styret etter regler vedtatt i årsmøte.

10 Hvor ikke annet er bestemt i denne avtale eller i ufravikelig lovgivning, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierne i forhold til de avgitte stemmene. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
- Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- Vedtak som nevnt i pkt. 3.
- Vedtak som nevnt i lov om eierseksjoner 2018 § 49.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

11 Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg velger sameierne på sameiermøtet et styre på 3 medlemmer pluss formann med 1 vara medlem til hver. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i 2 år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær en valgt møteleder.

I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

- 12 Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

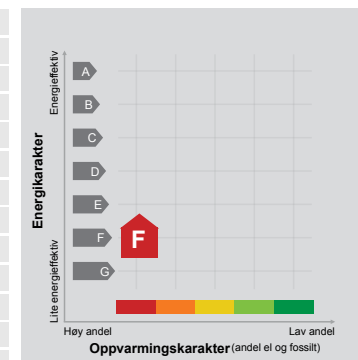
Styremøter avholdes når det finnes nødvendig.

- 13 Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- 14 Sameiet tegner brann- og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være forsikret. Når gårdforsikringen benyttes, skal sameiet dekke egenandelen.
- 15 Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltakere er enige i dette. Sameiet kan ikke kreves oppløst så lenge det evt. er lån fra den norske stats husbank på en eller flere seksjoner.
- 16 For sameiet gjelder reglene i nærværende sameievedtekter og husordensregler. Forøvrig gjelder eierseksjonslovens regler.
- 17 Beboerne i sameiet har et særlig ansvar for å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at naboer sjeneres. Ved fremleie av leiligheten, plikter seksjonseier å påse at leietaker overholder husordensreglene slik at intensjonen og målsetningen for sameiet, å inneha et godt og kvalitetsfylt bomiljø, blir ivaretatt. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
- 18 Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to leiligheter i sameiet. Jfr. "Lov om eierseksjoner" § 23 1.ledd.
- 19 Ved overdragelse av sameieandelen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelt ny eier.



ENERGIATTEST

Adresse	Wilbergjordet 5N
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	1639
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23062135
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2024-21926
Dato	09.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Gass
Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frostenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur. for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger. 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Wilbergjordet 5N - Nabolaget Karivold-Falchåsen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Wilbergjordet Linje 1, 4, 199	4 min 0.3 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	18 min 1.4 km
Sentrum fergeleie Linje 805	24 min 1.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	4 min 2.4 km
Cicignon fergeleie Linje 803	6 min 2.6 km

Skoler

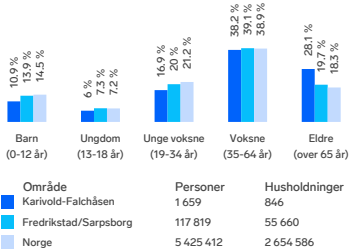
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	19 min 1.4 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	20 min 1.5 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	6 min 2.5 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	5 min 3.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	7 min 3.7 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	11 min 0.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	25 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	7 min 0.5 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn	12 min 0.9 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Wilbergjordet PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	11 min 0.8 km

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

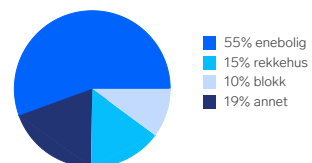
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 84/100

Sport

- Glemmen videregående 11 min 0.8 km
- Christianslund alle balløkke 13 min 1 km
- Family Sports Club Fredrikstad 14 min
- Centrum Sol og Helsestudio 19 min

