

# Nabolagsprofil

Vikeråsen 20D - Nabolaget Okseviken - vurdert av 55 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Nattlysveien Linje 10	5 min	0.4 km
Ålekilen fergeteie Linje 805	26 min	2 km
Gressvik fergeteie Linje 805	6 min	3.4 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	11 min	7.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	12 min	8.4 km

## Skoler

Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	24 min	1.7 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 384 elever, 23 klasser	5 min	3.5 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	10 min	6.8 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	12 min	7.5 km

«Beste boområde i Fredrikstad iht levekårsundersøkelsen»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

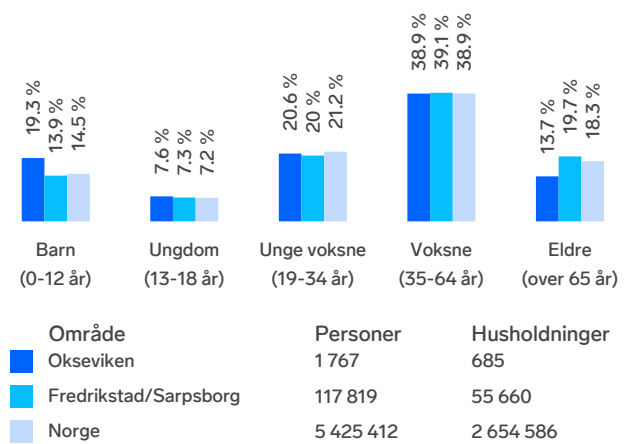
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling





## Barnehager

Oksviken barnehage (0-5 år) 56 barn	17 min	1.3 km
Preg barnehager Rødsdalen (1-5 år) 29 barn	20 min	1.4 km
Kilen barnehage (1-5 år) 40 barn	25 min	1.9 km

## Dagligvare


Kiwi Vestkilen PostNord	22 min	1.7 km
Rema 1000 Gressvik Post i butikk, PostNord	26 min	2 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 94/100

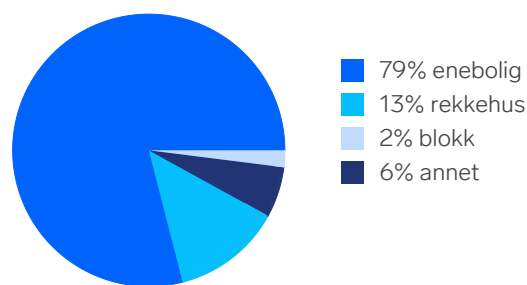
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 87/100

## Sport

-  Krossnes ballplass 20 min   
Ballspill 1.5 km
-  Rød skole 24 min   
Aktivitetshall, ballspill 1.7 km
-  Pluss Onsøy Squash & Treningssenter 6 min 
-  Trimeriet Fredrikstad 9 min 

## Boligmasse






«Utrolig fint nabolag for familier. Kort vei til Fredrikstad sentrum, kort vei til barnehage, skoler og butikker. Skogen, sjøen og bergene gir et utrolig fint turområde.»

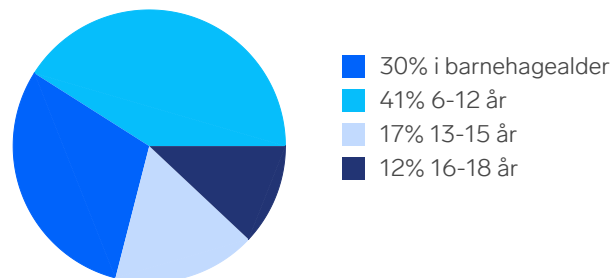
Sitat fra en lokalkjent



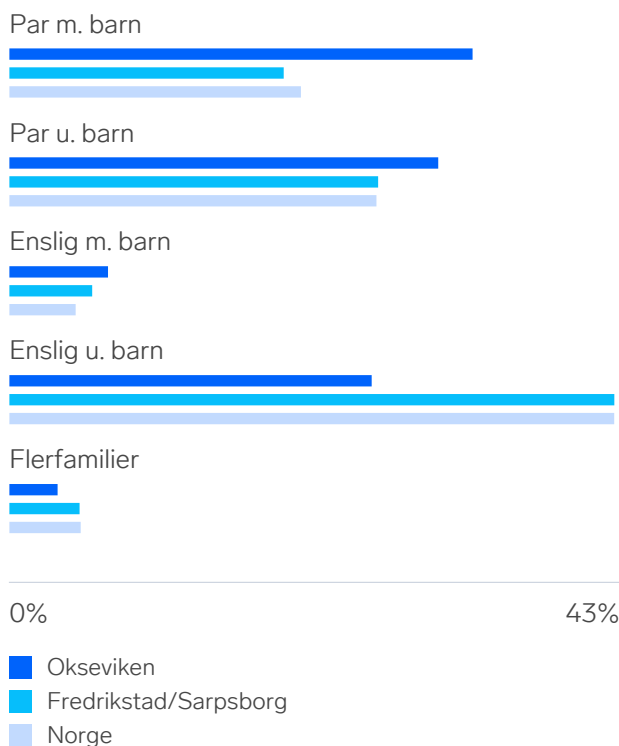
## Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 11 min 
-  Apotek 1 Gressvik 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



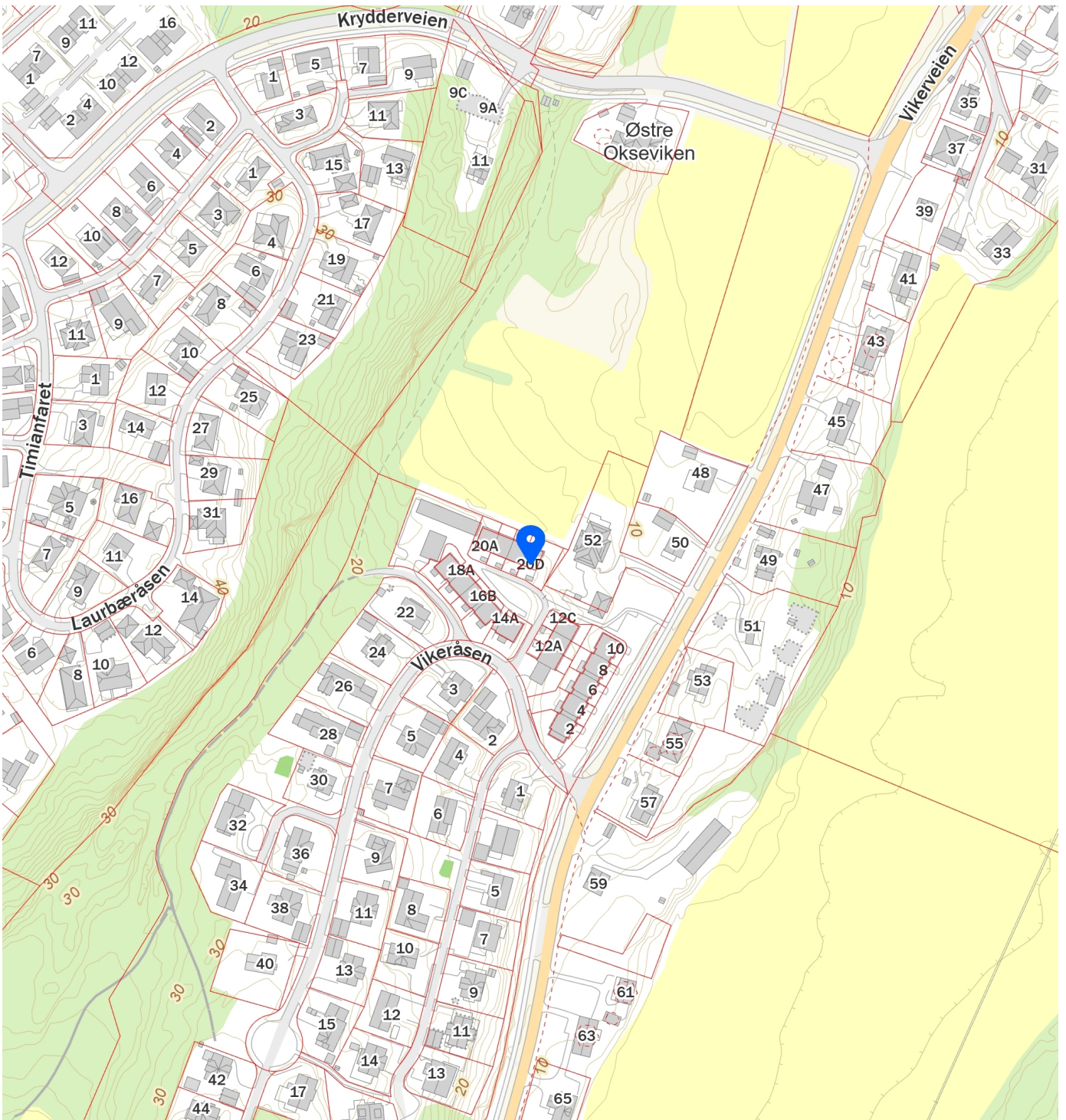
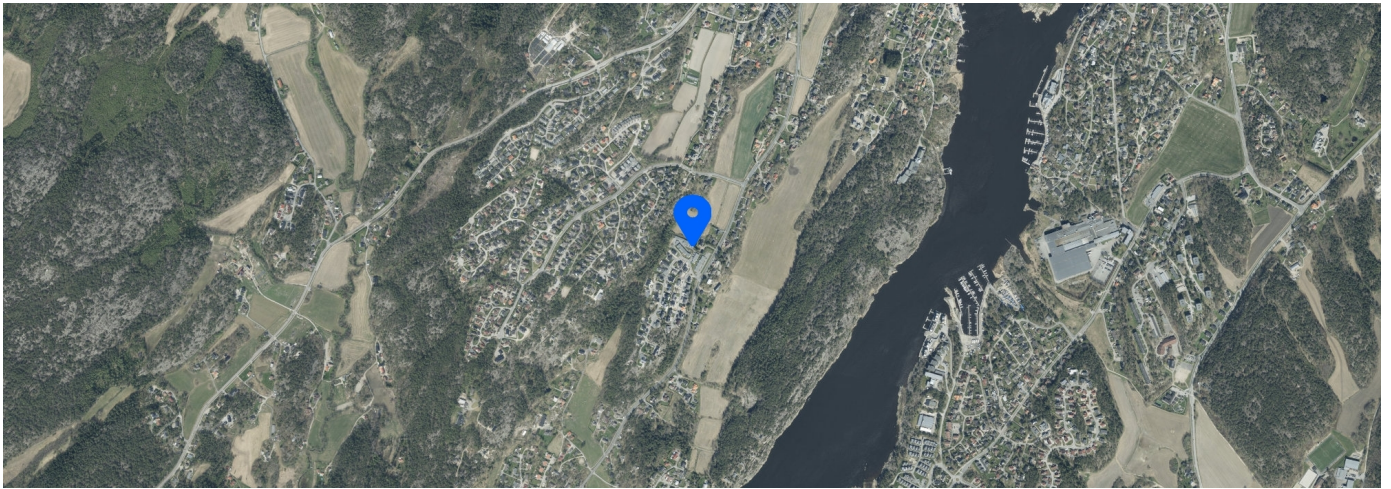
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Vikeråsen 20D  
1622 GRESSVIK  
Gnr./Bnr.: 53/70  
Seksjonsnr. : 12  
Fredrikstad kommune

## Areal

Bolig.  
Bruksareal: 113 m<sup>2</sup>  
Garasje i rekke.  
Bruksareal: 17 m<sup>2</sup>  
Frittstående bod.  
Bruksareal: 5 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 135 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 16.01.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)  
Tlf: 41414128  
E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)  
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107



# 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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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 trafikkløysets 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 håndverkerne 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 0 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 for 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	16.01.2025
Referansenummer	15065684
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0001
Hjemmelshaver/selger	Trine Bekkevold
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Trine Bekkevold.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	24.01.2025 10:44

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Vikeråsen 20D
Postnummer/sted	1622 GRESSVIK
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	53/70
Seksjonsnr.	12
Tomt	Eiet tomt: 267 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Bolig.	2015		
Garasje i rekke.	2015		
Frittstående bod.	2015		

## Byggemåte

Bolig i rekke tilhørende Vikeråsen Boligsameie, beliggende i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 22 seksjoner. Tomt opparbeidet med steinlagte uteområder, asfaltert biloppstillingsplass, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over to plan. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur av isolert betongkonstruksjon (thermomur). Etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i pulttaksform, utvendig tekket med takpapp. Boligen har entrédør med glassfelt og elektronisk dørlås. Balkongdør, terrassedører og vinduer med tre-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og varmepumpe.

Adkomst via sydvestvendt overbygget terrasse/inngangsparti. Første etasje består av entré, bad, stue og kjøkken. Utgang fra stue til nordøstvendt balkong. Underetasjen består av gang, bod, vaskerom/toalettrom og to soverom. Utgang fra soverom 1 til nordøstvendt terrasse.

I tillegg disponerer boligen en frittstående bod, samt en garasje i rekke med elbillader.



## 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. etg.		Fallforhold (gulv)	8	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)		Annet	14	

# 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 søyler 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).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### 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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. 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

Rommene 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 er basert på observasjoner gjort på 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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Bolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	66			66	28
	Entré, bad, kjøkken og stue.				Balkong (11 m2) og terrasse (17 m2).
Underetasje.	47			47	5
	Gang, bod, vaskerom og to soverom.				Terrasse.
SUM	113			113	33
<b>Total bruksareal: 113 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Garasje i rekke.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		17		17	
		Garasje.			
SUM		17		17	
<b>Total bruksareal: 17 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		5		5	
		Bod.			
SUM		5		5	
<b>Total bruksareal: 5 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen inneholder 110 m<sup>2</sup> P-ROM og 3 m<sup>2</sup> S-ROM. S-ROM omfatter bod. Ekstern bod er ikke medregnet.

Garasje i rekke er ikke tilstandsvurdert.



# Rapport

## Våtrom - Bad. 1. etg.

---

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med varme.  
Flislagte vegger.  
Himling i malt, slett flate.  
Innfelte downlights.  
Vegghengt servanttinnredning med slette fronter.  
Servant med ett-greps armatur.  
Stikkontakt og speilskap med belysning over servant.  
Dusjkabinett med skyvedør av glass.  
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.  
Vegghengt toalett med innebygget sisteme.  
Avtrekkventil med mekanisk avtrekk i himling.  
Vannrør av typen plastrør.  
Synlige avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/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 våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste følgende: RH 24,4 %, temperatur 22,3 grader C og duggpunkt 1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

### TG 2 Fallforhold (gulv)

Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm over en avstand på 80 cm. Dette er mindre enn hva som ideelt anbefales, men grunnet bruk av dusjkabinett er forholdet ikke vurdert til å være et vesentlig avvik. Forutsetter videre bruk av dusjkabinett.

TG2 gjelder: Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 12 mm. Nivåforskjellen er mindre enn i preaksepterte løsninger i gjeldende byggeteknisk forskrift.



## Våtrom - Vaskerom underetasje.

---

Vaskerom/toalettrom fra byggeår.  
Flislagt gulv med varme.  
Flislagte vegger.  
Himling i malt, slett flate.  
Innfelte downlights.  
Skapinnredning med slette fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.  
Ett-greps armatur.  
Vegghengt toalett med innebygget sisterner.  
Avtrekkventil med mekanisk avtrekk i himling.  
Varmtvannsbereider på 200 liter plassert i rommet.  
Vannrør av typen plastrør.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Fordeleskap for vannrør med hovedstoppekran, vannmåler og automatisk lekkasjesikring.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/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 våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste følgende: RH 43 %, temperatur 18,8 grader C og duggpunkt 6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 23 mm. Dette er vurdert som tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikring.

## Kjøkken - 1. etg.

---

Gulvflate belagt med laminat.  
Veggflater belagt med panelplater.  
Himling i malt, slett flate.  
Innfelte downlights.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedsenket oppvaskkum av komposittmateriale.  
Ett-greps armatur.  
Kjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp.  
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.  
Vannrør av typen plastrør.  
Avløpsrør av plast.  
Automatisk lekkasjesikring i benkeskap.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

## Øvrige rom - 1. etg.

---

Gulvflate belagt med laminat.  
Veggflater belagt med panelplater, samt vegger i malte slette flater.  
Himling i malte, slette flater.  
Innfelte downlights i entré og stue.  
Profilert entrédør.  
Balansert ventilasjon.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner


## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

---

Gulv av betong mot grunn.  
Gulvflate belagt med vinylbelegg.  
Veggflater belagt med panelplater, samt vegger i malte, slette flater.  
Himling i malte, slette flater.  
Profilerte innerdører.  
Balansert ventilasjon.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon

	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i rom under terreng i gang. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste følgende: RH 51,2 %, temperatur 18,5 grader C og duggpunkt 8,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	---	--

	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har en mindre overflateskade i nedre del.
--	------------	--

## Innvendige trapper

---

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innvendige trapper




## Etasjeskiller - Underetasje.

---

Gulv av betong mot grunn.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling


Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm i gang og ca. 7 mm i soverom 1.

## Etasjeskiller - 1. etg.

---

Etasjeskille av trekonstruksjon.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling


Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 9 mm i stue, og ca. 2 mm i kjøkken.

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

---

Vannrør av typen plastrør.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereder og fordelerskap for vannrør med hovedstoppekran, vannmåler og automatisk lekkasjesikring plassert i vaskerom.  
Sentralstøvesuger, ventilasjonsaggregat og stakeluke plassert i bod.  
Varmepumpe fra byggeår plassert i stue i første etasje.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TGIU**      Ventilasjon

Det er ikke kjent når det sist ble byttet filter i ventilasjonsaggregat. Bytte av filter bør påregnes.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)

Det er ikke kjent når det sist ble utført service på varmpumpen.

## 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 el-fagmann. 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: Bereder har fast tilkobling.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Det har hendt unntaksvis.

Har det vært brann, brantilløp 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.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringskap med automatsikringer plassert i bod i underetasje.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt dokumentasjon for periodisk kontroll uten avvik, datert 25.04.2022.

Det er fremlagt samsvarserklæringer for det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Det ble i følge opplysninger fra eier skiftet kledning og utbedret manglende lufting på vegg ved inngangsparti i november/desember 2024.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

## Dører og vinduer

---

Entrédør med glassfelt. Balkongdør, terrassedører og vinduer med tre-lags glass fra byggeår.


### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

## Yttertak


---

Yttertak i pulttaksform, utvendig tekket med takpapp.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, leker og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger

      Tekking (undertak, leker og yttertekking)      Taktekkingen har noe mosevekst. Dette kan påvirke levetiden negativt. Fjerning av mose anbefales.

      Inspeksjonsmulighet      Taket er inspisert fra toppen av stige.


 **TGIU**      Takgjennomføringer      Ikke inspisert.

Konstruksjon      Lukket konstruksjon. Inspeksjon er ikke mulig.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---


Utgang fra stue i første etasje til nordøstvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 103 cm.  
Stikkontakter og belysning.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Terrasser / platting på terreng

---

Sydvestvendt terrasse/inngangsparti. Terrassen er belagt med terrassebord. Skillevegger i trekonstruksjon. Stikkontakt og belysning.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)


 **TGIU**      Fundamenter      Fundamenter er skjult og ikke inspisert.



## Terrasser / platting på terreng

---

Utgang fra soverom 1 i underetasje til nordøstvendt terrasse. Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall og glass.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

 **TGIU**      Fundamenter      Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

## Grunnmur, fundamenter

---

Grunnmur av thermoblokker, utvendig pusset.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Grunnmur


 **TGIU**      Fundamenter      Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn      Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

## Drenering

---


Drenering fra byggeår.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

## Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)

---

Frittstående bod.

 **TG 2**      Annet      Det er registrert noe fukt på innvendige vegger i boden. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Fremlagt beskrivelse av prosedyre ved brann.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Brannslukningsutstyr må skiftes/uføres service på i 2025.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige steder i boligen. Det er målt mellom 2,38 og 2,40 meter takhøyde i underetasjen.

Det er målt mellom 2,39 og 2,40 meter takhøyde i første etasje.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plantegninger, datert 20.08.2015.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg datert 22.03.2016. Det er fremlagt samsvarserklæring gjeldende bytte av elflex i stue og garasje, datert 30.11.2017.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon for periodisk kontroll uten avvik, datert 25.04.2022.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 05.01.2025.

## 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 bygningsselementer 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 bygningskader, 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 bygningsselementer 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 tilårskommen 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 varmtvannsbereider 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 før 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 fuktutsatt 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 opplektede murflater (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 videresalg 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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, 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 ildsteder.

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.



Beskrivelse - [Sluk i bad.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i vaskerom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap. ]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse. ]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250001
Adresse	Vikeråsen 20D		
Postnr.	1622	Sted	GRESSVIK
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 år 1 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Trine	Etternavn	Bekkevold

## 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 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar Mulig fukt i utebod (frittstående), mener dette skal rettes til våren.

**11. 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:

**12. 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 13.**

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:

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar I garasje.

**15. 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

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

Nei  Ja

**16.1 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

**17. 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

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

Nei  Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

## 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja Kommentar

## 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja Kommentar Usikker, mulig det er utført.

## 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei  Ja Kommentar Usikker om det er gjennomført målinger og om det foreligger rapport.

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

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

### 26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei  Ja Kommentar Mulig husleien er blitt endret eller skal endres nært forestående.

### 27. 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

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

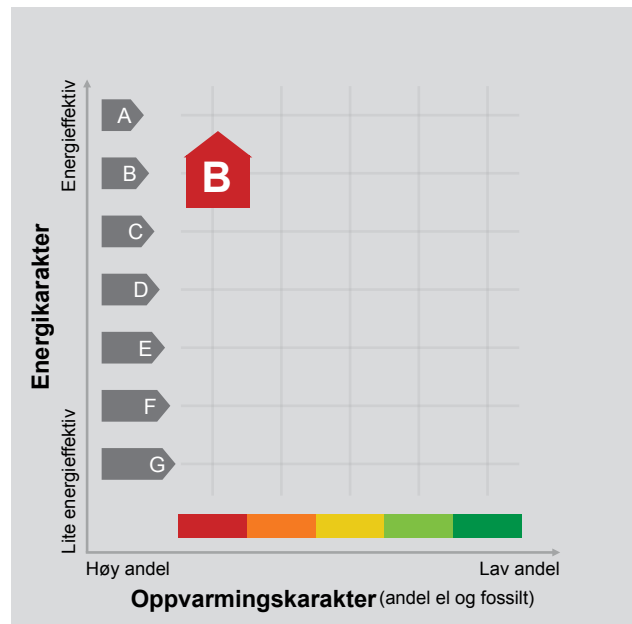
<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

# ENERGIATTEST

Adresse	Vikeråsen 20D
Postnummer	1622
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300486904
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75482
Dato	04.02.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## 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 energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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)

- Redusér innnetemperaturen
- Følg med på energi bruken i boligen

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	2015
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	113
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

### **Tiltak 11: 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 12: 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.

