

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250017		
Adresse	Liv Molvigs allé 7				
Postnr.	1671	Sted	KRÅKERØY		
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?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Undersøkes med styret		Polise/avtalenr		
Selger 1 Fornavn	Senid	Etternavn	Ramic		
Selger 2 Fornavn	Dzenana	Etternavn	Ramic		

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 soppkader?

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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 Vet ikke

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 Vet ikke

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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Leiligheten er helt ny og ingen har bodd der tidligere. Leiligheten ble ferdigstilt januar 2025.

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 egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 933690253 Andelsnr.: 34

BRL TIMBER

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 30.01.2025 kl. 11.45

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/65335-1/200
20.01.2025 09:23

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 1

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

RAMIC DZENANA

F.NR: _ IDEELL: 1/2

RAMIC SENID

F.NR: : IDEELL: 1/2

ELEKTRONISK INNSENDT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/2353491-2/200

REGISTERENHETEN KAN IKKE

DISPONERES OVER UTEN

SAMTYKKE FRA

RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1876855-1/200
29.08.2024 15:24

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2 200 000 000

PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2353491-1/200
10.12.2024 21:00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 170 000 000
PANTHAVER : PREISJON
EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 957 082
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2353491-2/200
10.12.2024 21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER : PREISJON
EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 957 082
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2024/1794191-2/200
12.08.2024 21:00

REGISTRERING AV
BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 423 Bnr.: 200 Fnr.: Snr.: 4

Adresse(r):

Gateadresse: Liv Molvigs allé 5
Gatenr: 93570
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Gateadresse: Liv Molvigs allé 7
Gatenr: 93570
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Registreringsenhet:
Statens Kartverk

Oppdatert per:30.01.2025 kl. 11.45

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2043044-1/200
03.10.2024 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Annet
BRL TIMBER
ORG.NR: 933 690 253

Andel i realsameie:

2024/1827990-1/200
20.08.2024 21:00

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR
ANDEL I:
KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 202 IDEELL:
28/125

2024/1828532-5/200
20.08.2024 21:00

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR
ANDEL I:
KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 194 FNR: 0 SNR:
21

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2021/538711-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSE

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

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

2017/1101996-1/200 06.10.2017 21:00	BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME Rettighetshaver: FREDRIKSTAD FJERNVARME AS ORG.NR: 981 666 577 Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200
2021/538711-1/200 06.05.2021 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 700 000 000 Pantaver: PREISJON EIENDOMSMEGLING AS ORG.NR: 994 957 082 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200
2022/141813-1/200 04.02.2022 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/83348-1
2023/880702-1/200 17.08.2023 21:00	** DELVIS SLETNING VED AREALOVERFØRING Pant frafalt i 408 m2 fra gnr. 423 bnr. 53 til gnr. 423 bn. 59

2021/538711-2/200 06.05.2021 21:00 REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE
FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: PRESISJON
EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 957 082
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200

2022/141813-1/200 04.02.2022 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT
2022/83348-1

2023/880702-1/200 17.08.2023 21:00 ** DELVIS SLETNING VED
AREALOVERFØRING
Pant frafalt i 408 m2 fra gnr. 423 bnr. 53 til gnr.
423 bn. 59

2022/83348-1/200 21.01.2022 12:46 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 200 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/880709-1/200 17.08.2023 21:00 ** DELVIS SLETNING VED
AREALOVERFØRING
Pant frafalt i 408 m2 fra gnr. 423 bnr. 53 til gnr.
423 bnr. 59

2025/7611-1/200 03.01.2025 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT
2024/2412623-1

2024/1365867-1/200 25.04.2024 21:00 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I
VELFORENING/HUSEIERFORENING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200

2024/2412623-1/200 30.12.2024 21:00 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 164 860 000
Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

2017/1101996-2/200
06.10.2017 21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
FJERNVARME AS
ORG.NR: 981 666 577
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200

2018/378455-1/200 30.01.2018
21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
FJERNVARME AS
ORG.NR: 981 666 577
Bestemmelser om tilknytning til og levering av
fjernkjøling
Gjelder også senere fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200

2024/1366026-1/200
25.04.2024 21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Gjensdig adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200

2024/1366150-1/200
25.04.2024 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 195
Bestemmelse om skilting
Adkomstrett i forbindelse med vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200