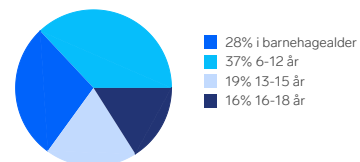
Boligmasse



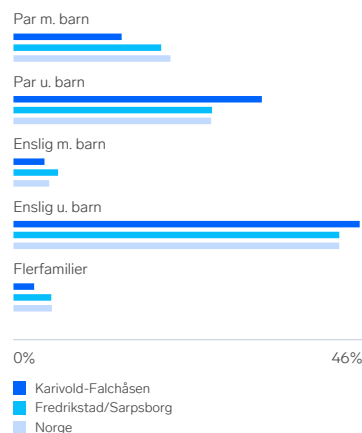
Varer/Tjenester

- Torvbyen 19 min
- Apotek 1 Wilbergjordet 4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

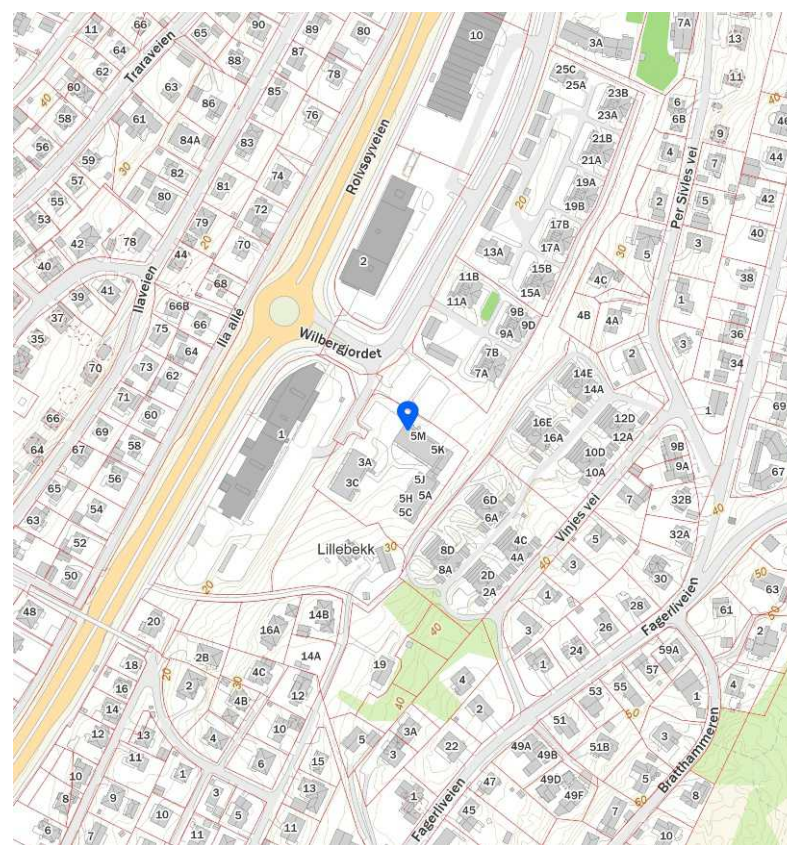
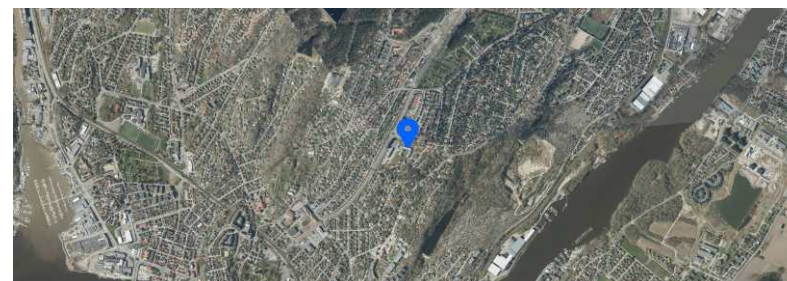


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



NOTATER

NOTATER

NOTATER



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

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 tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismetalllamper 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 NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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, finansierungsplan, 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 192240197

Adresse: Wilbergjordet 5 N, 1605 Fredrikstad

Betegnelse: Gnr. 208, Bnr. 1639, Snr. 14, Fredrikstad kommune.

Bud mottatt: / - kl: .

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3.juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 12.09.2024 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