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Stavlund AS  
v/Morten Enok Stene  
Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD  
E-post: Morten.stene@stavlund.no

Deres ref.: 192250001 . Vår ref.: 4194-1-12

Dato: 06.01.2025

## Megleropplysninger

Boligselskap: Vikeråsen Boligsameie  
Organisasjonsnr: 917682550  
Seksjonseier: Bekkevold, Trine  
Medeier: Bekkevold (bo), Enok  
Leilighetsnummer: 12  
Adresse: Vikeråsen 20 D, 1621 GRESSVIK  
Seksjonsnummer: 12  
Gnr. 53  
Bnr. 70

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING(35704)- polisenummer 1314048.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Alle disponerer en garasje plass hver.
- Styret vil gjennomgå fordeling av biloppstillingsplasser 2022/2023, i henhold til vedtak på ekstraordinært årsmøte 17.11.2022.
- Sameiet har i tillegg 11 parkeringsplasser som gjesteplasser.
- Sameiet har egen vaktmesteravtale for grøntarealer med Gaardsservice.
- Sameiet må gjennomføre skadeutbedring i henhold til rapport innhentet av takstmann og Rambøll.
- På ekstraordinær generalforsamling gjennomført 19.06.2024 ble det bestemt at kostnadene for skadeutbedring skal dekkes ved lånefinansiering.
- Sameiet har fått innvilget lånesøknad på 1 800 000 kr 17.09.2024.

## Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenr.:	98208416367
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,60%
Restsaldo	1 797 372,00
Innfrielsesdato:	30.10.2054
Type rente:	Flytende rente

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 450,32,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader brøk	1 656,80	
Felleskostnader lik	1 793,52	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

## Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	486,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	29 524,-
Gjeld:	0,-

## Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98208416367
Restsaldo:	101 549,53
Kapitalkostnader:	720,93

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 101 549,53,-, pr. dags dato.

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

### Kapitalkostnader:

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

### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Andre Karlsen pr. e-post: [eirik.karlsen@obos.no](mailto:eirik.karlsen@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

### Annen informasjon:

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

### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Tom Roar Nilsen, e-post: [vikerassen@styrommet.no](mailto:vikerassen@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: [vikerassen@styrommet.no](mailto:vikerassen@styrommet.no)

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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

## VEDTEKTER

for

Vikeråsen boligsameie org. nr.848 558 052

Vedtektene er fastsatt ifbm. endret fordeling av felleskostnader. Endret på ekstraordinært Årsmøte 30.10.2018». Senere endret 24.04.19.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vikeråsen boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09.11.2015.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 22 boligseksjoner på eiendommen gnr. 53 bnr 70 i Fredrikstad kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Garasje

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

#### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Sameiebrøken er 1/22, dvs lik.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

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



### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

#### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler/trivselsregler for eiendommen.

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

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Seksjonseierne disponerer 1 parkeringsplass, carporter/garasjer. Av disse ligger

- som fellesareal

I tillegg har sameiet 11 parkeringsplasser forbeholdt gjester av seksjonseiere.

## **PARKERINGSPLASSER I GARASJEANLEGG SEKSJONERT SOM TILLEGGSDELER**

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold av garasjeanlegget og felles parkeringsplasser.

### **4-4 Rettslig disposisjonsrett**

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Parkeringsplassene er forbeholdt gjester av seksjonseiere.

### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilleggsdel eller i egen gårdsplass.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) Ventilasjonsanlegg, inkl. service og filterbytte (hver enhet har sitt eget anlegg)
- k) Varmepumpe, inkl. service
- l) Markiser
- m) Terrasserekkverk/levegger som er satt opp av seksjonseiere i ettertid, for egen regning.

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

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

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

(12) Seksjonseier er ansvarlig for å kontrollere punktene og fylle ut egenerklærings skjema om brann- og vannsikkerhet årlig. Sikkerhetsskjema ligger som vedlegg til vedtektene.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene

og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

**Følgende kostnader skal fordeles eller areal:**

- **Forsikring av bygningsmassen**
- **Drift og vedlikehold av bygninger**

**Alle øvrige ordinære driftskostnader skal fordeles likt mellom seksjonene.**

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 Mislighold**

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

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

#### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

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

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

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

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

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

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

#### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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



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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel. Det vil si garasje plass og utebod, private hager og gårdsplasser
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

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

### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

# Vikeråsen Boligsameie

## Vedlegg 1 fordelingsnøkkel:

<b>Leil.nr.</b>	<b>Areal.</b>	<b>Brøk etter areal</b>
1	77	3,92 %
2	77	3,92 %
3	77	3,92 %
4	77	3,92 %
5	77	3,92 %
6	111	5,65 %
7	111	5,65 %
8	111	5,65 %
9	111	5,65 %
10	111	5,65 %
11	111	5,65 %
12	111	5,65 %
13	94	4,78 %
14	77	3,92 %
15	77	3,92 %
16	77	3,92 %
17	77	3,92 %
18	94	4,78 %
19	77	3,92 %
20	77	3,92 %
21	77	3,92 %
22	77	3,92 %
	1966	1

## Egenerklæring

Styret i Vikeråsen Boligsameie er pålagt å følge opp HMS rundt brannsikkerhet og vann en gang i året. Vennligst sjekk dette i din leilighet og påse at alt fungerer.

Fyll ut og returner skjemaet innen 15. desember 2018 til et av medlemmene i styret.

Sett kryss for det som er kontrollert og fungerer.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
- Komfyrvakt
- Stoppekran
- Åpne sluk

Jeg erklærer at kontroll er foretatt og at alt fungerer etter forskriftene

Dato for kontroll: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_



# Årsmøte 2024

Vikeråsen Boligsameie

11. mars 2024

# Velkommen til årsmøte i Vikeråsen 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:

11. mars 2024 kl. 19:00, Samhold (Viker vel) Vikerhavna 2 1621 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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vikeråsen 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.

**Forslag til vedtak**

Tom Roar Nilsen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges på årsmøte

---

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. 4194 Årsrapport til innkalling.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 72 000kr

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Roar Nilsen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Line Fredriksen

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kristoffer Karlsen
  - Marthe Elise Ekroll Solberg
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Tom Roar Nilsen	Oredalsveien 137
Styremedlem	Kjell Arne Granholt	Vikeråsen 14 A
Styremedlem	Linn Reksten Simonsen	Vikeråsen 14 B
Varamedlem	Line Fredriksen	Vikeråsen 20 B

## Valgkomiteen

Kristoffer Karlsen	Vikeråsen 14 B
Marthe Elise Ekroll Solberg	Vikeråsen 16 D

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [vikerasen@styrerrommet.no](mailto:vikerasen@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Vikeråsen Boligsameie

Sameiet består av 22 seksjoner.

Vikeråsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917682550, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

53        70

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vikeråsen Boligsameie har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.

## Styrets arbeid

Det er gjennomført 6 styremøter i perioden fra sist årsmøte.

Det ble startet med å kartlegge kortsiktige oppgaver og andre uløste oppgaver.

Det var lite elektronisk dokumentasjon på styrerommet. Styreleder gikk i dialog med tidligere styreleder for å innhente dokumentasjon. Det som ble mottatt av informasjon er lastet opp i filstrukturen på styrerommet til Obos. Det ble også mottatt en del permer med dokumentasjon. Det viktigste fra permene ble scannet og lastet opp på styrerommet.

Det kom opp en gammel sak angående 5 årskontroll, Punktene der er nå lukket. Dialog med utbygger skulle vært håndtert annerledes. Et av punktene ang fukt inn i utebod som er foreldet og gjald bygningsmasse er avtalt reparert. Ansvar for bygningsmassen utvendig ligger hos sameiet. De andre sakene var ikke feil. Men kosmetiske ting som kan oppstå.

Avtalen med Telenor er reforhandlet og senket i pris.

Det er gjennomført en dugnad i perioden med bra deltagelse. Det ble gjort forøk på en til på slutten av året, men den måtte avlyses grunnet dårlig vær. Det satses på en ny dugnad på våren.

Det har tidligere vært en del uenigheter i sameiet. Det ser ut som alt har roet seg ned etter noen samtaler. Er det noe som dere ønsker å diskutere, så ta kontakt med styreleder umiddelbart. Alltid kjekt å rydde unna uenigheter så fort som mulig.

Det har vært befaring med Gaardsservice angående hvor det skal klippes gress, måkes og hvor det skal plasseres snø, det har glippet litt i dialog etter dette, men er strammet opp på nytt.

Det har vært en utfordrende vinter med mye snøfall. Alle ønsker seg at det måkes så fort som mulig. De som måker er nødt til å følge en oppsatt rute for å optimalisere arbeidet slik at de bruker minst mulig tid på å kjøre fra oppdrag til oppdrag. Styreleder har jevnlig dialog med firmaet ang arbeidet som utføres. Av erfaring fra andre steder er Gaardsservice en av de bedre firmaene å bruke.

Kulden har forårsaket store problemer for mange dette året med skader på bygningsmasse. Det er avdekket 3 skadede dører som er skiftet ut. Det ble kalt ut snekkerfirma og en konsulent fra Rambøll når dette oppsto. Det er sendt ut rapport fra saken til alle eierne i sameiet. Det ble da som nevnt i rapporten avdekket også mulige andre skader på fasaden. Det jobbes med å avdekke omfanget. Byggets fasade er nå åpnet. Det er avdekket store skader på 4 leiligheter i den fasaden der inngangspartiene er. Det ser ikke ut som det er skader på de andre fasadene.

Årsaken til fuktproblemene er ikke avklart enda. Forsikringsselskap og opprinnelig entreprenør er kontaktet.

Det vil informeres mer når ny informasjon er på plass om omfang og ansvar.

Om det kreves ytterligere kapital for å rette dette er ikke avklart enda. Det skal først avklares om forsikringen dekker dette, opprinnelig entreprenør eller om sameiet må dekkes kostnadene.

Det har vært gjennomført en HMS-runde. Det er ikke avdekket spesielle problemer. Dette arbeidet forsetter.

Det kom inn ønske om at parkeringsplassene skulle males opp på nytt. Det ble gjennomført.

Generelt angående parkeringsproblematikk er dette et tema som sikkert vil dukke opp fra tid til annen. Slik styret ser det nå, er det lite problemer med ledige «gjesteplasser» Noen har flere egne plasser enn andre. Begge parkeringsområdene kan brukes, det er mange til sammen. Per nå gjøres det ikke noe angående at beboere bruker disse. Det vil bli enda verre trafikale problemer om det blir omfattende parkering i veiene rundt sameiet. Er det noe dere lurere på ang dette teamet fremover tar dere kontakt med styreleder fremfor å gå i dialog med andre.

Det har vært bekymringsmelding angående en beboer. Det har vært dialog med pårørende og er nå løst.

Det ble gjennomført en god budsjettprosess i høst. Det er informert om en liten økning på 4 % fra årsskiftet. Det er satt av et beløp vedlikehold på dører/verandadører. Dette er ikke tilstrekkelig til de store skadene som har oppstått med skifte av 3 dører og det som det jobbes med for å avklare, ref. skade rapport som er sendt ut info om på vibbo og info over.

Det skal gjennomføres kontroll av garasjeporter i 2024. Dato og firma som skal utføre arbeidet er ikke bestemt.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 604 972.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 60000 til vedlikehold. 40000 av de er vedlikehold av bygninger. Etter at budsjettet ble lukket ble det oppdaget skader på 3 ytterdører og mulige skader på fasade grunnet sprengkulden på slutten av 2023.

Denne posten er dermed altfor lav. Om det er behov for kapitaløkning grunnet dette vil det kalles inn til ekstraordinært årsmøte.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Sameiet har kun strømforbruk på utelamper, det er en liten kostnad.

.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vikeråsen Boligsameie.

### **Styrehonorarer**

Denne posten er økt til 72000 kr. Årsaken er innleie av ekstern styreleder som har avtale på kr 50000 første år.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

I budsjettet er det hensyntatt en økning på 6%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Da ikke det som var ukjent angående større vedlikehold.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Vikeråsen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vikeråsen Boligsameie som 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 16. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

**VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 917 682 550, KUNDENR. 4194**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	607 620	552 336	608 000	632 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>607 620</b>	<b>552 336</b>	<b>608 000</b>	<b>632 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 091	-6 541	-7 000	-9 870
Styrehonorar	4	-43 200	-42 000	-44 000	-72 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 625	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-56 820	-54 530	-57 000	-60 000
Konsulenthonorar	6	-7 500	-20 831	-11 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-42 763	-123 005	-149 000	-135 000
Forsikringer		-89 147	-81 274	-98 000	-98 000
Energi/fyring		-5 734	-6 171	-5 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 714	-123 424	-129 000	-140 000
Andre driftskostnader	8	-103 814	-98 761	-104 000	-108 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-494 408</b>	<b>-561 161</b>	<b>-609 000</b>	<b>-641 370</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>113 212</b>	<b>-8 825</b>	<b>-1 000</b>	<b>-13 370</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	9 955	2 719	1 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>9 955</b>	<b>2 719</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>123 167</b>	<b>-6 106</b>	<b>0</b>	<b>-11 370</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-6 106		
Til opptjent egenkapital		123 167	0		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	2 125
Forskuddsbetalte kostnader		11 343	31 022
Andre kortsiktige fordringer	10	2 000	2 000
Driftskonto OBOS-banken		241 718	114 704
Sparekonto OBOS-banken		350 622	341 392
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>605 719</b>	<b>491 242</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>605 719</b>	<b>491 242</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		606 466	483 299
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>606 466</b>	<b>483 299</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 296	0
Leverandørgjeld		-3 043	7 256
Påløpte kostnader		0	687
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-747</b>	<b>7 943</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>605 719</b>	<b>491 242</b>

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Fredrikstad, 15.02.2024  
Styret i Vikeråsen Boligsameie

Tom Roar Nilsen/s/

Kjell Arne Granholt/s/

Linn Reksten Simonsen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader likefordelt	429 528
Felleskostnader etter brøk	178 092
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>607 620</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 091
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 091</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 43 200.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 500</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-2 240
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 148
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 375
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-42 763</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Vaktmestertjenester	-91 130
Andre fremmede tjenester	-441
Kontor- og datarekvisita	-640
Trykksaker	-875
Andre kontorkostnader	-489
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 696
Velferdskostnader	-5 053
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-103 814</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	725
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 230
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 955</b>

**NOTE: 10****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 000</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1314048. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.03.24

Selskapsnummer: 4194 Selskapsnavn: Vikeråsen 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: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: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 Vikeråsen Boligsameie

---

Møtedato: 11.03.2024

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Vikerhavna 2 1621 Fredrikstad

Til stede: 9 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Eirik Karlsen.

Møtet ble åpnet av Tom Roar Nilsen.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Tom Roar Nilsen 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 Eirik Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble

Kristoffer 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. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 72 000.

**Vedtak: Godkjent**

---

**7. Valg av tillitsvalgte**

Som styreleder for 1 år, ble Tom Roar Nilsen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

Som varamedlem for 1 år, ble Line Fredriksen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått:

Kristoffer Karlsen og Marthe Elise Ekroll Solberg

**Vedtak: Godkjent**

---

Møtet ble hevet kl.: 20:22. Protokollen signeres av

Møteleder  
Tom Roar Nilsen/s/

Fører av protokollen  
Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne  
Kristoffer Karlsen/s/



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 4194

Vikeråsen Boligsameie

## Velkommen til årsmøte i Vikeråsen 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:

19. juni 2024 kl. 18:00, Viker vel.

### 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. Behandling av juridisk notat fra Advokatfirmaet Solver AS
6. Låneopptak eller egenkapitalinnbetaling til skadeutbedring

Med vennlig hilsen,

Styret i Vikeråsen 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Tom Roar Nilsen er valgt.

Sak 2

## **Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges under 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

## Behandling av juridisk notat fra Advokatfirmaet Solver AS

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skadesaken har vært oppe til juridisk vurdering om det er grunnlag for å saksøke entreprenør. Kortoppsummert anbefaler de og ikke ta saken videre. Se vedlagt juridiske notat.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å stoppe videre juridisk behandling da det er tilnærmet null sjanse for å vinne frem i en eventuelt rettsak.

Forslag til vedtak

Sameiet stopper videre juridisk behandling av skadesak.

Vedlegg

1. Juridisk notat - 3706.pdf

Sak 6

## Låneopptak eller egenkapitalinnbetaling til skadeutbedring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret må gjennomføre skadeutbedring i følge papirene fra takstmann og rapport fra Rambøll. Deler av dette arbeidet må iverksettes så fort som mulig. I den anledning må det innhentes et beløp i størrelsesorden kr 2 000 000. Dette er et utgangspunkt ut ifra takstrappport og informasjon fra Rambøll, men endelig beløp er ukjent før det er innhentet priser fra entreprenør. Dermed må årsmøtet stemme over om tiltaket skal finansieres ved innbetaling av egenkapital eller ved låneopptak. Vedlegg i saken og eventuelle summer er bare et utgangspunkt og et anslag for å avgjøre hvordan det skal finansieres.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at årsmøtet velger alternativ 1 som er låneopptak. Dette er det enkleste alternativet og det som er mest solidarisk.

#### **Forslag til vedtak**

Styret lånefinansierer utbedringen av skadesak

#### **Vedlegg**

2. 4194 låneopptak eller kapitalinnkreving på 2 millioner til ekstraordinær generalforsamling 20 år.pdf

**JURIDISK NOTAT**

**Dato:** 03.06.2024  
**Notat utarbeidet av:** Advokat Sandra Guderud Stien

---

**1. INNLEDNING OG MANDAT**

Advokatfirmaet Solver AS bistår Vikeråsen Boligsameie i sak som gjelder reklamasjon til utbygger som følge av fuktskader i fasade.

Foranledningen er i hovedsak at rekkehusene Vikeråsen 20a-d og 12 a-c har større fuktskader i yttervegger og ytterdører. Boligsameiet har innhentet flere rapporter, som viser at det kreves tiltak for å avverge større fuktskader over tid.

I dette juridiske notatet redegjøres det nærmere for sakens faktiske og rettslige side, og hva vi anbefaler å gjøre videre i saken.

Overordnede problemstillinger er følgende:

- Foreligger det en mangel ved leveransen.
- Er det reklamert rettidig.

Følgende dokumenter er gjennomgått ved utarbeidelse av dette notatet:

- E-poster mellom Bravida og utbygger 15.06.2016 – 9.11.2016.
- Rapport Rambøll datert 14.12.2023.
- Rapport Rambøll datert 20.02.2024.
- Rapport Takst Fag AS datert 12.03.2024.
- Brev fra Rambøll med krav til Håkon Hansen AS datert 13.03.2024.
- Diverse bilder.

Til grunn for våre vurderinger forutsettes at redegjørelse fra styreleder er korrekt angitt.

**2. SAKENS FAKTISKE SIDE**

Vikeråsen Boligsameie har avdekket skjulte bygningstekniske feil på rekkehusene Vikeråsen.

Opprinnelig ble det i juni 2016 sendt en e-post fra Bekkevold ved Bravida til Jacobsen i Håkon Hansen AS. I denne e-posten er det stilt spørsmål om det foreligger en luftlekkasje mellom svill og grunnmur på framsiden av bygningen. Dette ble fulgt opp igjen i november 2016, da beboer i 20C hadde termografert yttervegg ved inngangen, og avdekket lekkasje langs hele veggen mellom svill og grunnmur. Det nevnes også at problemet var tatt opp også like etter overtakelse, nærmere ett år siden.

Den 11. november 2016 bekrefter Håkon Hansen AS at de vil undersøke forholdet nærmere med leverandør av veggelementene. Dette blir igjen bekreftet den 21. mars 2017, der det ble lovet at forholdet undersøkes nærmere i neste kuldeperiode.

Siste korrespondanse om forholdet var i april 2019, der Bravida tok opp spørsmålet på nytt. Det er ingen ytterligere dokumentasjon om forholdet etter denne datoen.

I 2023/2024 undersøker Boligsameiet forholdet nærmere med bistand fra Rambøll. Det blir innhentet en rekke rapporter i denne sammenheng.

Etter at Rambøll og autorisert takstmann ved Takst Fag AS har undersøkt forholdet, er det klart at er et utbedringsbehov i Boligsameiet, og at det er pågående fuktskader som skyldes feil utførelse. Kort oppsummert er det manglende luft i kledningen, manglende svillemembran og avvik fra byggforsk sine detaljløsninger når det gjelder utførelse på kledningen. Det er hovedsakelig rekkehusene 20a-d og 12a-c som er skadet er undersøkt i rapportene, men det er reklamert på Vikeråsen 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16 og 18 i tillegg.

Utbygger har avvist kravet.

### **3. SAKENS RETTSLIGE SIDE**

#### 3.1 Mangel

Det første spørsmålet er om det foreligger en mangel etter bustadoppføringslova (Buofl.). Bestemmelsen om mangel er regulert i buofl. § 25:

##### *§ 25. Mangel*

*Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.*

*Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det*

Dersom det foreligger en mangel, kan forbrukeren etter § 29 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag eller erstatning.

For vårt tilfelle er punktet om prisavslag etter § 33, og/eller erstatning etter § 35 de mest treffende punktene.

Jeg nevner kort at det etter vår vurdering er dokumentert at det foreligger en mangel etter loven, og at bestemmelsen § 25, jf. § 33/§35 er oppfylt. Dette vil si at mangelen kunne gitt rett til prisavslag og/eller erstatning.

#### 3.2 Reklamasjon

Etter § 30 må forbrukeren ha reklamert til entreprenøren innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget, og kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelse.

Unntaket er etter fjerde ledd om entreprenøren har vært grovt uaktsomhet eller i strid med heder og god tro ellers.



### § 30. Reklamasjon

*Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.*

*Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.*

*Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.*

*Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.*

*Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova*

I tillegg gjelder reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

Alminnelig foreldelsesfrist er på 3 år. Etter foreldelsesloven § 24 er virkningen av foreldelse at fordringshaveren taper sin rett til oppfyllelse.

Prosjektet er overlevert for mer enn fem år siden, og dette er et krav som i utgangspunktet er gått tapt. Dette betyr at reklamasjonen er for sent fremsatt og at kravet i utgangspunktet er gått tapt.

Etter buofl. § 30, kan ikke entreprenøren gjøre gjeldende for sen reklamasjon dersom mangelen har sin årsak i forsett eller grov uaktsomhet hos entreprenøren.

En handling vil kunne anses som et forsettlig mislighold dersom det skjer en bevisst tilsidesettelse av kvalitetssikringsprosedyrer i kontrakten. Høyesterett har gitt følgende alminnelige karakteristikker av hva som ligger i grov uaktsomhet:

«For at en oppførsel skal kunne karakteriseres som grovt uaktsom, må den etter mitt syn representere et markert avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte. Det må dreie seg om en opptreden som er sterkt klanderverdig, hvor vedkommende altså er vesentlig mer å klandre enn hvor det er tale om en alminnelig uaktsomhet. Dersom det faglige nivå hos vedkommende ikke holder mål, vil dette etter omstendighetene kunne utgjøre grov uaktsomhet.»

Dersom vi skal bli hørt med at reklamasjonen er fremsatt rettidig, må vi kunne overbevise om at mangelen skyldes grov aktsomhet hos entreprenøren.

Ved utførelsen av en byggekontrakt er det tale om å følge en profesjonell norm for det aktuelle faget. Utgangspunktet for vurderingen vil være de anvisninger kontrakten selv gir og de krav som må kunne stilles ut fra den profesjonsnormen som gjelder i det aktuelle tilfelle. En slik profesjonsnorm er generelt streng. Det er i denne forbindelse ikke av betydning hvilke individuelle forutsetninger den enkelte håndverker måtte ha. Det avgjørende er hvilket fagområde han har begitt seg inn på.