2024/1366150-2/200
25.04.2024 21:00

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 195
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
Adkomstrett i forbindelse med vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200

2024/1366150-3/200
25.04.2024 21:00

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 195
Bestemmelse om utemarkedstiltak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200

2024/1366150-4/200
25.04.2024 21:00

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 194
Bestemmelse om skilting
Adkomstrett i forbindelse med vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200

2024/1366150-6/200
25.04.2024 21:00

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 195
Bestemmelse om sykkelparkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200

2024/1368456-1/200
25.04.2024 21:00

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om adkomstrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200

2024/1373638-1/200
26.04.2024 21:00

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 194
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 423
BNR: 195
Bestemmelse om rømning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200

2024/1511691-1/200
03.06.2024 21:00

ERKLÆRING/AVTALE
Erklæring om gjesidige rettigheter til tekniske
anlegg
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten
av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 423 BNR: 200

2024/1826206-1/200
20.08.2024 21:00

ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD KOMMUNE
ORG.NR: 940 039 541
Bestemmelse om Avfallssuganlegg
Bestemmelse om infrastruktur
Adkomstrett for tilsyn, vedlikehold, drift og
utskifting av AFS-anlegget
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

GRUNNDATA

2024/1663849-1/200
04.07.2024 21:00

SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 4

Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 3875/4885

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192250017
Vår referanse: 3666093/25646773
Bestilling: C3 2025-01-31 (6) 99

Dato
31.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1663849	200	4.7.2024	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	423	200	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614767696
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
 973871714

Navn
 FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK

Adresse

Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
 912366987

Navn
 BJØLSTAD UTVIKLING AS

Bruksenhe

Adresse
 Postboks 96, 1601 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
 3107

Gnr
 423

Bnr
 200

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3107	423	200	0	1	251 / 4885	Næringsseksjon	Nei	Nei
3107	423	200	0	2	444 / 4885	Næringsseksjon	Nei	Nei
3107	423	200	0	3	315 / 4885	Næringsseksjon	Nei	Nei
3107	423	200	0	4	3875 / 4885	Samleseksjon bolig	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr.: 1663849 Tinglyst: 04.07.2024
 STATENS KARTVERK



21 JUNI 2024

24/16581

Søknad om seksjonering

Jnr 26/24


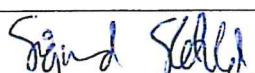
Tinglyingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
FREDRIKSTAD	PB 1405, 1602 FREDRIKSTAD	A. Skarver

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Bjølstad Utvikling AS	912 366 987	svein.gresslos@vaerste.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 96	1601	Fredrikstad	911 69 255

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3107	Fredrikstad	423	200	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
912 366 987	Bjølstad Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	251		13				25				37				49			
2	N	444		14				26				38				50			
3	N	315		15				27				39				51			
4	SB	3875		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 4885				Nevner = 4885															

Dato	Innsenderens underskrift
18.6.2024	 

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

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

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

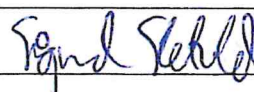
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

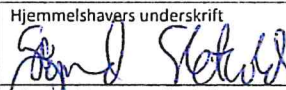
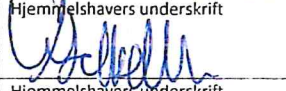
18.6.2024

Innsenderens underskrift

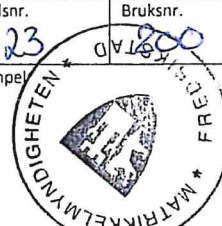



8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		For Bjelstad Utvikling AS
Sted og dato Fredrikstad, 18.6.2024	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver SIGMUND SLETVOLL
Sted og dato Fredrikstad, 18.6.2024	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver TRASS DEBESUK
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):			
Kommunenr. 3107	Kommunens navn FREDRIKSTAD	Gårdsnr. 423	Bruksnr. 200
Dato 9/7-24	Underskrift A Skarén	Stempel 	

Dato 18.6.2024	Innsenderens underskrift 	
-------------------	---	---

(Vedlegg: F)

SAMTYKKE TIL SEKSJONERING GNR. 423, BNR. 200 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

Presisjon Eiendomsmegling AS, (tidl. Borgås & Partnere AS), org.nr.: 994 957 082, urådighetshaver i gnr. 423, bnr. 200 i Fredrikstad kommune, i henhold til dokument tinglyst 06.05.2021 med dagboknummer 2021/538711-2/200, samtykker herved til seksjonering av den forannevnte eiendommen.