Innenfor dette må han finne seg i å bli målt ut fra en alminnelig norm, m.a.o. uavhengig av om han faktisk er fersk eller erfaren i faget.

Et annet spørsmål er om det var reklamert i 2016, og at foreldelsesfristen da egentlig ble brutt allerede i 2016.

Spørsmålet er noe sekundært, og vil ikke vurderes inngående. Dette fordi at fristene løper også etter at reklamasjonen er sendt, og at det kreves at man både holder kravene levende ved å følge dem opp, og at det formelle kravet er sendt inn til tingretten eller til forlikrådet innen foreldelsen har gått ut. Så selv om det da kan ha vært reklamert i 2016, gjelder prinsippet om fem års foreldelsesfrist etter bustadoppføringslova og 3 år etter foreldelsesloven fremdeles.

Poenget med foreldelsesfristen er at kravet faktisk foreldes etter fem år, og at man må ha sendt inn kravet til for eksempel domstolene før det har gått fem år, selv om man skulle være for eksempel midt i forhandlinger og dialog med motparten.

Vi er dermed tilbake til at saken kun er aktuell dersom vi etablerer at entreprenøren har handlet grovt uaktsomt.

Høyesterett har satt opp en svært høy list for å bli hørt med sine foreldede krav. Dette fordi at bestemmelsen er ment å være en sikkerhetsventil for kun de mest alvorlige skadene med store konsekvenser. Her skal det ses på helheten, både konsekvensen for entreprenøren og for forbrukeren. Typisk vil momenter om fare for liv og helse, store økonomiske konsekvenser, grovheten, grad av subjektiv skyld og lignende være avgjørende for saken.

I foreliggende sak er det snakk om et klart bygningsmessig avvik, som fører til en klar skade. Det er derimot ikke helt sikkert hva som er årsaken, og det virker å være flere samvirkende årsaker som sammen fører til et fuktproblem.

Utbedringen innebærer ingen ekstraordinær kostnad sett i relasjon til den samlede bygningsmassen sin verdi. Avviket kan ikke sies å skyldes en faktisk subjektiv feil, og det ser ikke ut til at noen hos entreprenøren har forsømt sin plikt med forsett.

Vi har ikke dokumentasjon som viser at avviket er såpass alvorlig at det krever fraflytting i en periode, eller at det er fare for liv og helse.

Gitt den høye listen til Høyesterett i lignende saker, og lovgiver sitt ønske om at bestemmelsen kun skal benyttes i de groveste og mest alvorlige sakene, når ikke dette tilfellet opp til den høye listen som er fremsatt.

- Konklusjon: det foreligger ikke rettslig grunnlag for å føre saken, da denne er foreldet.

### Konsekvenser

Konsekvensen er at kravet er tapt, og at det er for sent å føre saken videre.

### Kort om søksmålsrisiko/prosessrisiko

Estimert utbedringskostnad er på 1,8 MNOK.

Dere betaler kroner 10 000 + 20 % av det overskytende i egenandel for salær til advokat. Forsikringen dekker rimelige og nødvendige utgifter til advokat, rettsgebyr, kostnader til sakkyndige i anledning saken og idømte saks kostnader.

Dekningen er oppad begrenset til kroner 1 000 000.

Boligsameiet løper en risiko for å måtte dekke kr 10 000 + 20 % av de totale utgiftene i saken. Forsikringen dekker altså begge sider av tvisten, både deres egen advokat og idømte sakskostnader for motparten.

Isolert sett er ikke beløpet høyt, og prosessrisikoen vil være noe sekundær i vurderingen av helheten.

#### 4. AVSLUTNING

Vi håper informasjonen ovenfor er nyttig og til hjelp for dere, og at det bidrar til at dere kan ta en beslutning om veien videre.

Ved eventuelle spørsmål er det bare å ta kontakt med meg.

Vennlig hilsen

**Advokatfirmaet Solver AS**

*Sandra Guderud Stien*

Sandra Guderud Stien

Advokat MNA

+47 97 78 48 53

[sg@advokatsolver.no](mailto:sg@advokatsolver.no)

4194 låneopptak eller kapitalinnkrevning på 2 millioner til ekstraordinært årsmøte

Dette er et anslag ut ifra forhåndsbestemte kriterier og vil ikke være endelig resultat.

2 millioner ved kapitalinnkrevning:

Seksjoner med	Innbetaling
Areal 77 kvm	78 200 kr
Areal 111 kvm	113 000 kr
Areal 94 kvm	95 800 kr

2 millioner ved låneopptak over 20 år estimert ved 7,50% effektiv rente:

Seksjoner med	Økning i felleskostnader mnd.	Sum felleskostnader ved lån
Areal 77 kvm	618,50 kr	2914,50 kr
Areal 111 kvm	892,93 kr	3456,93 kr
Areal 94 kvm	756,74 kr	3187,74 kr



## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.06.24

Selskapsnummer: 4194 Selskapsnavn: Vikeråsen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Vikeråsen Boligsameie

Organisasjonsnummer: 917682550

Møtet ble avholdt 19. juni kl. 18:00, Viker vel.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Tom Roar Nilsen er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Protokollfører Eirik Karlsen og Protokollvitne Enok Bekkevold

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Behandling av juridisk notat fra Advokatfirmaet Solver AS

Skadesaken har vært oppe til juridisk vurdering om det er grunnlag for å saksøke entreprenør. Kortoppsummert anbefaler de og ikke ta saken videre. Se vedlagt juridiske notat.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på å stoppe videre juridisk behandling da det er tilnærmet null sjanse for å vinne frem i en eventuelt rettsak.

#### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Saken utgår da entreprenør har gått konkurs.

## 6. Låneopptak eller egenkapitalinnbetaling til skadeutbedring

Styret må gjennomføre skadeutbedring i følge papirene fra takstmann og rapport fra Rambøll. Deler av dette arbeidet må iverksettes så fort som mulig. I den anledning må det innhentes et beløp i størrelsesorden kr 2 000 000. Dette er et utgangspunkt ut ifra takstrapport og informasjon fra Rambøll, men endelig beløp er ukjent før det er innhentet priser fra entreprenør. Dermed må årsmøtet stemme over om tiltaket skal finansieres ved innbetaling av egenkapital eller ved låneopptak. Vedlegg i saken og eventuelle summer er bare et utgangspunkt og et anslag for å avgjøre hvordan det skal finansieres.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at årsmøtet velger alternativ 1 som er låneopptak. Dette er det enkleste alternativet og det som er mest solidarisk.

#### Forslag til vedtak:

Styret lånefinansierer utbedringen av skadesak

✓ Vedtatt. Saken skal finansieres ved låneopptak. Det skal utredes rundt hvilken fordeling i sameiet som skal benyttes i forbindelse med finansieringen. Det må avgjøres om dette defineres som vedlikehold eller en skade og hvilken fordeling det gjelder i henhold til vedtektene og loven.

Møteleder: Tom Roar Nilsen/s/

Protokollfører: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne: Enok Bekkevold/s/

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 53/70/0/12

Eierrepresentant: Bekkevold Trine

Regningsmottaker: Bekkevold Trine

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn	Grunnforensing	Nei	
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	53	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	70	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	266,7 m2		
Seksjonsnr	12				

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300486904	Andre småhus m/3 boliger el fl	Ferdigattest	Bolig		115

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BEKKEVOLD TRINE	VIKERÅSEN 20D	1622 GRESSVIK	1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1130	RENOVASJON - 660 L	4,00 660 L	kr 10 329,00	01.01.2025	1/22	0	kr 2 348,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 082,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 603,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 279,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 599,00
60	ESkatt Bolig	1 779 700,00 0/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 5 695,00
310	AVLØP/MÅLER	95,00 M3	kr 28,23	01.01.2025	1/1	0	kr 3 352,00
210	VANN/MÅLER	95,00 M3	kr 14,22	01.01.2025	1/1	0	kr 1 689,00
340	-INNBET.AVLØP	-77,00 M3	kr 28,23	01.01.2025	1/1	0	-kr 2 717,00
240	-INNBET.VANN	-77,00 M3	kr 14,22	01.01.2025	1/1	0	-kr 1 369,00
350	AKONTO AVLØP	96,00 M3	kr 32,18	01.01.2025	1/1	0	kr 3 862,00
250	AKONTO VANN	96,00 M3	kr 16,80	01.01.2025	1/1	0	kr 2 016,00

kr 19 078,00

## VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
17022125	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2024	2024	95	809



# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 53	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 21 ▼
Adresse:	Vikeråsen 18C ▼		
Areal:	ca. 4769.2 m <sup>2</sup> *	Arealet gjelder hele eiendom 53/70.	
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:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 310 - Ras- og skredfare, H310 530 - Hensyn friluftsliv, H530 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 1036 Vikertoppen	<b>Formål:</b> 140 - Frisiktsone 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse 2011 - Kjøreveg 2015 - Gang- sykkelveg 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)	<b>Godkjent/vedtatt:</b> november 8, 2012
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Reg. best. - 1036_130.pdf</a>		

\*For matrikkelenhet:

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



BYGGMESTER HÅKON HANSEN FREDRIKSTAD AS

Rosenborgveien 5  
1630 GAMLE FREDRIKSTAD

**Deres referanse**

**Vår referanse**

2015/1198-37-194688/2017-JOHB

**Klassering**

53/70

**Dato**

27.09.2017

### **Ferdigattest**

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

### **Delegert vedtak**

**Behandlet på vegne av**

Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**

1502/17

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 18/9-2017 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

**Adresse: Vikeraasen 2 m.fl.**

**Gnr. 53**

**Bnr. 70**

**Fnr.**

**Arbeidets art: 22 nye boliger**

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes  
regulerings- og byggesakssjef

Johnnie Brok  
overingeniør

**Virksomhet Regulering og byggesak**

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00      Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13      Bankkonto:

Kopi til interne mottakere:  
Jan Olav Berge Vann og avløp



# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikeråsen 18C, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 53/70/0/21

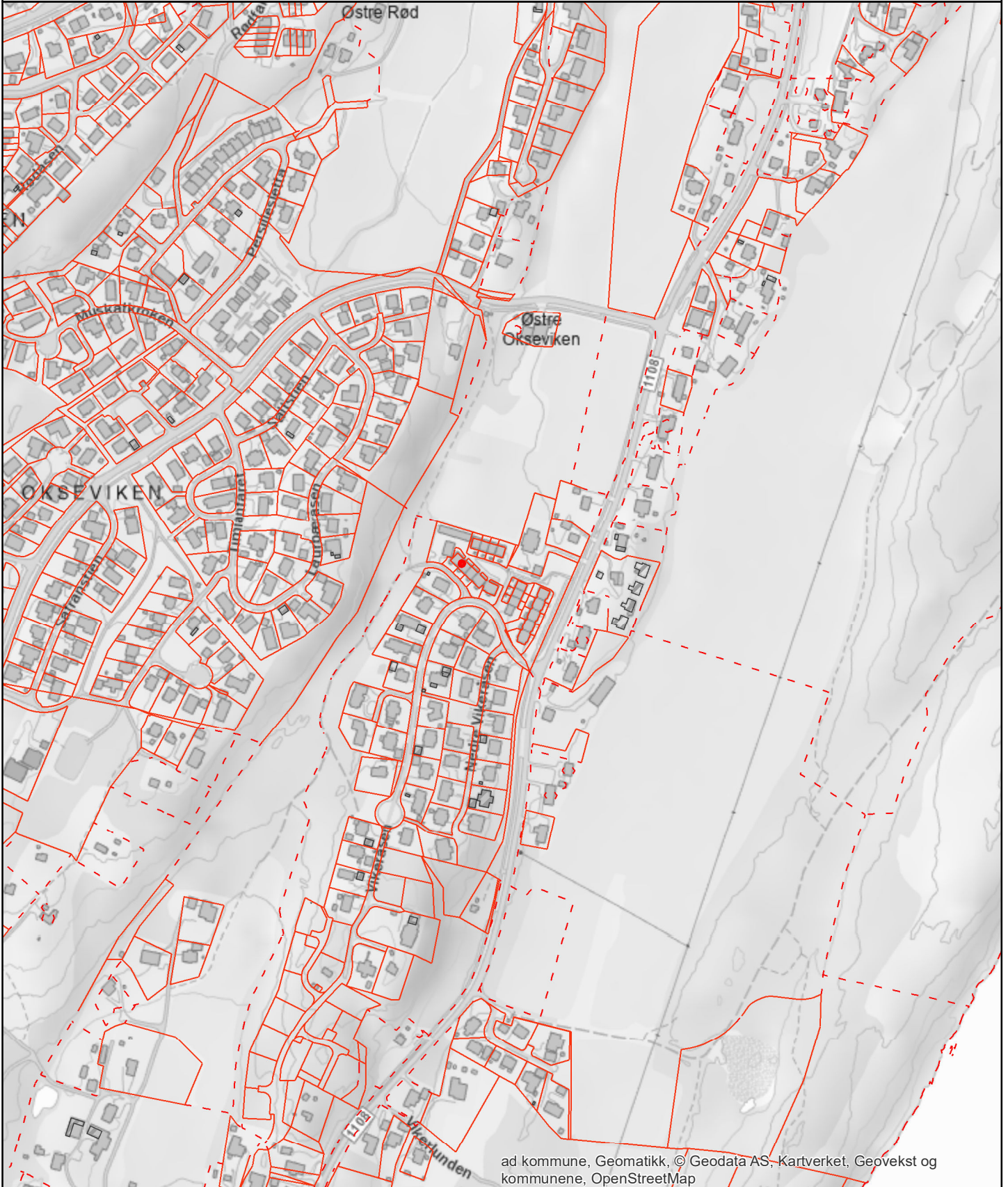
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-09-03



Planident:  
Plannavn:

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

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



# Oversiktskart



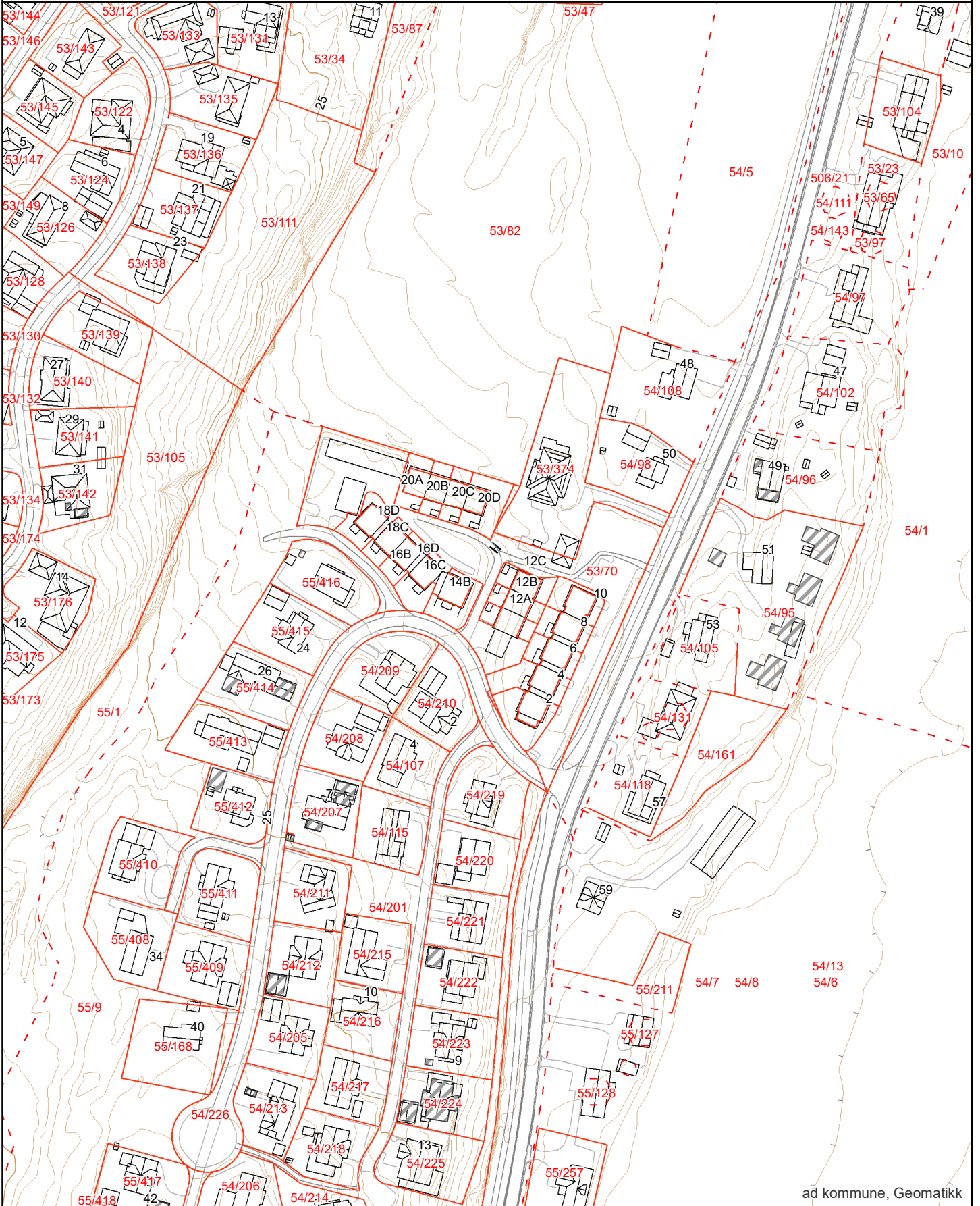
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Vikeråsen 18C, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 53/70/0/21

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-09-03



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





# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikeraåsen 18C, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 53/70/0/21

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-09-03



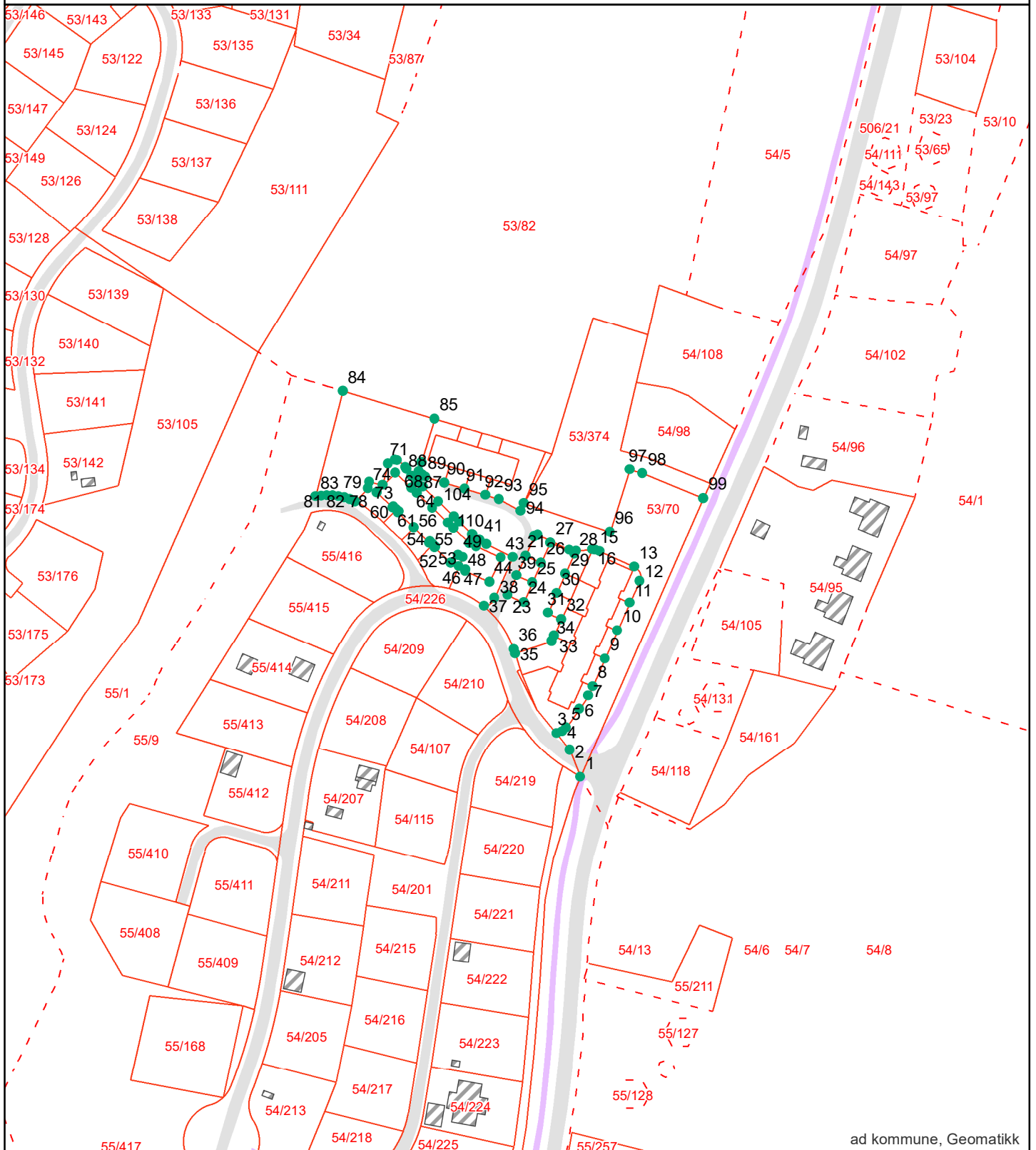
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 3.9.2024

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4769.2		EUREF89 UTM Sone 32

# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 3.9.2024

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563403.34859	607547.144713	Jord	10.84	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6563413.48941	607543.309547	Jord	7.86	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6563419.57265	607538.325137	Ikke spesifisert	2.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	2.501
4	6563420.21914	607540.37421	Ikke spesifisert	2.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6563421.66586	607541.949676	Ikke spesifisert	8.58	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6563428.66529	607546.897774	Ikke spesifisert	5.81	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6563433.49239	607550.12513	Ikke spesifisert	3.88	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6563437.01124	607551.754493	Ikke spesifisert	11.3	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6563447.32999	607556.342907	Ikke spesifisert	11.31	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6563457.6596	607560.940376	Ikke spesifisert	11.3	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6563467.97835	607565.528788	Ikke spesifisert	8.87	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6563476.08174	607569.14295	Ikke spesifisert	6.29	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	4.002
13	6563481.35763	607567.11149	Ikke spesifisert	14.1	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6563487.11054	607554.239073	Ikke spesifisert	1.79	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6563487.61844	607552.5274	Ikke spesifisert	0.89	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6563487.70953	607551.646116	Ikke spesifisert	6.05	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6563487.206	607545.620224	Ikke spesifisert	2.55	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6563487.6321	607543.113113	Ikke spesifisert	12.93	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6563493.20321	607531.451293	Ikke spesifisert	1.46	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6563492.72728	607530.069228	Ikke spesifisert	8.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6563485.4272	607526.794039	Ikke spesifisert	8	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6563478.13616	607523.507997	Ikke spesifisert	8.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

# Grensepunkttrapport

Rapportdato : 3.9.2024

23	6563470.83608	607520.232808	Ikke spesifisert	6.45	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6563468.18531	607526.111766	Ikke spesifisert	8.01	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6563475.4854	607529.386956	Ikke spesifisert	8.01	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6563482.78639	607532.6721	Ikke spesifisert	8.2	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6563490.26468	607536.031564	Ikke spesifisert	9.81	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6563486.24456	607544.974394	Ikke spesifisert	8.19	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6563478.75811	607541.635736	Ikke spesifisert	8.01	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6563471.44987	607538.381352	Ikke spesifisert	8.01	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
31	6563464.14072	607535.117014	Ikke spesifisert	5.48	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
32	6563461.90228	607540.115813	Ikke spesifisert	6.69	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
33	6563455.78629	607537.396117	Ikke spesifisert	2.36	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
34	6563453.6415	607536.425535	Ikke spesifisert	14.24	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
35	6563449.26844	607522.881132	Ikke spesifisert	1.64	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
36	6563450.82878	607522.379087	Ikke spesifisert	19.68	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	34.019
37	6563466.81813	607511.403035	Ikke spesifisert	5.23	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.003
38	6563469.82593	607515.376572	Ikke spesifisert	16.44	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
39	6563484.80512	607522.123567	Ikke spesifisert	10.99	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
40	6563489.78136	607512.321762	Ikke spesifisert	2.99	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
41	6563491.2626	607509.719454	Ikke spesifisert	2.63	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
42	6563488.86634	607508.631068	Ikke spesifisert	9.93	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
43	6563484.74391	607517.663408	Ikke spesifisert	10	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
44	6563475.64736	607513.496599	Ikke spesifisert	9.94	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
45	6563479.78063	607504.473315	Ikke spesifisert	0.5	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
46	6563480.23112	607504.683553	Ikke spesifisert	2.91	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
47	6563481.43731	607502.035814	Ikke spesifisert	3.78	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 3.9.2024

48	6563484.88108	607503.611736	Ikke spesifisert	1.96	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
49	6563485.69397	607501.832407	Ikke spesifisert	3.95	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
50	6563482.82013	607499.121258	Ikke spesifisert	8.15	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
51	6563488.42894	607493.216267	Ikke spesifisert	0.5	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
52	6563488.79066	607493.554936	Ikke spesifisert	1.39	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
53	6563489.75323	607492.54485	Ikke spesifisert	1.41	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
54	6563490.71579	607491.534764	Ikke spesifisert	0.5	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
55	6563490.36313	607491.185243	Ikke spesifisert	8	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
56	6563495.87142	607485.389673	Ikke spesifisert	8	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
57	6563501.37971	607479.594103	Ikke spesifisert	0.5	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
58	6563501.74143	607479.932772	Ikke spesifisert	1.4	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
59	6563502.71395	607478.921788	Ikke spesifisert	1.4	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
60	6563503.66567	607477.902646	Ikke spesifisert	0.5	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
61	6563503.31391	607477.563079	Ikke spesifisert	8.12	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
62	6563508.9037	607471.669838	Ikke spesifisert	10.01	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
63	6563516.14884	607478.562666	Ikke spesifisert	8.12	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
64	6563510.55815	607484.445953	Ikke spesifisert	3.3	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
65	6563512.95089	607486.718814	Ikke spesifisert	2.95	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
66	6563514.98649	607484.588323	Ikke spesifisert	3.28	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
67	6563517.6201	607482.634689	Ikke spesifisert	0.71	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
68	6563518.25283	607482.306652	Ikke spesifisert	3.98	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.003
69	6563520.74147	607479.302363	Ikke spesifisert	0.93	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
70	6563521.01173	607478.404914	Ikke spesifisert	3.22	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.001
71	6563519.60183	607475.902886	Ikke spesifisert	8.25	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
72	6563511.61865	607473.843383	Ikke spesifisert	5	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 3.9.2024

73	6563512.87791	607469.003175	Ikke spesifisert	2.51	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
74	6563510.45238	607468.369015	Ikke spesifisert	6.7	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
75	6563505.59999	607463.749048	Ikke spesifisert	0.22	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
76	6563505.69242	607463.55004	Ikke spesifisert	2.13	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
77	6563506.45748	607461.57432	Ikke spesifisert	2.13	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
78	6563507.05608	607459.533337	Ikke spesifisert	2.13	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
79	6563507.47918	607457.437942	Ikke spesifisert	2.12	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
80	6563507.72041	607455.328849	Ikke spesifisert	2.12	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
81	6563507.77977	607453.20606	Ikke spesifisert	2.14	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
82	6563507.64821	607451.080426	Ikke spesifisert	2.12	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
83	6563507.35827	607448.979115	Ikke spesifisert	40.39	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
84	6563546.43551	607459.101413	Ikke spesifisert	35.54	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
85	6563536.21803	607493.119456	Ikke spesifisert	16.8	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
86	6563520.13722	607488.288238	Ikke spesifisert	3.65	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
87	6563516.65512	607487.177396	Ikke spesifisert	1.69	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
88	6563515.49063	607488.396369	Ikke spesifisert	1.62	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
89	6563514.63097	607489.768475	Ikke spesifisert	7.22	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
90	6563512.53509	607496.681176	Ikke spesifisert	8.01	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
91	6563510.21521	607504.336625	Ikke spesifisert	8	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
92	6563507.88537	607511.992972	Ikke spesifisert	5.21	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
93	6563506.37718	607516.966028	Ikke spesifisert	9.19	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
94	6563501.98756	607525.039022	Ikke spesifisert	3.13	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
95	6563504.8751	607526.233614	Ikke spesifisert	33.65	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	0
96	6563494.23557	607558.132172	Ikke spesifisert	24.22	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	0
97	6563517.32295	607565.432143	Ikke spesifisert	4.99	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	0



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 3.9.2024

98	6563516.02027	607570.23613	Ikke spesifisert	24.4	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	0
99	6563506.75618	607592.798252	Jord	113.1	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
100	6563497.59831	607498.078971	Ikke spesifisert	8.01	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
101	6563503.11656	607492.282502	Ikke spesifisert	8	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
102	6563508.63391	607486.476079	Ikke spesifisert	3.28	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
103	6563511.00584	607488.740782	Ikke spesifisert	8.01	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
104	6563505.45504	607494.510083	Ikke spesifisert	8	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
105	6563499.92415	607500.277588	Ikke spesifisert	3.2	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
106	6563490.08428	607506.002339	Ikke spesifisert	8.13	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
107	6563495.68403	607500.1082	Ikke spesifisert	3.18	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
108	6563497.9791	607502.299556	Ikke spesifisert	6.58	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
109	6563493.41893	607507.036168	Ikke spesifisert	0.47	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
110	6563493.09838	607507.376182	Ikke spesifisert	3.32	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikeraåsen 18C, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 53/70/0/21

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-09-03



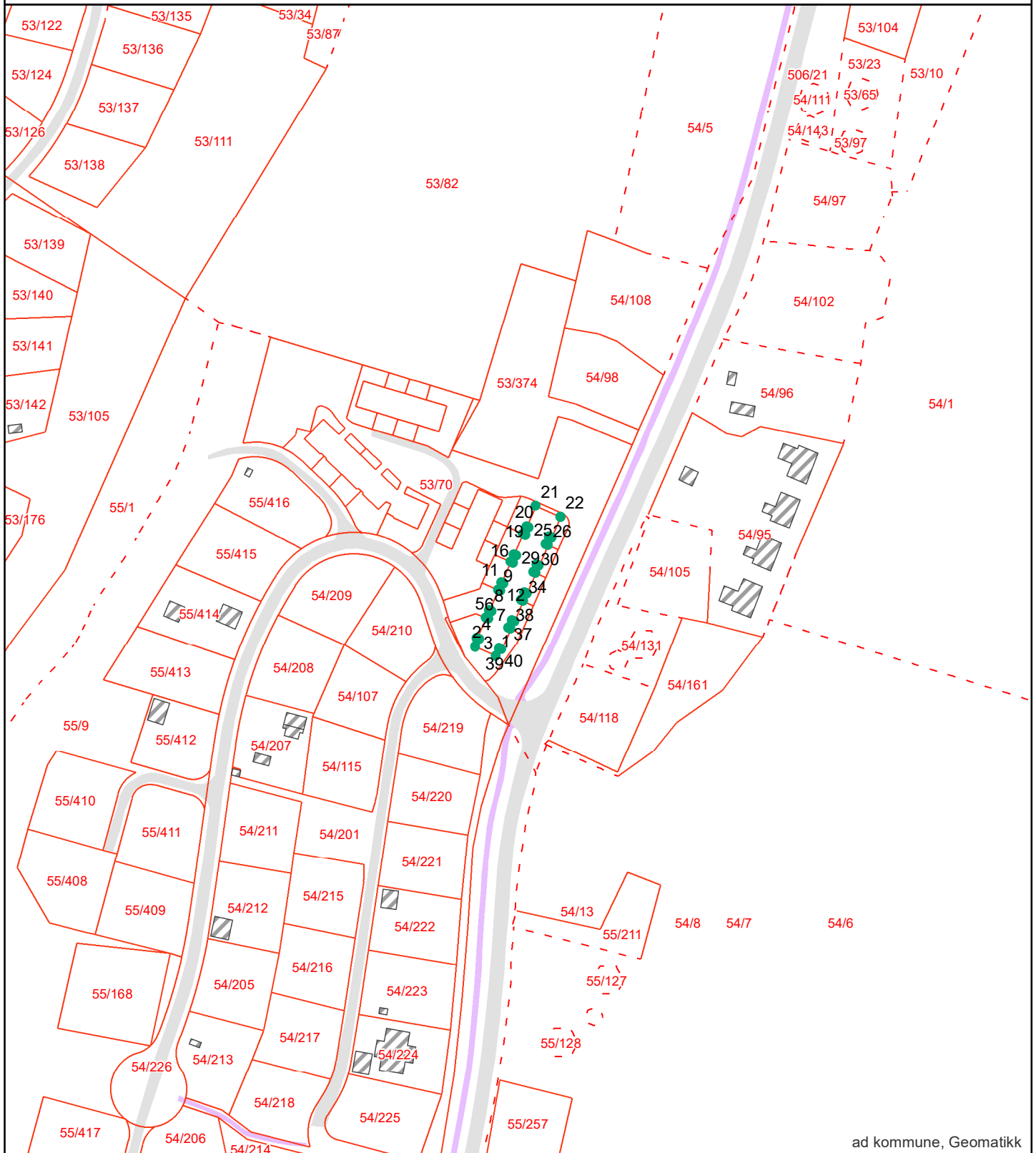
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 3.9.2024

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknað:	Koordinatsystem:
543.8		EUREF89 UTM Sone 32

# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 3.9.2024

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563428.70984	607542.608707	Ikke spesifisert	8.3	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6563432.10104	607535.037237	Ikke spesifisert	3	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6563434.84017	607536.255256	Ikke spesifisert	0.9	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6563435.19815	607535.44021	Ikke spesifisert	8.3	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6563442.77868	607538.820559	Ikke spesifisert	0.9	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6563442.41074	607539.636503	Ikke spesifisert	3.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6563445.15166	607540.87443	Ikke spesifisert	0.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6563445.5178	607540.038577	Ikke spesifisert	8.31	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6563453.09922	607543.42888	Ikke spesifisert	0.9	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6563452.73219	607544.254778	Ikke spesifisert	3	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6563455.47131	607545.472796	Ikke spesifisert	0.9	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6563455.83835	607544.646898	Ikke spesifisert	8.31	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6563463.41977	607548.0372	Ikke spesifisert	0.9	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6563463.05274	607548.863099	Ikke spesifisert	3	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6563465.79186	607550.081117	Ikke spesifisert	0.9	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6563466.1589	607549.255218	Ikke spesifisert	8.3	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6563473.73942	607552.635566	Ikke spesifisert	0.9	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6563473.37239	607553.461464	Ikke spesifisert	3	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6563476.11241	607554.689436	Ikke spesifisert	0.9	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6563476.48034	607553.873492	Ikke spesifisert	8.29	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6563484.05092	607557.254737	Ikke spesifisert	10.1	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6563479.9347	607566.467155	Ikke spesifisert	8.3	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 3.9.2024

23	6563472.36413	607563.085909	Ikke spesifisert	0.9	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6563472.72211	607562.270863	Ikke spesifisert	3	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6563469.99204	607561.041993	Ikke spesifisert	0.9	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6563469.6241	607561.857937	Ikke spesifisert	8.31	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6563462.03452	607558.488441	Ikke spesifisert	0.91	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6563462.41151	607557.661645	Ikke spesifisert	3	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6563459.67239	607556.443626	Ikke spesifisert	0.9	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6563459.30445	607557.259571	Ikke spesifisert	8.31	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
31	6563451.72303	607553.869268	Ikke spesifisert	0.9	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
32	6563452.09096	607553.053324	Ikke spesifisert	3	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
33	6563449.35094	607551.825351	Ikke spesifisert	0.9	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
34	6563448.9839	607552.65125	Ikke spesifisert	8.3	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
35	6563441.38616	607549.302559	Ikke spesifisert	0.94	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
36	6563441.76951	607548.435048	Ikke spesifisert	3	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
37	6563439.03039	607547.21703	Ikke spesifisert	0.9	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
38	6563438.66335	607548.042928	Ikke spesifisert	8.3	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
39	6563431.08283	607544.662578	Ikke spesifisert	0.9	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
40	6563431.44986	607543.83668	Ikke spesifisert	3.01	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikeråsen 18C, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 53/70/0/21

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-09-03



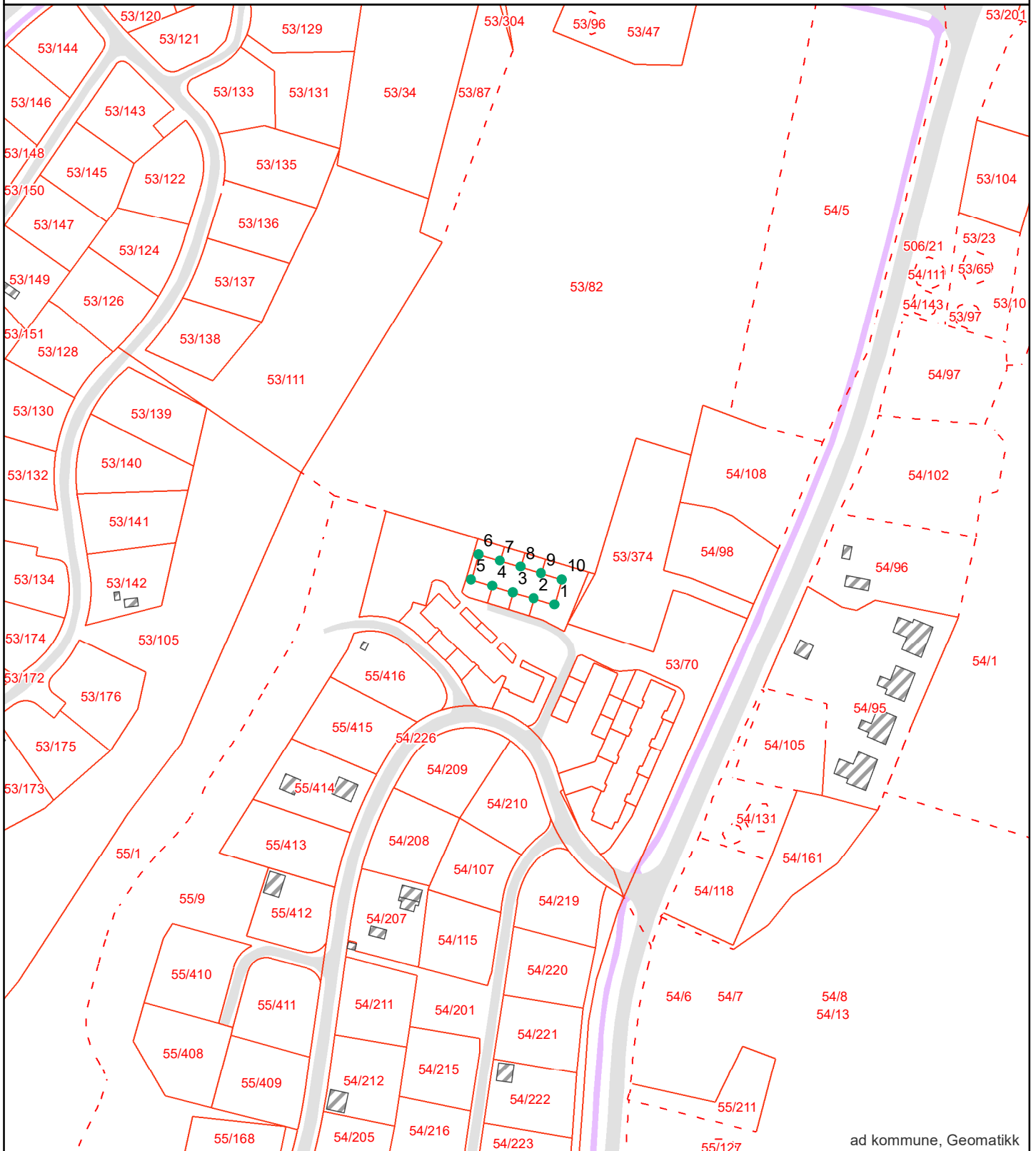
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 3.9.2024

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563511.72279	607521.491322	Ikke spesifisert	8	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6563514.02187	607513.827714	Ikke spesifisert	8.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6563516.31009	607506.15505	Ikke spesifisert	8	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6563518.60012	607498.502295	Ikke spesifisert	8.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6563520.95181	607490.643272	Ikke spesifisert	9.81	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6563530.33704	607493.449345	Ikke spesifisert	8.2	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6563527.99441	607501.297517	Ikke spesifisert	8.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6563525.69623	607508.971079	Ikke spesifisert	8.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6563523.39805	607516.644641	Ikke spesifisert	8	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6563521.10803	607524.297397	Ikke spesifisert	9.81	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikeråsen 18C, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 53/70/0/21

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-09-03



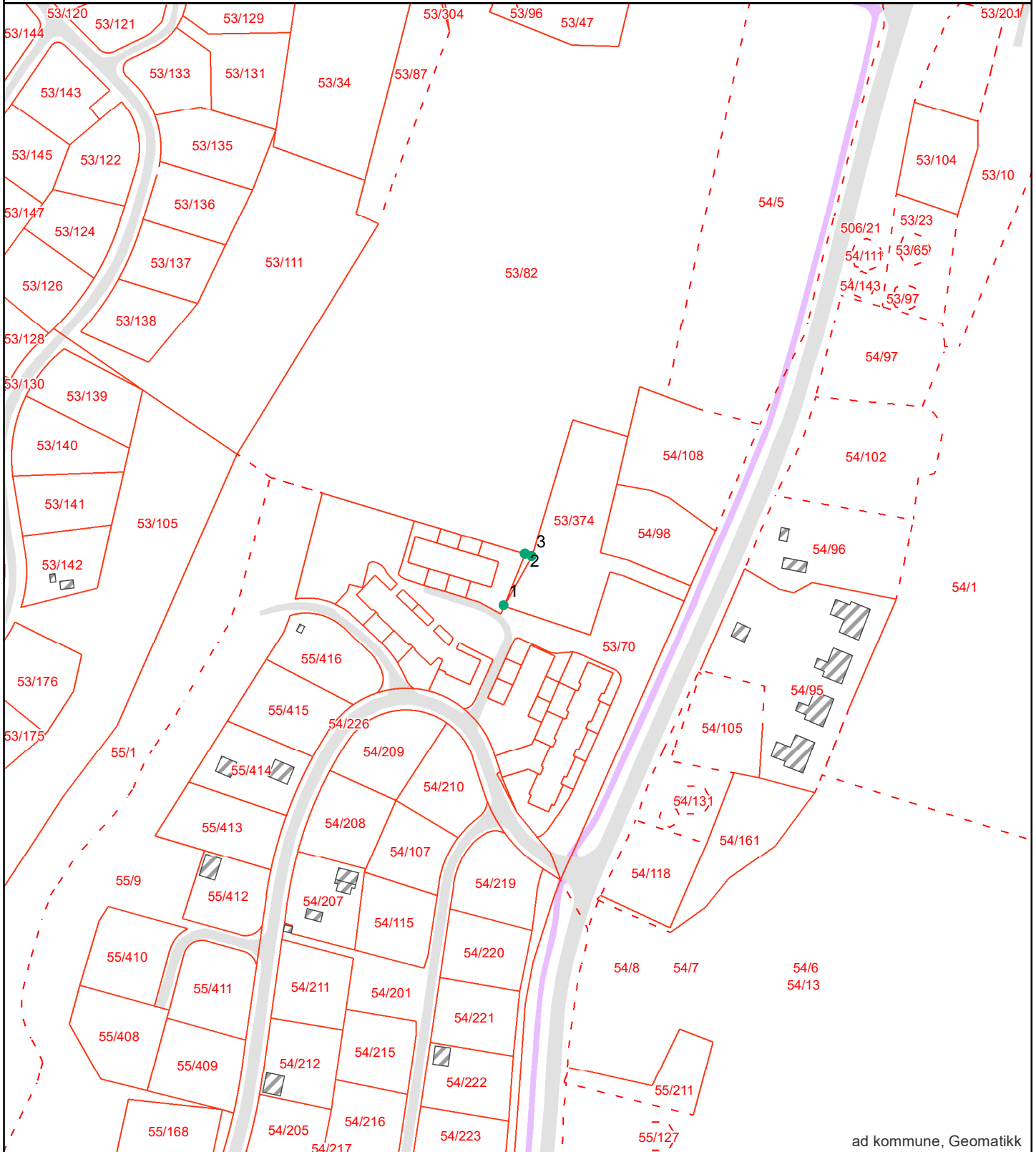
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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





# Grensepunkttrapp

Rapportdato : 3.9.2024

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563504.8751	607526.233614	Ikke spesifisert	20.61	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6563523.91096	607534.119891	Ikke spesifisert	2.5	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6563523.19357	607536.51279	Jord	21.01	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikeråsen 18C, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 53/70/0/21