Fredrikstad, 17.06.2024



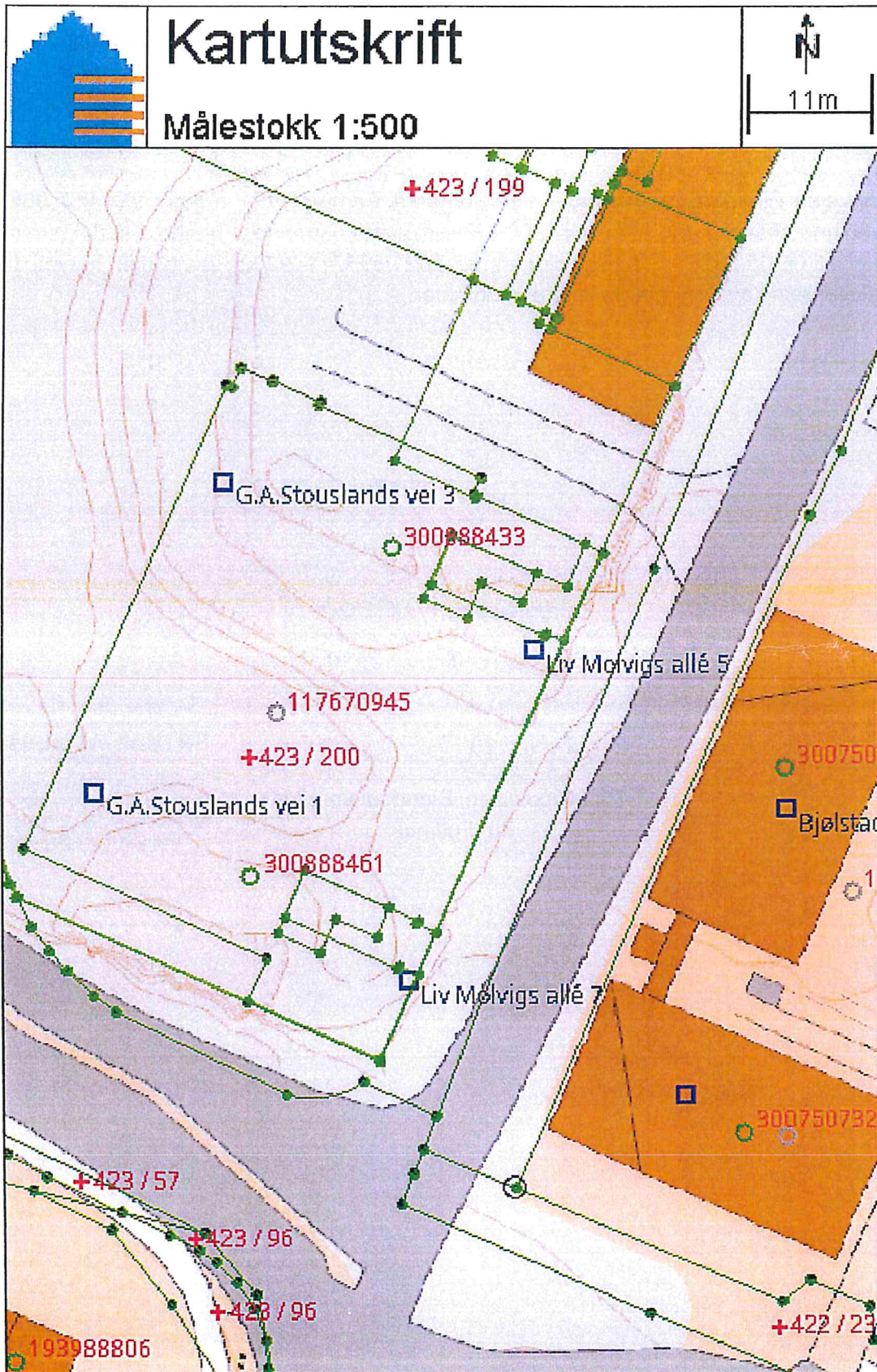
Rita Nicolaisen, Eiendomsmegler
Iht. Fullmakt

PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

Presisjon Eiendomsmegling AS
Org.nr. 994 957 082
Værstedveien 10 - 1671 Kråkerøy
www.privatmegleren.no