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-09-03



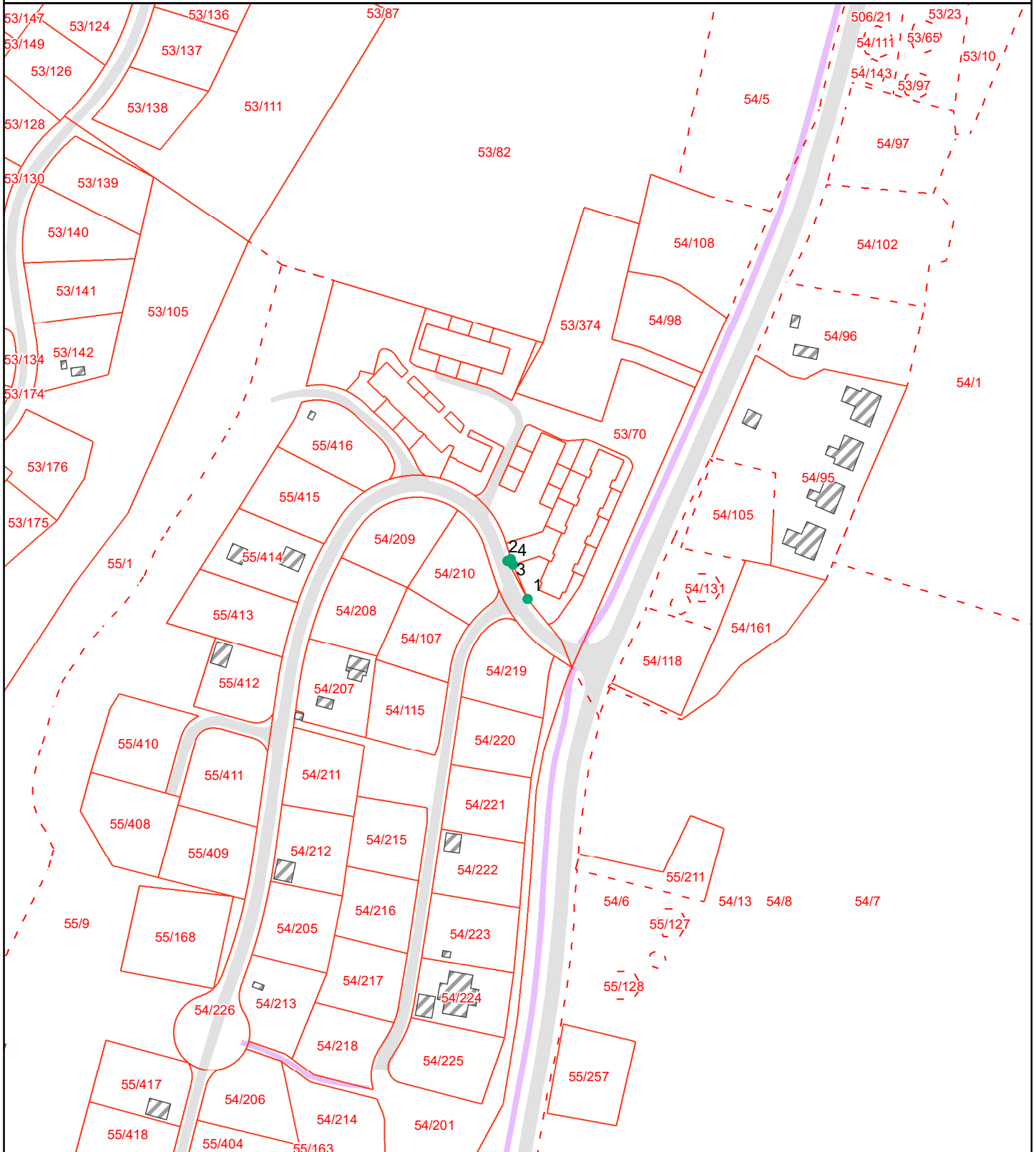
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 3.9.2024

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563428.47803	607530.918499	Jord	16.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6563442.68684	607523.565248	Jord	1.38	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6563443.3013	607524.814392	Ikke spesifisert	2.12	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6563441.28209	607525.458188	Ikke spesifisert	13.92	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

## Matrikkelrapport for Seksjon 3107-53/70/0/21

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	16.11.2015	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere      | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner    | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

## Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
YVONNE DESIREE OLAFSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

## Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	11.11.2015	11.11.2015	Sak 15/16639	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300487976	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	FA - Ferdigattest

### Bygning 300487976: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	146.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	146.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	10.02.2015	24.02.2015
IG - Igangsettingstillatelse	10.02.2015	24.02.2015
MB - Midlertidig brukstillatelse	09.11.2016	24.11.2016
FA - Ferdigattest	27.09.2017	02.10.2017

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	73.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	73.0	0.0	73.0	0.0
H02	1	73.0	0.0	73.0	0.0

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vikeråsen	18C		1622 GRESSVIK

# Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Vikertoppen - Fredrikstad kommune (Nasjonal plan-ID: 01061036)

Dato for siste rev. av bestemmelsene: 24.09.2012

Dato for kommunestyrets godkjenning: 08.11.2012

## § 1. GENERELT

§ 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

### § 1.2 Reguleringsformål:

Pbl § 12-5:

#### 1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1-10)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B11)
- Lekeplasser (L1-4)

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjørveg (KV1-8)
- Gang- og sykkelveg (GS1-3)
- Annen veggrunn – grøntareal (AV1-2)
- Leskur/plattform (LP1-2)
- Kollektivholdeplass (KH1-2)
- Energinett (T)

#### 3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur (GR1-6)
- Turveg (T1-2)

### § 1.3 Hensynssoner:

Pbl § 12-6:

- Sikringssoner – frisikt
- Støysoner – gul støysone ihht T-1442

## § 2. FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7 nr. 1, 4, 6)

### § 2.1 Overvann

Behandling av takvann skal fremgå av byggesøknaden. Løsning for lokal overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen.

### § 2.2 Veiskjæring/veifylling på private tomter

Fyllinger og skjæringer fra kommunal vei inn på privat tomt tillates ikke endret av tomteeier uten etter avtale med kommunen.

### **§ 2.3 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

## **§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-5 nr. 1 og 12-7 nr. 1 og 2)**

### **§ 3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhus (B1-10)**

a) % BYA.

Bygeområde B1 – B10 tillates benyttet til eneboliger og eneboliger med utleiedel/ sekundærleilighet og tilhørende anlegg. Maksimalt tillatt BYA inkludert veranda, garasje og uthus er 25 %. Dersom garasje ikke byggemeldes sammen med annen bebyggelse, skal 2 biloppstillingsplasser á 18 m<sup>2</sup> likevel medregnes i BYA og vises på situasjonsplanen.

b) Høyder.

Maks. gesimshøyde er 6,0 m og maks. mønehøyde 8,0 m målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget. Dersom bygget forsynes med takopplett eller ark måles gesimshøyden til topp takopplett/ark dersom opplett eller ark er større enn 1/3 av hovedtakets lengde (jfr. TEK 10 § 6.2). Er opplett/ark mindre enn 1/3 av hovedtakets lengde måles gesimshøyden til skjæringspunkt mellom hovedtak og yttervegg.

c) Garasje, carport og utebod.

Garasje/carport/utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport/utebod er 5,0 m målt ved bygningens høyeste gavlvegg. Maks. BYA for garasje/carport/utebod er 50m<sup>2</sup> per enhet. Garasje/carport/utebod kan plasseres inntil 1,0m fra nabogrense. Ved plassering av garasje eller carport skal det alltid være plass på egen tomt til 1 biloppstillingsplass med lengde 5,0 meter foran garasjeport eller innkjøring til carport. Ved dobbelgarasje eller garasje/carport skal det tilsvarende være plass til 2 biloppstillingsplasser foran innkjøringen. Garasje/carport/utebod tillates plassert utenfor viste byggegrenser inntil 2,0 meter fra tomtgrense mot kjørevegene KV2-KV8 dersom garasjen/carporten legges parallelt med vegen og forholdene ellers ligger til rette for det. Garasje/carport/utebod skal likevel ikke ligge nærmere vegkryss enn 10 meter. Garasje/carport skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggesøknaden for boligen selv om den ikke skal bygges samtidig.

d) Fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer.

Det er ikke tillatt med høye (over 2,0 m) fyllinger med tilhørende bratte (mer enn 35°) kanter. Ved arrondering av tomtene skal bebyggelsen plasseres og utformes slik at det unngås markerte fyllinger, forstøtningsmurer og skjæringer. Bebyggelsen skal tilpasses tomta, ikke omvendt. Det er fortrinnsvis bebyggelsen som skal ta opp høydeforskjeller i terrenget i form av for eksempel underetasje eller mellometasjer.

e) Estetikk

Bebyggelsen skal ha saltak. Boligbebyggelsen på tomt 24-30 skal ha underetasje for å unngå høye fyllinger ut mot Vikerveien. Møneretningen skal følge husets lengderetning. På tomt 31-38 samt gnr 55 bnr 9 fnr 183 tillates det kun benyttet ikke-reflekterende takmateriale.

f) Tilleggsareal.

B1-2 er tenkt som tilleggsareal til gnr 53 bnr 374.

g) B3 tillates ikke bebygd.

### **§ 3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhus (B11)**

a) % BYA

Innenfor byggeområdene B11 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av to-, tre-, eller firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Maksimalt tillatt BYA inkludert veranda, garasje og uthus er 40 %.

b) Høyder.

Maks. gesimshøyde boligbygg er 6,5 meter og maks. mønehøyde 8,5 meter.

Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport/utebod er 5,0 m målt ved bygningens høyeste gavlvegg.

c) Samlet situasjonsplan

Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan/landskapsplan som er bindende for hele feltet og som vedlegges byggesøknaden ved oppstart. Planen skal vise interne vegger, parkeringsplasser og garasjer, interne lekearealer og andre grøntarealer, bebyggelsens plassering, eksisterende terrengnivå, planlagt terrengnivå og terreng og vegetasjon som planlegges bevart. Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller. Eventuelt gjerde eller annen innhegning mot veg skal også fremgå av planen. Planen skal vise løsning for felles renovasjon.

d) Gangvegforbindelse.

Det skal opparbeides en gangvegforbindelse gjennom område B11 som forbindelse mellom kjøreveg KV2 og gang-/sykkelveg GS1, gjennom grønnstruktur GR4. Gangvegforbindelsen skal være åpen for allmenn ferdsel til fots.

e) Lekeplasser

Innenfor området B11 skal det opparbeides minimum 500 m<sup>2</sup> nærlekeplass. Anlegg for lek skal være felles for alle beboere i delområdet. Opparbeidelse av lekeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet, eller senere lovverk for dette. Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde. Før opparbeidelse av lekeplass igangsettes, må plan for dette være godkjent av kommunen. Lekeområdet skal være ferdigstilt før første innflytting i boligene på delfeltet. Deles lekeområdet opp i flere områder skal lekeområdene ferdigstilles i takt med innflyttingene i boligene.

f) Universell utforming.

Alle søknadspåliggende tiltak innenfor delområdet skal ha universell utforming. Kravet gjelder kun for utearealer og bygningenes 1.etg.

g) Parkeringsplasser.

Det skal til enhver tid være opparbeidet minst 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

Det skal være opparbeidet snuplass for personbiler innenfor delfeltet.



#### h) Parkeringskrav for sykkel

Det skal anlegges minst 1 plass pr leilighet. Eventuelt sykkelstativ skal anlegges maksimalt 10m fra inngangsparti og må være utformet med faste innretninger slik at syklene kan låses fast, og den bør ha fast dekke. Innvendig sykkelbod kan inngå i antallet plasser.

### **§ 3.3 Lekeplass (L1-4)**

a) Lekeklassene L1-4 skal være felles for alle beboere i planområdet.

b) Opparbeidelse av lekeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet, eller senere lovverk for dette.

c) Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

d) Før opparbeidelse av lekeplass igangsettes, må plan for dette være godkjent av kommunen.

e) L3-4 tillates opparbeidet for naturbasert lek. Trær med diameter over 15 cm målt i brysthøyde skal bevares, dog ikke slik at de kan være til hinder for lek (f.eks. akebakke).

## **§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5 nr. 2 og 12-7 nr. 1)**

### **§ 4.1 Kjøreveg (KV1-8)**

a) KV1 omfatter eksisterende veg (Fv413 – Vikerveien). Byggeplaner for kryss, busslommer og gang-/sykkelveger/fortau som berører denne vegen skal godkjennes av Statens vegvesen.

b) Byggeplan for opparbeidelse av KV2 skal godkjennes av kommunen med tanke på kommunal overtakelse.

c) Ved prosjektering og opparbeidelse av kjørevegene skal det legges vekt på god terrengtilpasning for å begrense skjæringer og fyllinger.

d) KV3-6 er felles private adkomstveger til boligene. Vegene skal være åpne for allmenn ferdsel til fots.

### **§ 4.2 Gang- sykkelveg (GS1-3)**

a) GS1-2 omfatter eksisterende gang-/sykkelveg langs Vikerveien. Gang-/sykkelvegen skal tilpasses kryssing av KV2 som vist på plankartet. Endelig utforming skal framgå av byggeplan (jfr § 4.1 a)).

b) GS3 omfatter del av planlagt gang-/sykkelveg langs østsiden av Vikerveien. GS3 skal minimum opparbeides i den utstrekning som er nødvendig for å betjene kollektivholdeplass KH1 (dvs. fra fotgjengerkryssing i sør til påstigningssonen til bussen i nord).

### **§ 4.3 Annen veggrunn – grøntareal (AV1-2)**

a) AV1-2 skal opparbeides i sammenheng med tilgrensende grøftearealer. Det tillates ikke sikthindrende tiltak på arealene (høyere enn 50 cm).

**§ 4.4 Leskur/plattformtak (LP1-2)**

a) LP1-2 skal benyttes til leskur for KH1-2. LP1-2 skal opparbeides samtidig med tilhørende kollektivholdeplass.

**§ 4.5 Kollektivholdeplass (KH1-2)**

a) KH1-2 skal benyttes til busslommer langs Vikerveien.

**§ 4.6 Energinett (T)**

a) Delområde T tillates benyttet til nettstasjon/trafo.

**§ 5. GRØNNSTRUKTUR (Pbl § 12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 1 og 2)****§ 5.1 Grønnstruktur (GR1-6)**

a) GR1-6 skal fungere som buffersoner og vegetasjonsskjermer omkring det nye boligområdet. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det kan tillates plukkhogst i områdene GR1-3. Hogst i disse sonene skal kun skje i forståelse med og etter tillatelse fra kommunen.

b) GR1-3 skal fungere som buffer mellom boligområdet og turvegen

c) GR4-6 skal fungere som buffer mellom boligområdet og Vikerveien og gang-/sykkelvegen.

**§ 5.2 Turveg (T1-2)**

a) T1-2 er tenkt som enkle, naturtilpassede turveger. T1 omfatter eksisterende turveg.

**§ 6. HENSYNSSONER (Pbl § 12-6)****§ 6.1 Sikringssoner – frisikt**

a) I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsoner) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

**§ 6.2 Støysone – gul støysone iht T-1442**

a) Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter.

b) Innenfor B8 skal alle boenheter ha en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Støybelastning skal beregnes. Ved avbøtende tiltak skal det dokumenteres at prosjektet er i tråd med retningslinjene.

c) Det skal ved byggeanmeldelse innenfor områdene B11 fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldene krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

## **§ 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (Pbl § 12-7 nr. 10)**

### **§ 7.1 Lekearealer**

a) Lekeklass L1 skal være opparbeidet før noen ny bolig på tomt 1-9 tas i bruk.  
Lekeklass L2 skal være opparbeidet før noen ny bolig på tomt 10-30 tas i bruk.  
Lekeklass L3 eller L4 skal være opparbeidet /tilrettelagt for naturbasert lek før noen ny bolig på tomt 31- 40 tas i bruk.

### **§ 7.2 Kollektivholdeplasser**

a) Kollektivholdeplassene KH1-2 med tilhørende leskur (LP1-2) skal være opparbeidet før noen ny bolig tas i bruk.

### **§ 7.3 Støyskjerming**

a) Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for berørte områder/boliger.

### **§ 7.4 Rydding av avfall**

a) Før det kan gis tillatelse til å ta i bruk nye boliger må avfall (bl a jernskrot) på gnr. 53, bnr. 70 være fjernet. Ved planlegging av nye boliger på gnr. 53 bnr. 70, skal dette arealet undersøkes for eventuell påvirkning i forhold til grunnforurensning. Viser undersøkelsene grunnforurensning, skal det lages tiltaksplan, som skal godkjennes av kommunen.

## **§ 8. EIERFORM (Pbl 12-7, nr. 14)**

a) Kjøreveg KV1-2, gang-/sykkelveger GS1-3, annen veggrunn AV1-2, leskur (LP1-2) og kollektivholdeplasser KH1-2 er offentlige arealer.

b) Kjøreveg KV3 er felles for tomt 32-42 samt del av 55/9. Kjøreveg KV4 er felles for tomt 1 og område B11, samt adkomstveg til eiendommen gnr 55 bnr 1. Kjøreveg KV5 er felles for tomt 6-9. Kjøreveg KV6 er felles for tomt 17-31. Kjøreveg KV7 er felles for tomt 34-37. Kjøreveg KV8 er felles for tomt 38 samt eksisterende bebyggelse på 55/9/183.

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vikeråsen 18C, 1622 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 53/70/0/21

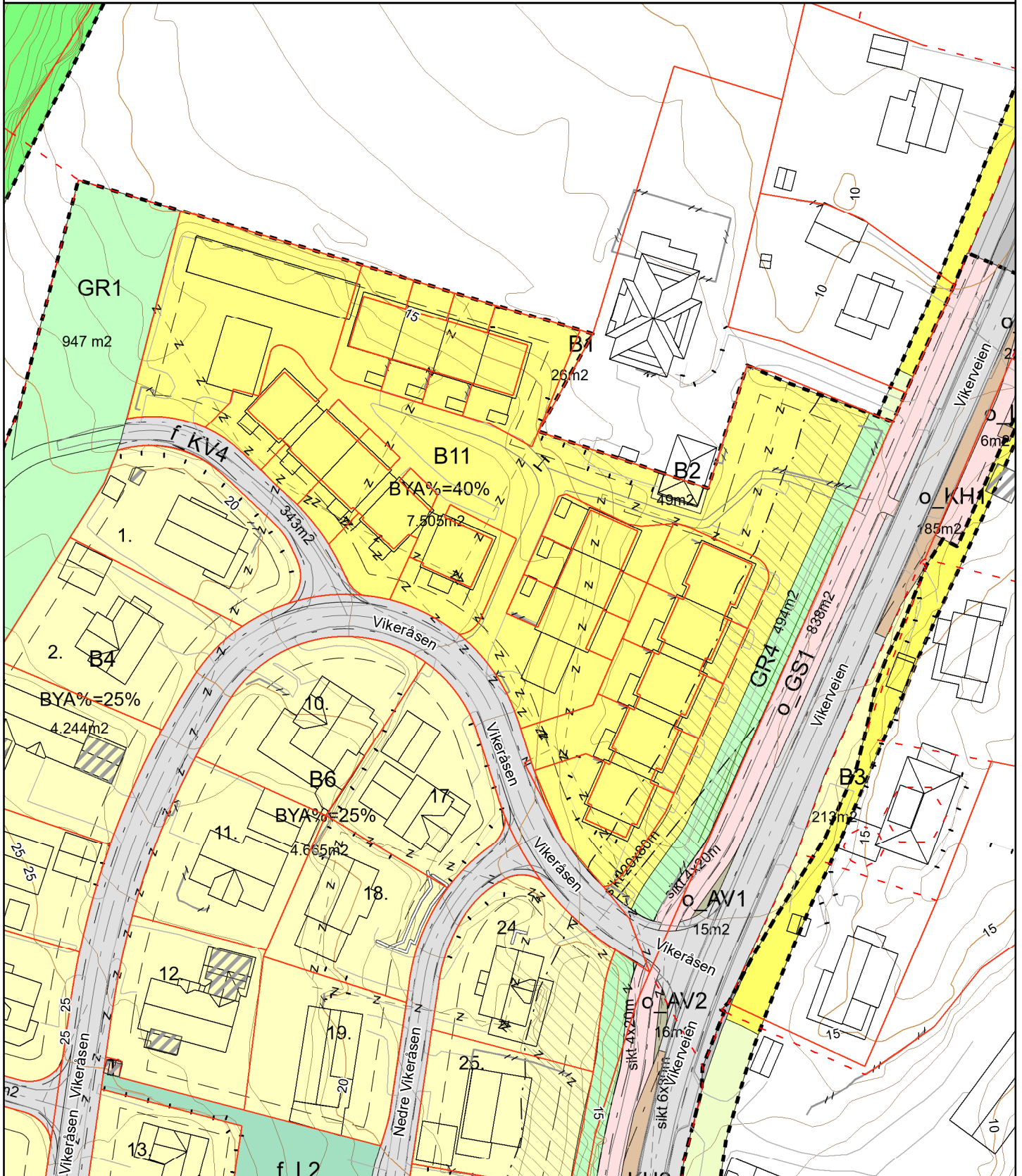
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-03



Planident: 1036  
Ikrafttredelsesdato: 8.11.2012  
Plannavn: Vikertoppen

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.





Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192240207  
Vår referanse: 3573110/24822710  
Bestilling: C3 2024-09-04 (8) 135

Dato  
04.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1067205	200	16.11.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	53	70	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](http://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



## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601915015  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 973871714  
 Navn FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK

Adresse Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 913223764  
 Navn RBK5 AS

Bruksenhet  
 Adresse Rosenborgveien 5, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0106  
 Gnr 53  
 Bnr 70

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	53	70	0	1	1/22	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	53	70	0	2	1/22	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	53	70	0	3	1/22	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	53	70	0	4	1/22	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	53	70	0	5	1/22	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	53	70	0	6	1/22	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	53	70	0	7	1/22	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	53	70	0	8	1/22	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	53	70	0	9	1/22	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	53	70	0	10	1/22	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	53	70	0	11	1/22	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	53	70	0	12	1/22	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	53	70	0	13	1/22	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	53	70	0	14	1/22	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	53	70	0	15	1/22	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	53	70	0	16	1/22	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	53	70	0	17	1/22	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	53	70	0	18	1/22	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	53	70	0	19	1/22	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 1067205 Tinglyst: 16.11.2015  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
0106	53	70	0	20	1 / 22	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	53	70	0	21	1 / 22	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	53	70	0	22	1 / 22	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Begjæring om  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

FREDRIKSTAD KOMMUNE

 Org.nr. 073 871 714  
 Postboks 1405  
 1602 Fredrikstad

Plass for tinglysingsstempel


 FREDRIKSTAD KOMMUNE  
 MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV

09 OKT. 2015

15/16639

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad Kommune	53	70		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
913223764	RBK5 AS	1/1

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

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.

Dato	Utstederens underskrift
10.11.15	



**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)  bruksenhets 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 fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet 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 naboeiendom
- 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 mv.**


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 resekjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato 06.10.15	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)   HÅKON HANSEN for RBK 5 AS	Ektefelle/registrert partner (Ved resekjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
------------------------	---	---

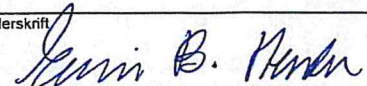
<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering e)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
53	70		1-22	FREDRIKSTAD
Dato		Stempel og underskrift		
11/11-2015		 A. Skarén		

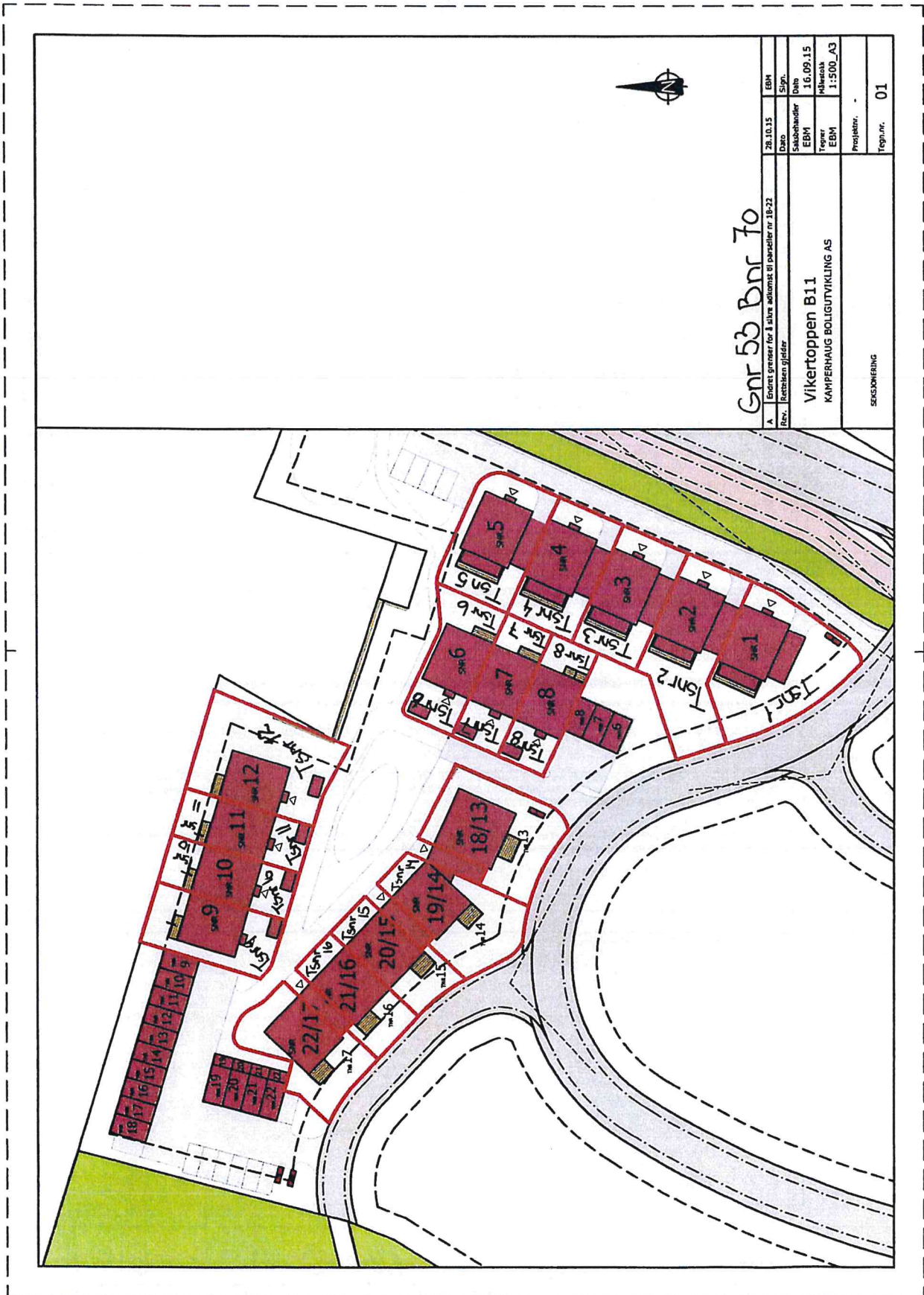
**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsslutninger som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

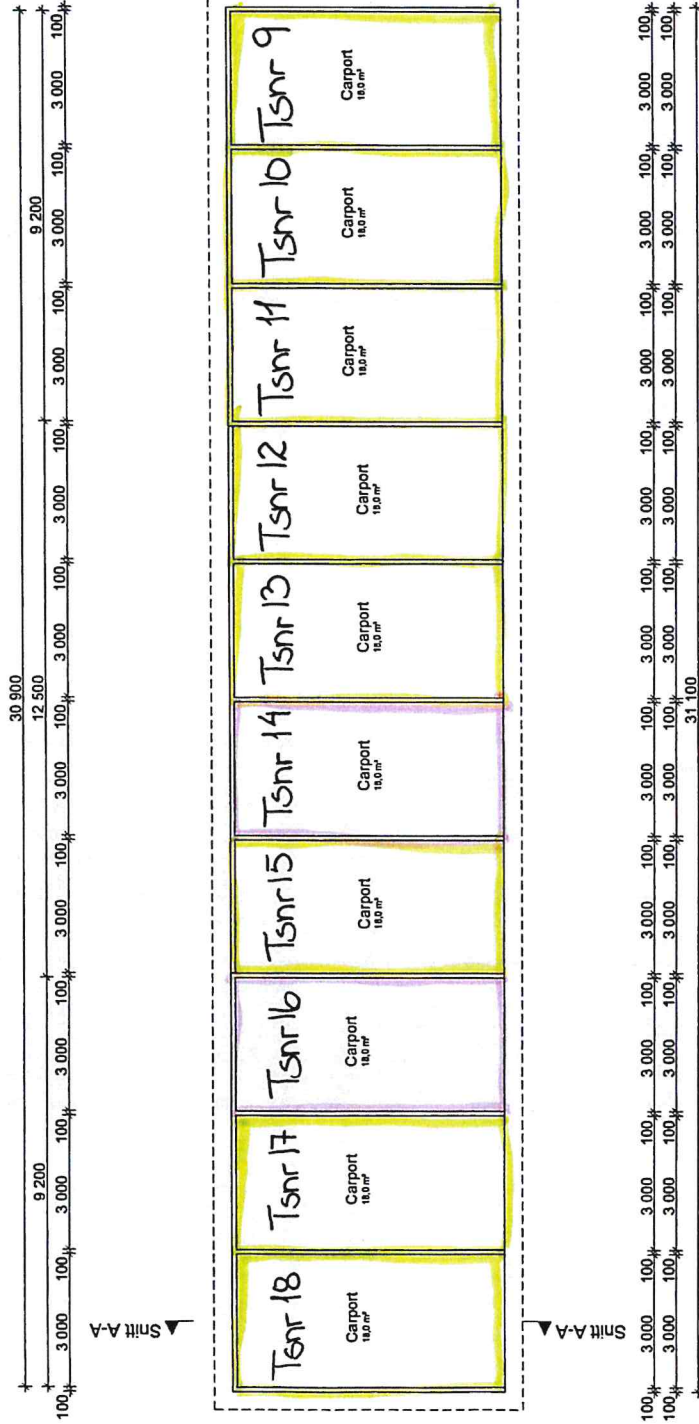
Dato	Utstederens underskrift
06.10.15	







E-26  
 Byggemeldings Tegning

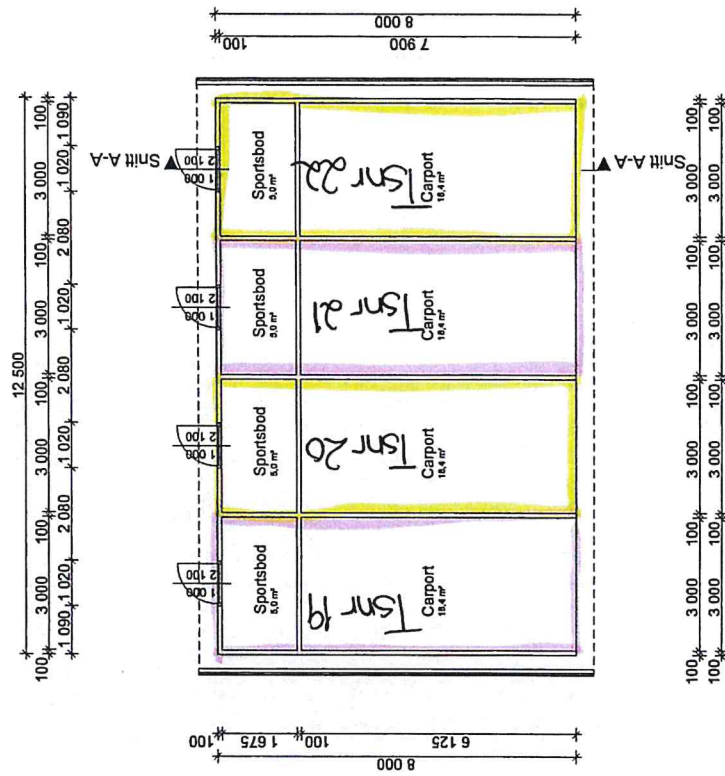


Gnr 53 Bnr 70  
 BYA - 188m2  
 BRA - 185m2

Type		Hovedplan	
Prosjekt		Vikeråsen - Carport	
Tilbyrder		Byggmester Håkon Hansen AS	
Arbeid		Byggmester Håkon Hansen AS	
Dato		11.12.2014	



E-23  
 Byggemeldings Tegning

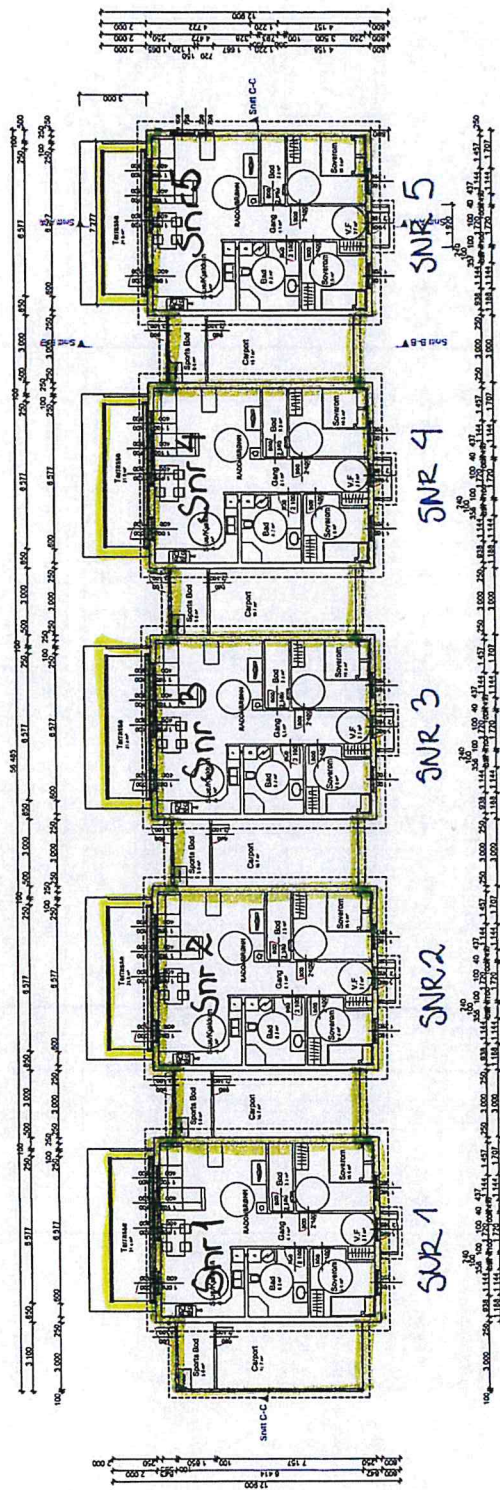


BYA - 100m2  
 Gnr 53 Bnr 70BRA - 97m2

Byggeskisse	1:100
<b>Hovedplan</b>	
Prosjekt	Vikeråsen - Carport
Tilbygger	Byggmester Håkon Hansen AS
Arbeidsdato	16.01.2015



E-18  
Byggemeldings Tegning

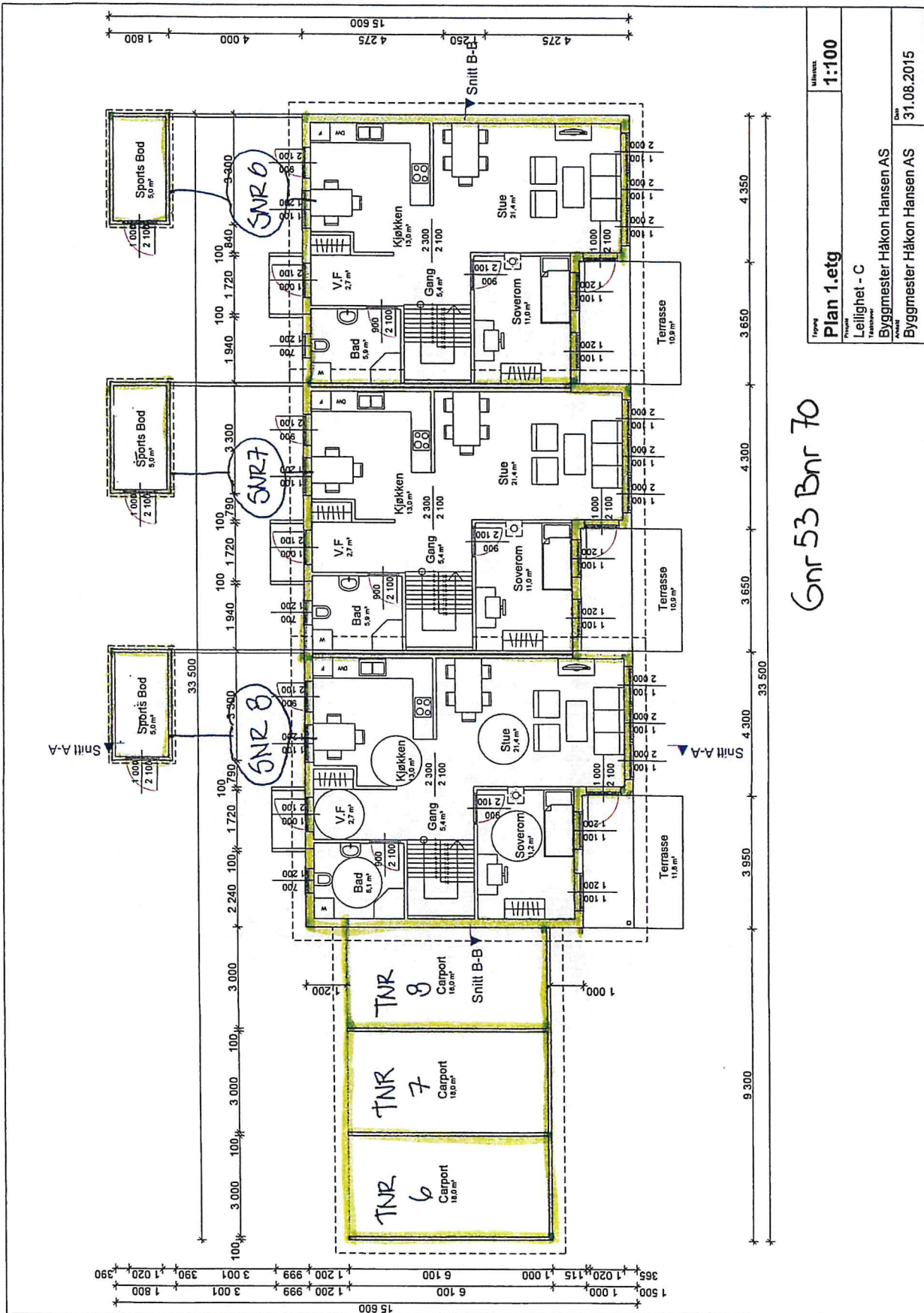


BYA - 545m<sup>2</sup> inkl Carport og Sportsbod  
 BRA - Per.Leilighet - 74,8m<sup>2</sup>  
 Carport - 19,7m<sup>2</sup>  
 Sportsbod - 5,0m<sup>2</sup>  
 Terasse - 21,9m<sup>2</sup>  
 Total BRA - 516,8m<sup>2</sup> uten terrasse.

Gnr 53 Bnr 70

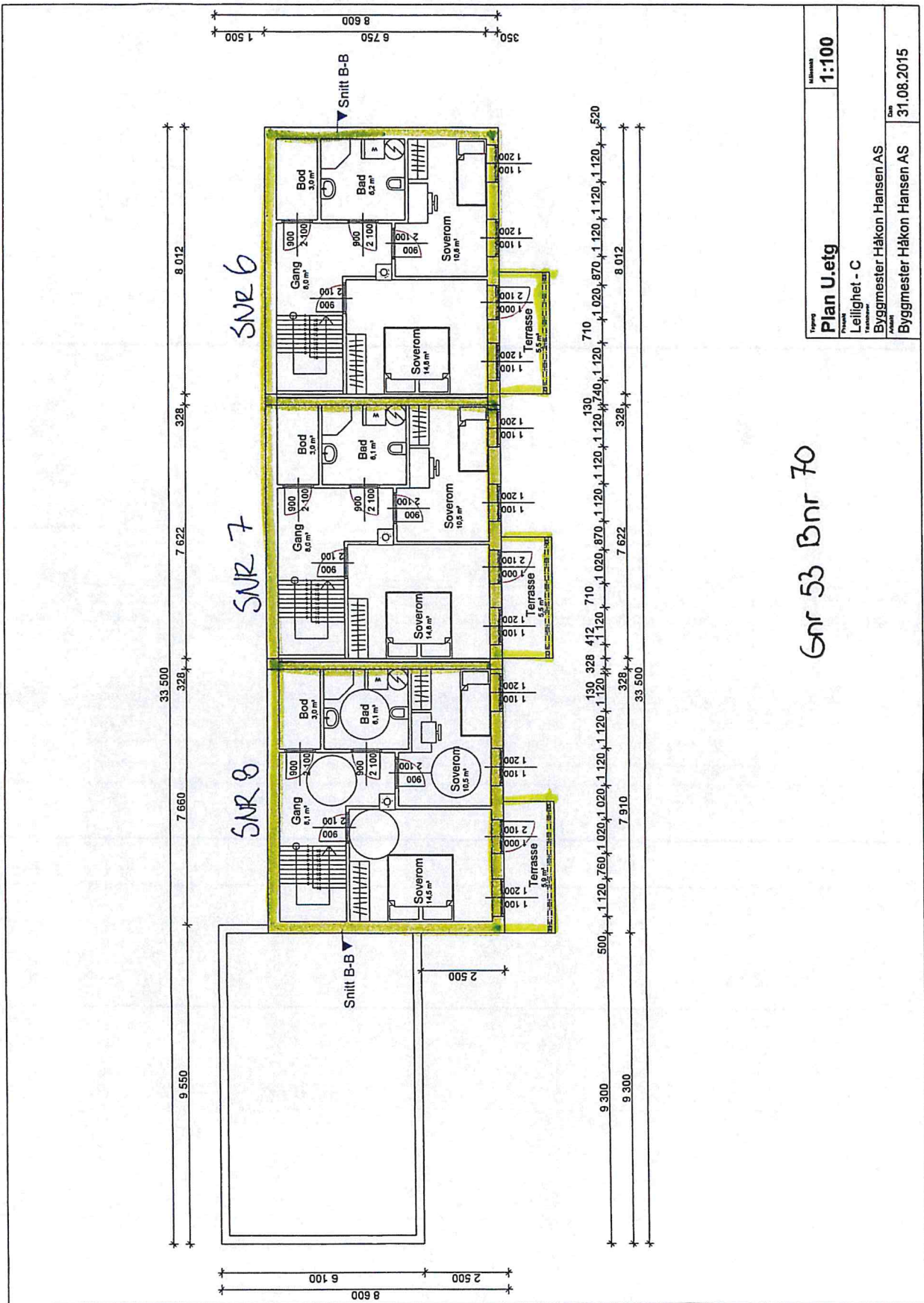
Tegning	
Hovedplan	Skala
1:200	
Leilighet - D	
Byggherren	
Byggmester Håkon Hansen AS	
Dato	
15.12.2014	





GNR 53 Bnr 70

Plan 1.0tg	Skala: 1:100
Leilighet - C	
Byggmester Håkon Hansen AS	
Byggmester Håkon Hansen AS	Dato: 31.08.2015

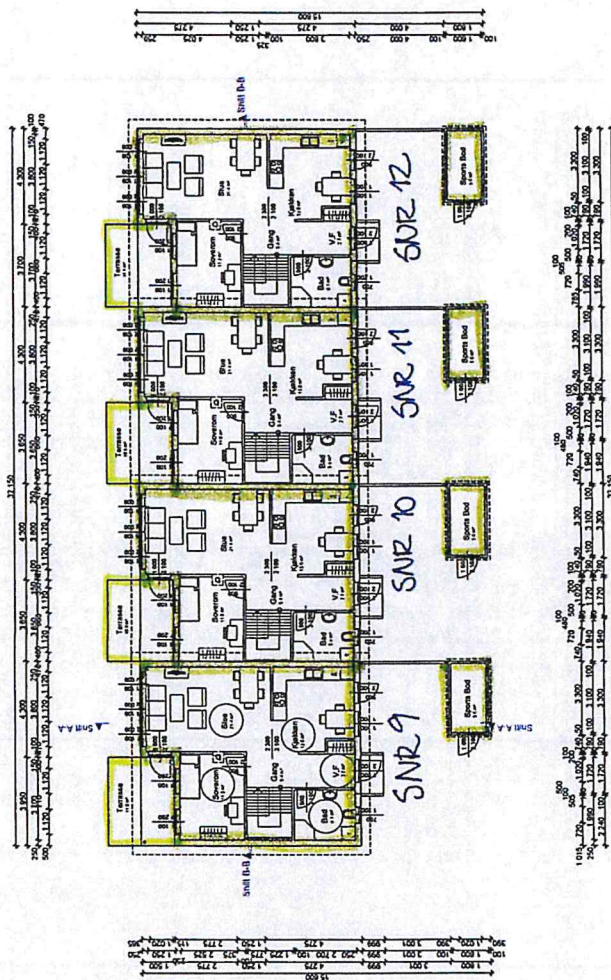


Gnr 53 Bnr 70





E-14  
 Byggemeldings Tegning



BYA - 338m<sup>2</sup> / Bod - 23,6m<sup>2</sup>  
 Total - 361,6m<sup>2</sup>

BRA - Per.Leilighet - U.etg - 48,9m<sup>2</sup>  
 1.etg - 66,2m<sup>2</sup> / 66,7m<sup>2</sup>

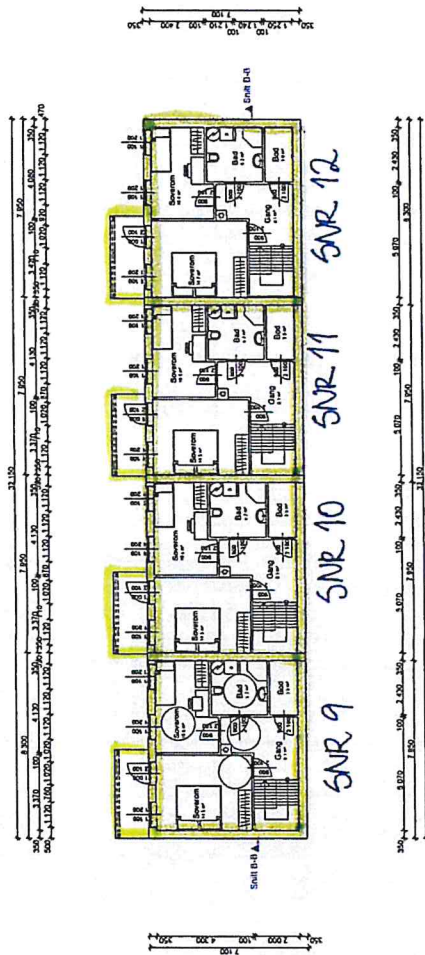
Terrasse - U.etg - 5,5m<sup>2</sup>  
 1.etg - 10,9m<sup>2</sup>

Total - U.etg - 202,1m<sup>2</sup>  
 1.etg - 271,1m<sup>2</sup>

Total BRA - 542,4m<sup>2</sup> inkl Terrasse og sportsbod

Plan	Plan 1.etg	Skala	1:200
Prosjekt	Leilighet - B		
Utarbeidet av	Byggmester Håkon Hansen AS		
Godkjent av	Byggmester Håkon Hansen AS		
Dato	09.12.2014		