Rettkopi bekreftes
A

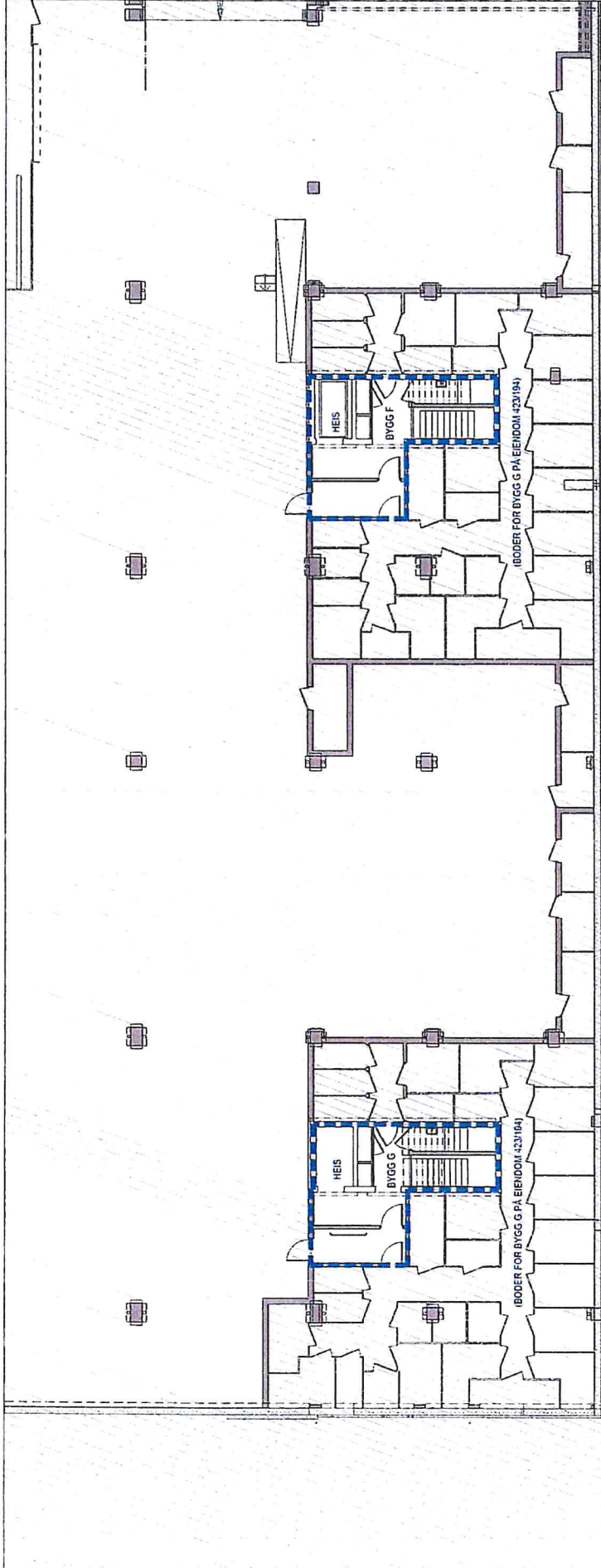


Vedlegg A



Prosjekt:	VÆRSTETORVET SYD
Etendomsorganisasjon:	SEKSJONERING
Grnr/nr:	423/200
Tegning:	GRUNNEIENDOM BYGG F+G
SIGN.: AT	SITUASJONSPLAN
DATE: 09.06.2024	
MÅL: 1:750 (A3)	