E-13  
Byggemeldings Tegning



BYA - 338m<sup>2</sup> / Bod - 23,6m<sup>2</sup>  
Total - 361,6m<sup>2</sup>

BRA -Per.Leilighet - U etg - 48,9m<sup>2</sup>  
1. etg - 66,2m<sup>2</sup> / 66,7m<sup>2</sup>

Terrasse - U. etg - 5,5m<sup>2</sup>  
1. etg - 10,9m<sup>2</sup>

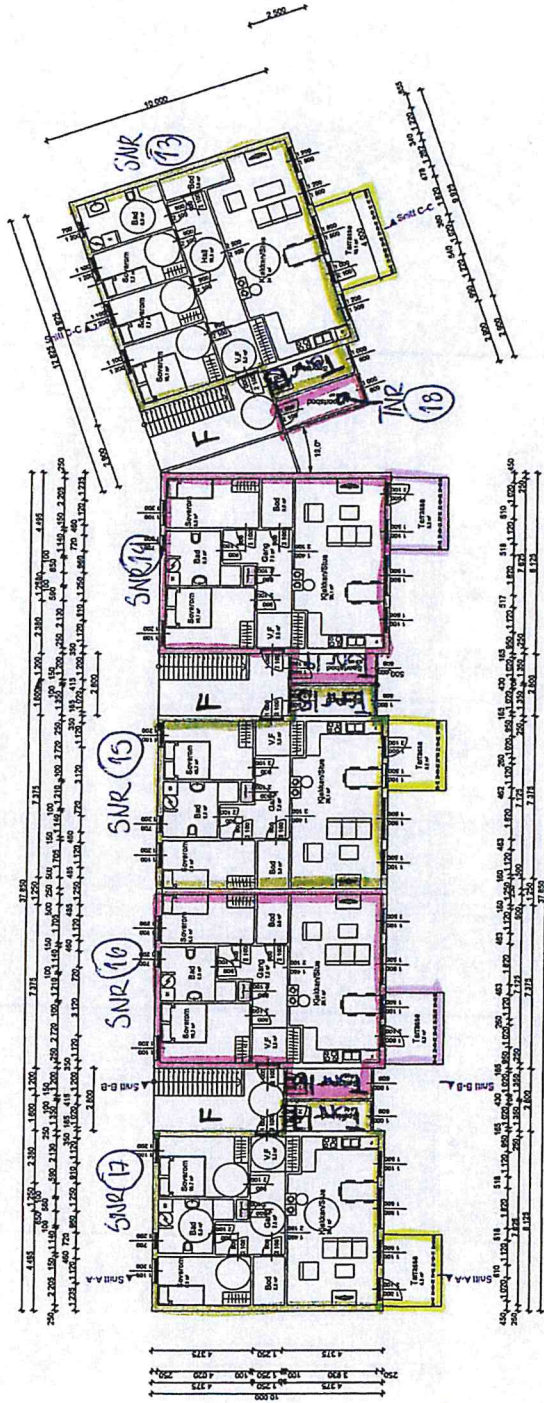
Total - U. etg - 202,1m<sup>2</sup>  
1. etg - 271,1m<sup>2</sup>

Total BRA - 542,4m<sup>2</sup> inkl Terrasse og sportsbod

Gnr 53 Bnr 70

Prosjekt	Plan U. etg
Skala	1:200
Prosjektant	Leilighet - B
Byggher	Byggmester Håkon Hansen AS
Ansatt	Byggmester Håkon Hansen AS
Dato	09.12.2014

E-2  
Byggemeldings Tegning



BYA - 545m<sup>2</sup>

BRA - Per.leilighet - 72,6m<sup>2</sup> / 89,8m<sup>2</sup>  
Terrasse - 8,2m<sup>2</sup> / 10,1m<sup>2</sup>

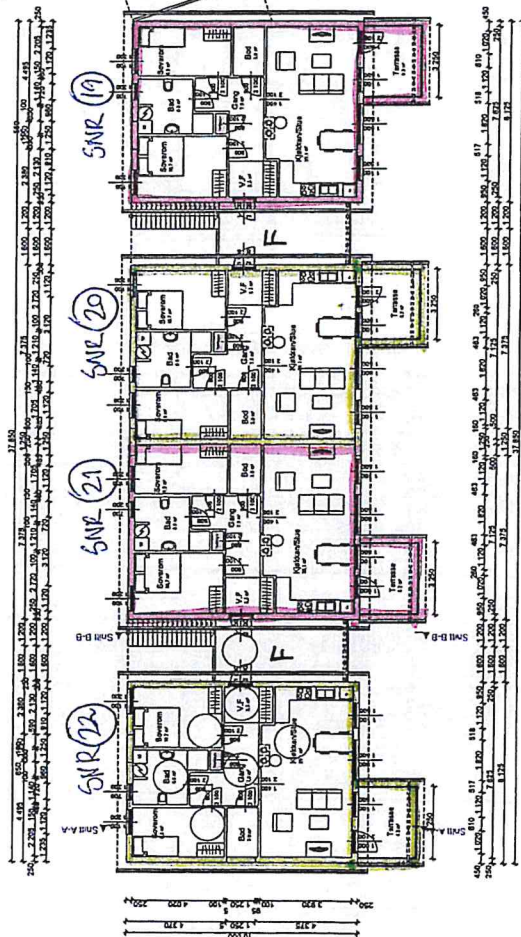
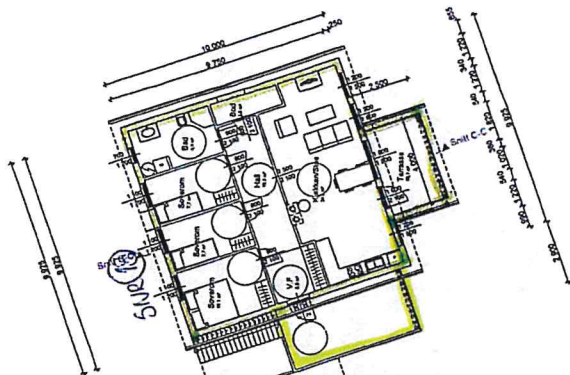
Total BRA - 993,8m<sup>2</sup>

Gnr 53 Bnr 70

Typing	1:200
Plan	Plan 1.etg
Prosjekt	Vikeråsen - Leilighet A
Termin	Byggmester Håkon Hansen AS
Dato	15.12.2014
Byggmester	Byggmester Håkon Hansen AS



E-3  
 Byggemeldings Tegning



BYA - 545m<sup>2</sup>

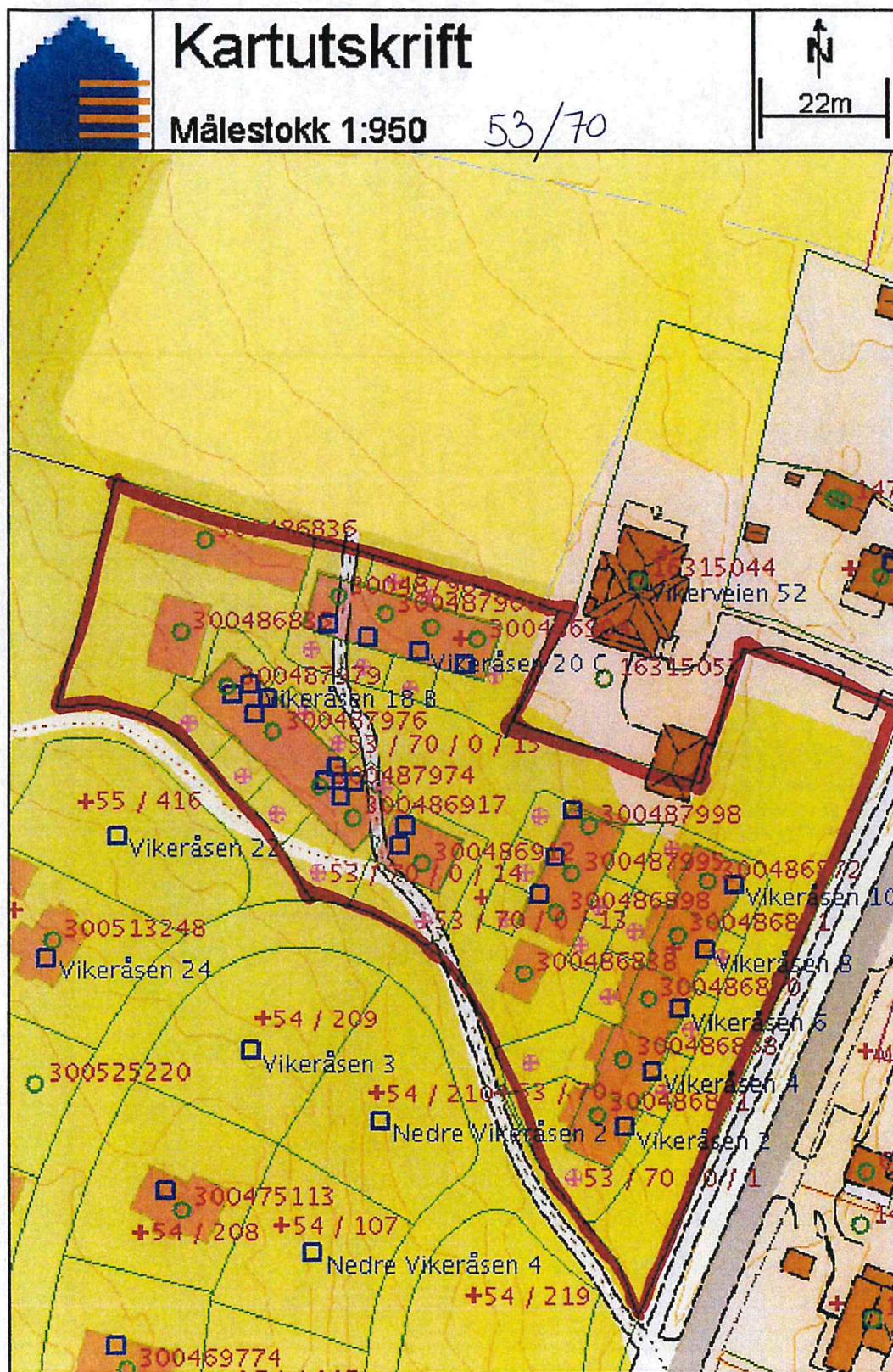
BRA - Per.leilighet - 72,6m<sup>2</sup> / 89,8m<sup>2</sup>  
 Terrasse - 8,2m<sup>2</sup> / 10,1m<sup>2</sup>

Total BRA - 993,8m<sup>2</sup>

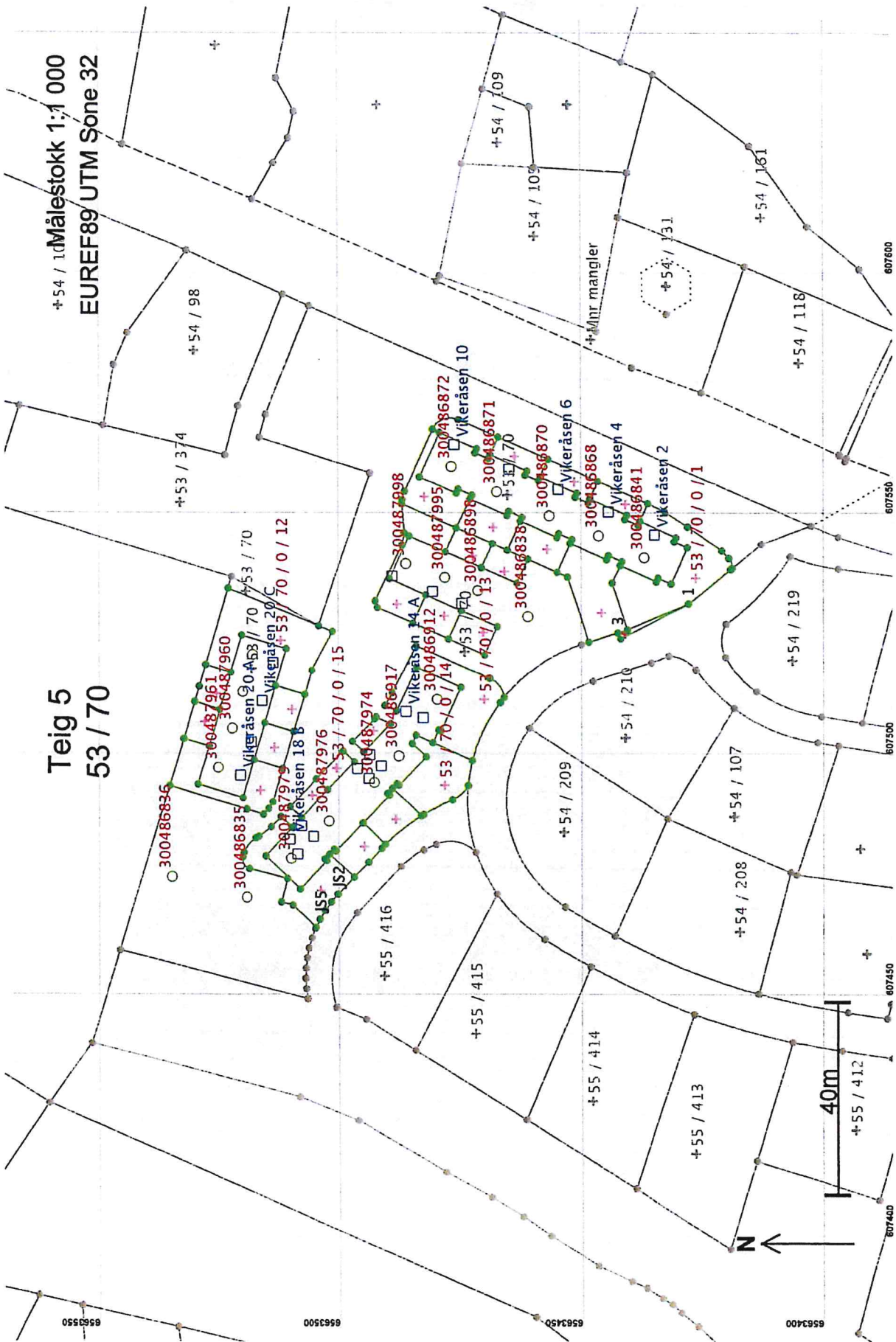
Gnr 53 Bnr 70

Tegning	Plan 2.etg	Skala	1:200
Prosjekt	Vikeråsen - Leilighet A		
Tilbyrskriver	Byggmester Håkon Hansen AS		
Arbeidsdato	Byggmester Håkon Hansen AS	Dato	15.12.2014









Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

Teig 5  
53 / 70



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192240207  
Vår referanse: 3573171/24823015  
Bestilling: C3 2024-09-04 (8) 134

Dato  
04.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
176552	200	3.3.2011	BESTEMMELSE OM GJERDE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0106 FREDRIKSTAD	53	375	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](http://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

**SKJØTE**

 Innsender (returadresse)  
 Org.nr.: 973 871 277 ref. 1324  
 Fredrikstad kommune  
 RTD avd. Eiendom v/ Jan R. Femtehjell  
 Postboks 1405  
 1602 Fredrikstad

 Doknr: 176552 Tinglyst: 03.03.2011  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Eiendommen(e)													
Kommnr.	Kommunens navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel						
<b>0106</b>	<b>Fredrikstad</b>		<b>53</b>	<b>375</b>			<b>1/1</b>						
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		Nei	Ja							
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr.5 eller avtale		Nei Ja	Bortfesteren har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		Nei	Ja							
Beskaffenhets		1. Bebyggd	2. Ubebyggd		<input checked="" type="checkbox"/>								
Anvendelse av grunn:													
Bolig-eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> B	Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> F	Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> V	Industri	<input type="checkbox"/> I	Landbruk	<input type="checkbox"/> L	Off. vei	<input type="checkbox"/> K	Annet	<input checked="" type="checkbox"/> A
Type bolig:													
Frittliggende enebolig	<input type="checkbox"/> FB	Tomanns-bolig	<input type="checkbox"/> TB	Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> RK	Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/> BL	Annet	<input type="checkbox"/> A				
2. Kjøpesum:													
<b>Kr. ....0,-</b>						Utløst til salg på det frie marked							
						Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>							
Omsetningstype:													
1 Fritt salg	<input checked="" type="checkbox"/>	2 Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/>	3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/>	4 Tvangsauksjon	<input type="checkbox"/>	6 Skifteoppgjør	<input type="checkbox"/>	B Annet			
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.													
3. Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag													
<b>Kr. 10.000,-</b>													
4. Overdras fra													
Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn		Ideell andel										
<b>009400</b>	<b>Fredrikstad kommune</b>		<b>1 / 1</b>										
5. Overdras til													
Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn		Ideell andel										
<b>260445</b>	<b>Anne Sofie Johansen</b>		<b>¼</b>										
<b>080349</b>	<b>Gunnar Andreas Syversen</b>		<b>¼</b>										
<b>240352</b>	<b>Jorunn Syversen</b>		<b>¼</b>										
<b>300847</b>	<b>Sten Ansgar Syversen</b>		<b>¼</b>										
6. Særskilte avtaler:													
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses													
<p>Det er kjøpers plikt og ansvar etter lov eller eget behov å bekoste gjerde mot kommunene tilstøtende grunn.</p> <p>Gnr 53 bnr 375 er tilleggstomt til gnr 53. bnr 70.</p>													

<b>Kjøpers/Erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon</b>	
Jeg/Vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): "ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte."	
Sted, dato Fredrikstad.....	
Kjøpers/Erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**Erklæring om sivilstand m.v.**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?	Ja	Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	Ja	Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	Ja	Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

**Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato Fredrikstad 1/3-2011	
Utstedeers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Bjørn Hansen Bygg- og eiendomssjef
FREDRIKSTAD KOMMUNE TD-BYGG OG EIENDOM P.B. 1405, 1602 Fredrikstad Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy	

**Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen**

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
------	--	---

**Jeg/Vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge**

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	

**Bortfesteres underskrift**

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**Andre avtaler (tinglyses ikke)**

Parsellen er erstatning for avstått grunn fra gnr 53 bnr 70 til gang- og sykkelvei langs Vikerveien

**Tinglysning / Påtegninger**

--





Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192240207  
Vår referanse: 3573169/24823005  
Bestilling: C3 2024-09-04 (8) 136

Dato  
04.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1026636	200	24.11.2014	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	53	70	0	1

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](http://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



Forkynningsdato

**18 NOV. 2014**



Doknr: 1026636 Tinglyst: 24.11.2014  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Østfold jordskifterett

**Bedriftsnr. 974 703 637**

## Rettsbok

**Tinglysingsutdrag**

**Sak: 0100-2013-0047-Okseviken**

**Gnr. 53, 55 i Fredrikstad kommune**

**Påbegynt: 17.03.2014**

**Avsluttet: 10.11.2014**

*Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*

**VEDTAK OG AVSLUTTENDE BESTEMMELSER**

- Domstol:** Østfold jordskifterett  
**Møtedag:** 10.11.2014  
**Sted:** Rettens kontor i Sarpsborg  
**Sak nr.:** 0100-2013-0047 Okseviken - utsatt fra 17.03.2014
- Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2b - arealbytte
- Jordskiftedommer:** Per Kr. Riseng, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd
- Protokollfører:** Overingeniør Morten Paulsen
- Saken er krevd av:** Johan Ludvik Viker
- Til behandling:** 1. Vedtak om fremme  
2. Vedtak om arealbytter  
3. Grensebeskrivelse  
4. Avsluttende bestemmelser
- Parter:** 1. Johan Ludvik Viker, Vikerfjellet 25, 1621 GRESSVIK,  
eier av gnr. 53/377 og 55/9.  
  
Eiendommene ligger i Fredrikstad kommune.
- Til stede:** Ingen av partene er innkalt til dette møtet.

---

**Slutning:**

1. Jordskiftesaken fremmes som en jordskiftesak i henhold til jordskiftelovens § 2, bokstav b.
2. Gnr. 53/377 omformes slik at den blir liggende inntil regulert nordre veikant for KV4 og mot grøntområde GR1 i vest, mens gnr. 55/9 blir liggende inntil regulert eiendomsgrense mot gnr. 53/377 i øst og i nord.
3. Byttet skjer verdi mot verdi.
4. Johan Ludvik Viker betaler sakskostnadene.
5. Johan Ludvik Viker frasier seg ankerett.
6. Østfold jordskifterett setter ut nye grenser i henhold til reguleringsplanen.



## 1 Grensebeskrivelse:

### 1.1 Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode. Hodet har påskriften "GRENSE" og "JORDSKIFTERETTEN".

Grensene er målt inn med Topcon (GPS/GLONASS), med oppkobling mot Kartverkets posisjoneringssystem, Cpos. Koordinatene for grensene er bestemt i EUREF89 sone 32N og grensepunktene koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,10 meter.

Grensene er vist på grensekart med kartarkivnummer 010810. Kartet består av 1 blad i målestokk 1: 500.

### 1.2 Grensebeskrivelse

#### GRENSEBESKRIVELSE

Jordskiftesak nr. : 0100-2013-0047 – Okseviken  
Kommune : Fredrikstad  
Vedtatt på rettsmøte dato : 10.11.2014.  
Vedtatt av Jordskifterett : Østfold jordskifterett  
Koordinatsystem : Euref89 - sone 32  
Beregningsår grunnlag : 2014

#### Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 55/9 Eier: Johan Ludvik Viker  
Eiendom til høyre: Gnr. 53/377 Eier: Johan Ludvik Viker.

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensebeskrivelsen starter i punkt 1, mot gnr. 53/376.					
1	Umerket grensepkt. i veikant			6563494,73	607477,24
		348,23	9,14		
2	Umerket grensepkt. i veikant			6563501,01	607470,60
		345,34	2,13		
3	Umerket grensepkt. i veikant			6563502,40	607468,99
		340,01	2,13		
4	Umerket grensepkt. i veikant			6563503,65	607467,27
		334,61	2,13		
5	Umerket grensepkt. i veikant			6563504,75	607465,45

	329,25	2,12		
6 Umerket grensepkt. i veikant			6563505,69	607463,55
	323,61	2,12		
7 Umerket grensepkt. i veikant			6563506,46	607461,57
	318,21	2,13		
8 Umerket grensepkt. i veikant			6563507,06	607459,53
	312,63	2,13		
9 Umerket grensepkt. i veikant			6563507,48	607457,44
	307,21	2,12		
10 Umerket grensepkt. i veikant			6563507,72	607455,33
	301,80	2,12		
11 Umerket grensepkt. i veikant			6563507,78	607453,21
	296,12	2,13		
12 Umerket grensepkt. i veikant			6563507,65	607451,08
	291,13	2,12		
13 Off. godkj. grensemerke i jord i veikant			6563507,36	607448,98
	16,13	40,38		
14 Off. godkj. grensemerke i jord			6563546,44	607459,10

Grensen ender i punkt 14, mot gnr. 53/82.

Det skal bemerkes at KV4 er regulert veigrunn på gnr. 55/9, mens GR1 er utlagt grøntområde på gnr. 55/9.

## 2 Diverse bestemmelser

### 2.1 Jordskiftekostnader

Jordskiftekostnadene og gebyrer skal dekkes av partene etter bestemmelsene i jordskifteloven § 74.

På denne bakgrunn utgjør kostnadene følgende:

Registreringsgebyr	kr	4.300,-
Partsgebyr	kr	3.096,-
Grenselengdegebyr	kr	1.720,-
Rettsmøteutgifter	kr	
Grensemerker	kr	150,-
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>9.266,-</b>

Johan Ludvik Viker skal betale sakskostnadene i saken. Det vises også til slutningens pkt. 4.

Jordskiftekostnadene blir etter dette fordelt slik:

Gnr./bnr.	Eier	skal betale kr	har betalt kr	skylder kr	har til gode kr
55/9 og 53/377	Johan Ludvik Viker	9.266,-	4.300,-	4.966,-	
<b>SUM</b>		9.266,-		<b>4.966,-</b>	

De som er skyldige beløp vil få tilsendt faktura fra Domstoladministrasjonen. Betalingsfristen er påført fakturaen. Skyldig beløp som ikke blir betalt innen denne fristen, kan bli tvangsinndrevet uten nærmere varsel. Penger til gode vil bli tilbakebetalt.

## 2.2 Avslutning av saken

Saken avsluttes i dette møtet.

## 2.3 Forkynning og mulighet for anke

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning. Parten har frasagt seg rett til å anke i denne saken.

## 2.4 Ikrafttreden

Hvis ikke annet er særskilt bestemt, trer avgjørelsene i denne saken i kraft når saken er rettskraftig.

## 2.5 Matrikkelføring

Jordskifteretten vil framsette krav om matrikkelføring av saken når den er rettskraftig.

## 2.6 Tinglysing

Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Fredrikstad kommune:

Gnr. 53, bnr. 377

Gnr. 55, bnr. 9

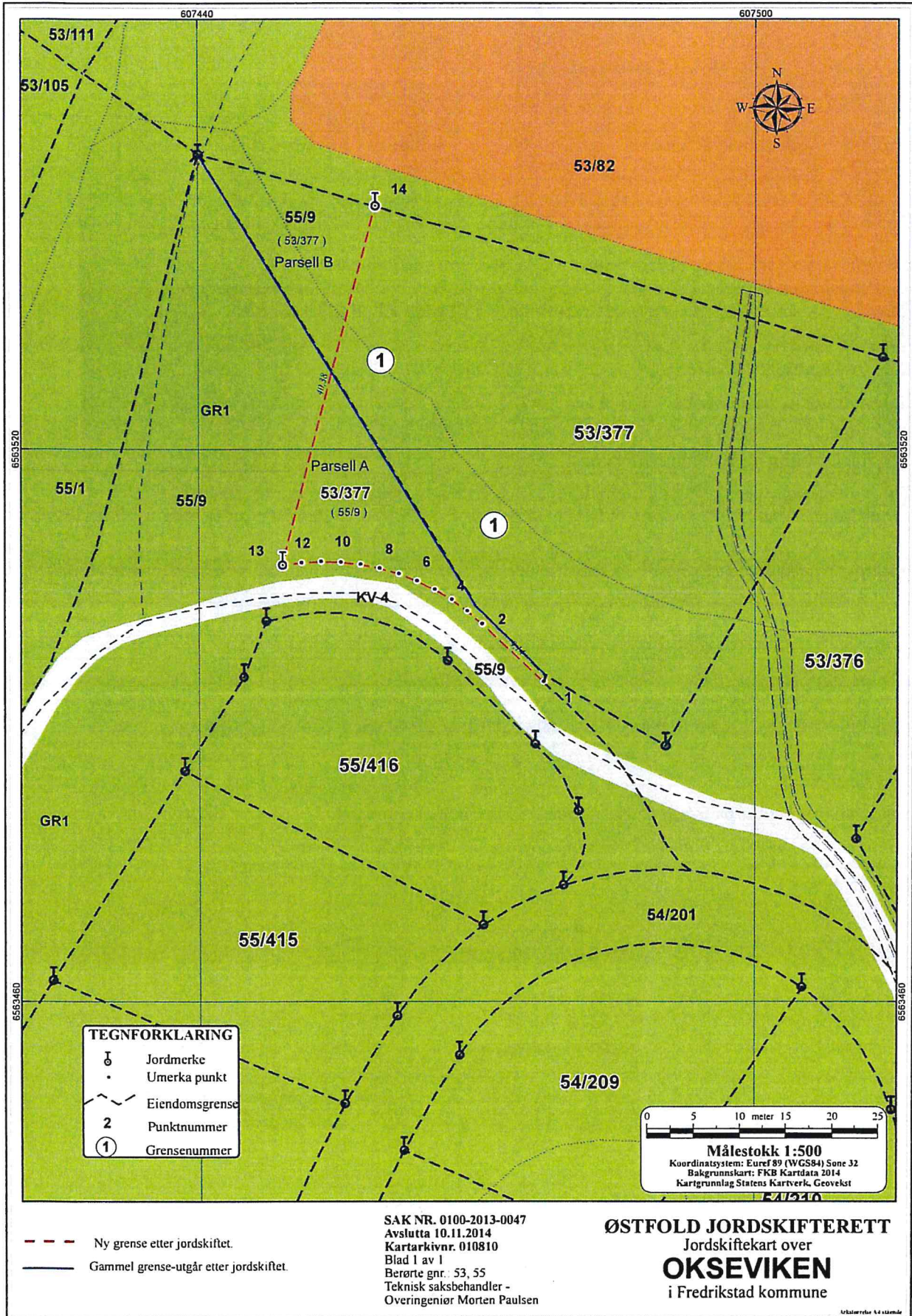
Retten hevet.  
Sarpsborg, 10.11.2014.

Per Kr. Riseng/s.



Overingeniør Morten  
Paulsen/s.







**ØSTFOLD  
JORDSKIFTERETT**Kartverket  
Tinglysingen  
3507 HØNEFOSSSaksnummer  
0100-2013-0047Vår referanse  
2435/14Vår dato  
21.11.2014**Tinglysing av rettsbok  
jordskiftesak 0100-2013-0047 Okseviken**

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.  
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

**Frerikstad kommune  
Gnr./bnr.: 53/377 og 55/9**

Tinglysingen er fritatt gebyr, jf. forskrift for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

**Bedriftsnr. 974 703 637****Østfold jordskifterett  
Albert Moeskausvei 59  
1711 SARPSBORG**Med hilsen  
Østfold jordskifterett  
Gry Sacco Jensen  
Førstekonsulent  
Tlf. direkte innvalg: 69 12 87 50  
E-post: jsarpost@domstol.no

Vedlegg





Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192240207  
Vår referanse: 3573170/24823010  
Bestilling: C3 2024-09-04 (8) 133

Dato  
04.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
782117	200	16.9.2014	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	53	70	0	1

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](http://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





Forkynningsdato:

14 JULI 2014



Doknr: 782117 Tinglyst: 16.09.2014  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Østfold jordskifterett

Bedriftsnr. 974 703 637

## Rettsbok

Tinglysingsutdrag

**Sak: 0100-2013-0046- Vikerlunden**

**Gnr. 54, 55 i Fredrikstad kommune**

**Påbegynt: 17.03.2014**

**Avsluttet: 30.06.2014**

*Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*



**VEDTAK OG AVSLUTTENDE BESTEMMELSER**

- Domstol:** Østfold jordskifterett  
**Møtedag:** 30.06.2014  
**Sted:** Rettens kontor i Sarpsborg  
**Sak nr.:** 0100-2013-0046 Vikerlunden - utsatt fra 17.03.2014
- Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2b - arealbytte
- Jordskiftedommer:** Per Kr. Riseng, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd
- Protokollfører:** Overingeniør Morten Paulsen
- Saken er krevd av:** Sommerro Invest AS og Johan Ludvik Viker
- Til behandling:**
1. Vedtak om fremme
  2. Vedtak om arealbytter
  3. Grensebeskrivelse
  4. Avsluttende bestemmelser
- Parter:**
1. Johan Ludvik Viker, Vikerfjellet 25, 1621 GRESSVIK,  
eier av gnr. 53/377 og 55/9.
  2. Sommerro Invest AS ved Jan Olav Slensvik, Rødslia 11,  
1621 GRESSVIK,  
eier av gnr. 53/376 og 54/201.
- Eiendommene ligger i Fredrikstad kommune.
- Til stede:** Ingen av partene var innkalt til dette møtet.

Jordskifteretten gjennomgikk saken i enerom og gjorde slikt

**vedtak:**

Dette vedtaket gjelder fremming/verdsetting/skifteplan, altså rettsendrende avgjørelser.

**Bakgrunnen** for saken er at partene har krevd sak for jordskifteretten for og få gjennomført arealbytter i forbindelse med gjennomføring av vedtatt reguleringsplan for utbygging.

**Sommerro Invest AS ved Jan Olav Slensvik** har forklart seg om saken og partenes ønsker. Han viste til reguleringsplanen for Vikeråsen, som er det nye navnet på det framtidige boligfeltet. Anleggsarbeidene har nå startet med sprenging av veier og legging av vann og avløp. Veiene i området skal etter planen være ferdige til sommeren.

Innenfor reguleringsplanen er det 4 eiendommer. Sommerro Invest AS og Johan Ludvik Viker er de to største. I tillegg har Realid Eiendom AS og Magnar Robert Nørve mindre

eiendommer som blir berørt av reguleringen. Deres eiendommer skal omformes ved reguleringen. Magnar Robert Nørve har i prinsippet solgt sin parsell til Sommerro Invest AS.

Østfold jordskifterett er involvert i denne reguleringen fordi matrikkeleiendommer og eiendomsgrenser innenfor reguleringsplanen må justeres. Noen av disse justeringene anses å være mye enklere ved hjelp av jordskifteretten.

**Partene er i denne saken enige om følgende:**

Partene i saken er enige i en justering av deres felles eiendomsgrense mellom gnr. 55/9 og gnr. 54/201 slik at de sammenfaller med de nye grensene i reguleringsplanen. Grensen mellom gnr. 54/201 og 55/9 skal følge regulert nordre veikant for KV4, vestre veikant for KV2 og østre veikant for KV3.

Det vises til dok. nr. 1.1 – reguleringsplan med skisse for arealbytte. Parsell 1, 3 og 5 tillegges gnr. 55/9, mens parsell 2 og 4 tillegges gnr. 54/201. På den måten vil hele vei KV2 tilhøre gnr. 54/201, mens hele vei KV4 og KV3 vil tilhøre gnr. 55/9.

Partene er videre enige i at verdien på de ombyttede arealene er like. Partene er også enige i at sakskostnadene til Østfold jordskifterett i denne saken skal deles likt på eierne av gnr. 55/9 og 54/201.

Etter forespørsel fra jordskiftedommeren var det enighet om at partene frasier seg ankemulighet i denne saken. Dermed kan videre kommunal behandling skje straks, dersom det er behov for det.

**Jordskifterettens vurderinger**

Saken gjelder omforming av eiendommer i henhold til jordskiftelovens § 2, bokstav b i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplan.

Partene er enige i at saken skal fremmes og at begge partene har nytte av jordskiftet i henhold til jordskiftelovens § 3a. Partene er også enige i framtidig utforming av deres eiendommer ved jordskiftet.

Jordskiftedommeren er helt enig med partene i at det foreslåtte jordskiftet er tjenlig i henhold til jordskiftelovens bestemmelser. Jordskiftet er i tråd med jordskiftelovens bestemmelser om nytte, jf. jordskiftelovens § 3a. Jordskiftet består av bytte areal mot areal. Verdifordelingen virker fornuftig.

Fredrikstad kommune ved Inger Salhus har ansvaret for grensefastsetting og matrikulering av reguleringsplanen. Grensene bør settes ut i marka når det på grunn av anleggsarbeidet er klart for det. Dette avtales mellom Fredrikstad kommune og Jan Olav Slensvik. Fredrikstad kommune fastsetter grensene også for denne sakens grenser mellom de nye justerte grensene mellom gnr. 55/9 og 54/201.

Partene har frasagt seg ankerett.

### Slutning:

1. Jordskiftesaken fremmes som en jordskiftesak i henhold til jordskiftelovens § 2, bokstav b.
2. Felles grense mellom gnr. 54/201 og gnr. 55/9 omformes slik at den blir liggende inntil regulert vestre veikant for o\_KV2 og inntil østre og nordøstre regulerte veikant for f\_KV3 og f\_KV4.
3. Byttet skjer verdi mot verdi.
4. Sommerro Invest AS og Johan Ludvik Viker deler sakskostnadene likt.
5. Partene frasier seg ankerett.
6. Fredrikstad kommune setter ut nye grenser i henhold til reguleringsplanen.

### 1 Grensebeskrivelse:

**Gnr. 54, bnr. 201 i Fredrikstad kommune** er ved jordskiftet omformet slik at vestgrense for gnr. 54/201 mot gnr. 55/9 fra sørvestre hjørne skal følge framtidig østgrense for regulert vei f\_KV3, videre nordover følge vestre regulerte grense for o\_KV2 mot tomt nr. 39, f\_L3, 9, 8, f\_KV5, 5, 4, 3, 2, 1 og f\_KV4. Herfra følger grensen nordøstre grense for regulert vei f\_KV4 til det gamle endepunkt for grensen. Dette er i dag del av vestgrensen for gnr. 53/376. Jf. vedlagte kartutsnitt i saken.

**Gnr. 55, bnr. 9 i Fredrikstad kommune** er ved jordskiftet omformet slik at eiendommens østgrense mot gnr. 54/201 fra sør skal følge østgrensen for regulert vei f\_KV3 mot tomt nr. 32, videre nordover følge grensen mot reguleringsplanens vestgrense for vei o\_KV2 og nordøstgrensen for regulert vei f\_KV4. Denne siste veien grenser mot gnr. 53/376. Jf. vedlagte kartutsnitt i saken.

**Fredrikstad kommune** gjennomfører nødvendig grensemerkingsarbeid i henhold til denne grensebeskrivelsen og reguleringsplanen.

### 2 Diverse bestemmelser

-----  
-----

#### 2.2 Avslutning av saken

Saken avsluttes i dette møtet.

#### 2.3 Forkynning og mulighet for anke

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning. Partene har frasagt seg rett til å anke i denne saken.

#### 2.4 Ikrafttredden

Hvis ikke annet er særskilt bestemt, trer avgjørelsene i denne saken i kraft når saken er rettskraftig.



### 2.5 Matrikkelføring

Jordskifteretten vil framsette krav om matrikkelføring av saken når den er rettskraftig.

### 2.6 Tinglysing

Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Fredrikstad kommune:

Gnr. 53, bnr. 376.

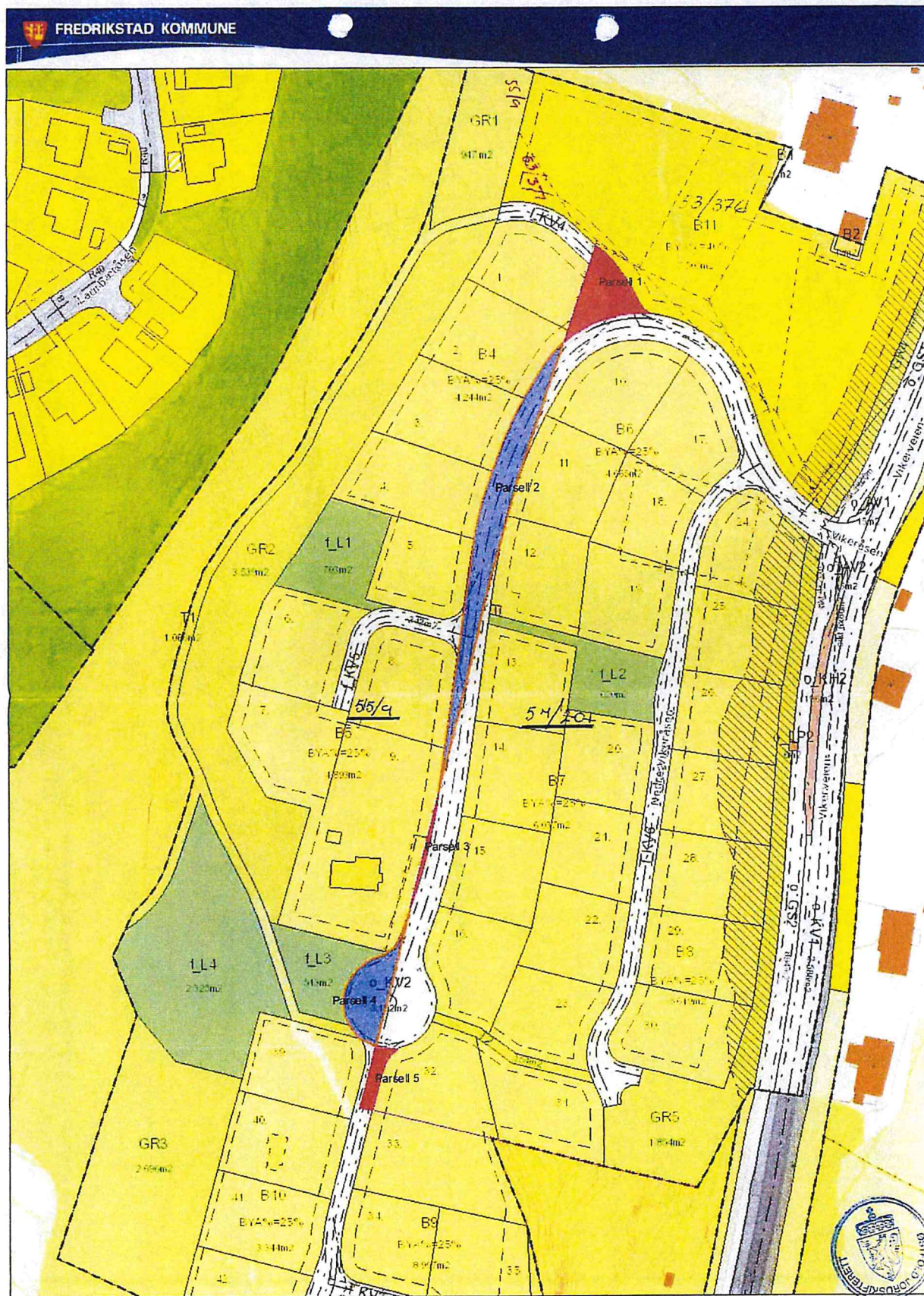
Gnr. 54, bnr. 201.

Gnr. 55, bnr. 9

Retten hevet.  
Sarpsborg, 30.06.2014

Per Kr. Riseng /s.

A blue circular stamp with a central shield emblem. The text around the perimeter of the stamp reads "ØSTFOLD JORDSKIFTERETT".



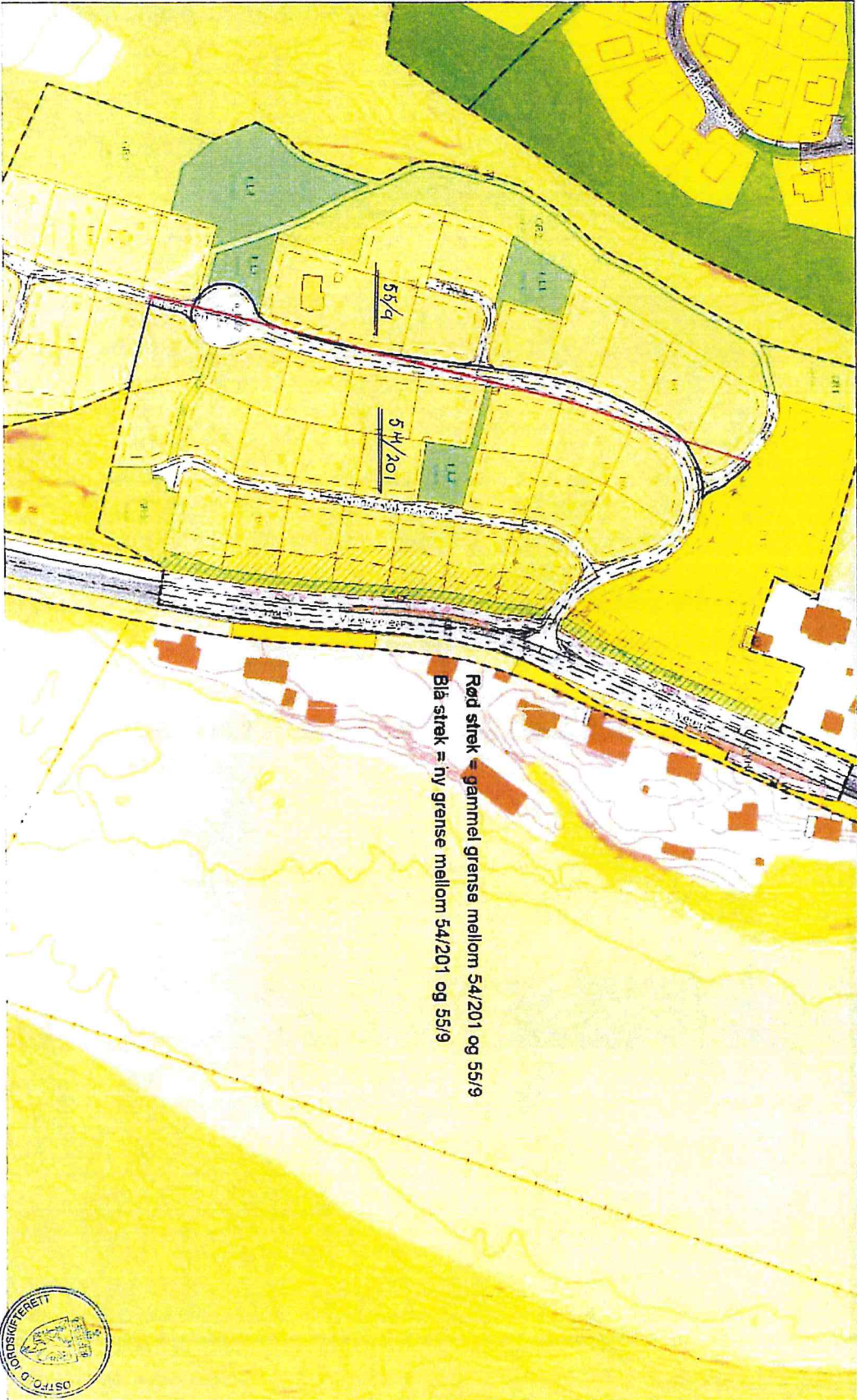
Målestokk 1:1 000 Dato 28.10.2013

Granse mellom 55/9 og 54/201

0011



Målestokk 1 : 500  
Dato 27.10.2013



FREDRIKSTAD KOMMUNE

2014/782117/200 12

Ny grense mellom 54/201 og 55/9



ØSTFOLD  
JORDSKIFTERETT

Kartverket  
Tinglysingen  
3507 HØNEFOSS

Saksnummer  
0100-2013-0046

Vår referanse  
1924/14

Vår dato  
15.09.2014

**Tinglysing av rettsbok**  
**jordskiftesak 0100-2013-0046 Vikerlunden**

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.  
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

**Fredrikstad kommune**  
**Gnr./bnr.: 53/376, 54/201 og 55/9**

Tinglysingen er fritatt gebyr, jf. forskrift for tinglysing m.v. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

**Bedriftsnr. 974 703 637**

**Østfold jordskifterett**  
**Albert Moeskausvei 59**  
**1711 SARPSBORG**

Med hilsen  
Østfold jordskifterett

  
Gry Sacco Jensen  
Førstekonsulent  
Tlf. direkte innvalg: 69 12 87 50  
E-post: jsarpost@domstol.no