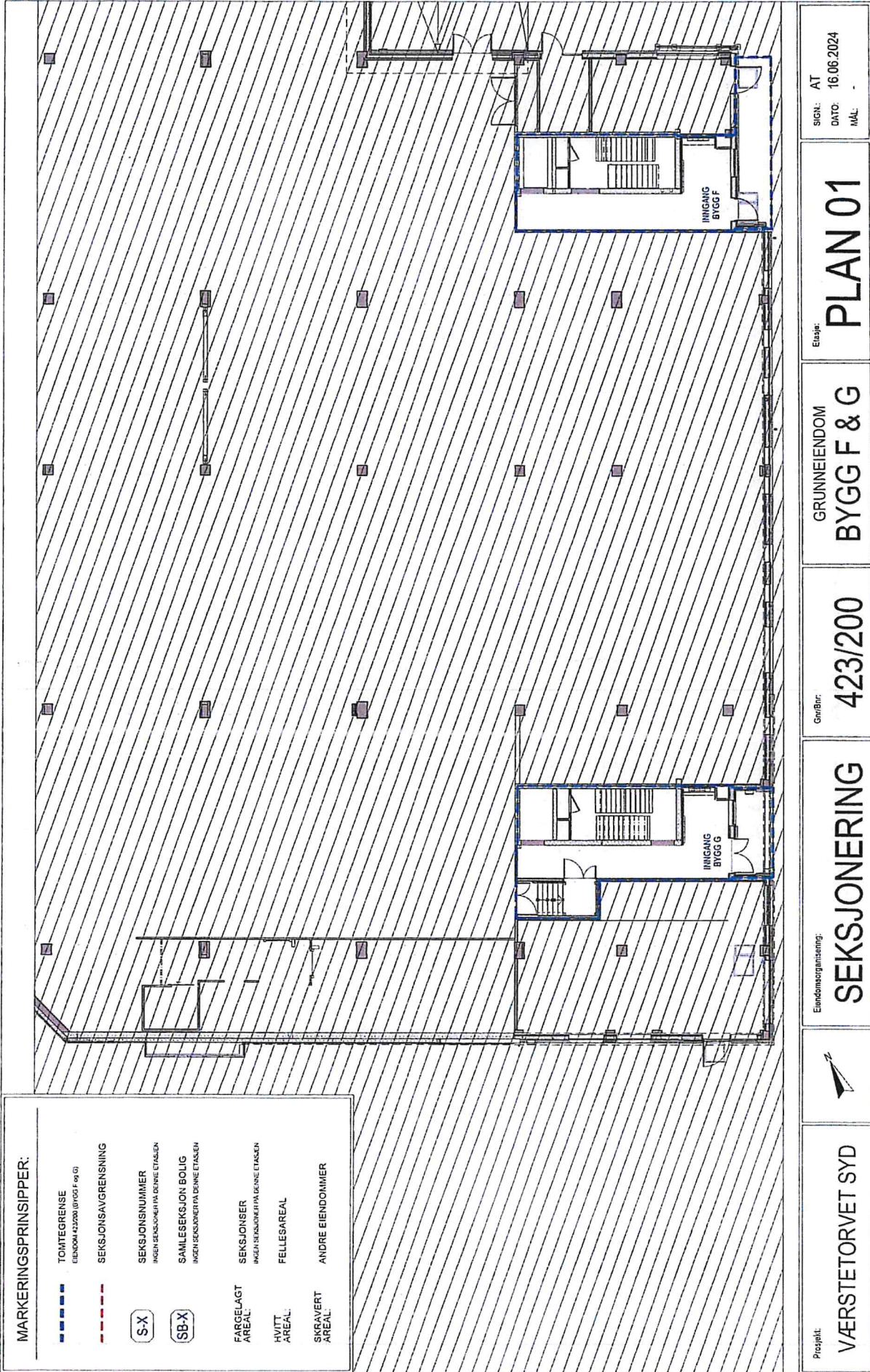
Vedlegg B





MARKERINGSPRINSIPPER:

<ul style="list-style-type: none"> --- TOMTEGRENSE EIENDOM 423/200 (BYGG F og G) S-XX SEKSJONNUMMER INGA SENSJONER PÅ DEINE ETASJER 	<ul style="list-style-type: none"> FARVELAGT AREAL: SEKSJONER INGA SENSJONER PÅ DEINE ETASJER HVITT AREAL: FELLESAREAL SKRAVERT AREAL: ANDRE EIENDOMMER
---	--

Prosjekt: VÆRSTETORVET SYD	Eiendomsorganisering: SEKSJONERING	Gr/Bnr: 423/200	GRUNNEIENDOM BYGG F & G	Etasje: PLAN U1	SIGN.: AT DATE: 11.06.2024 MÅL:
--------------------------------------	--	---------------------------	---------------------------------------	---------------------------	---------------------------------------



MARKERINGSPRINSIPPER:

-  **TOMTEGRENSE**
EIENDOM 423/200 (BYGG F OG G)
-  **SEKSJONSAVGRENSNING**
-  **SEKSJONSNUMMER**
INGEN SEKSJONER PÅ DENNE ETASJEN
-  **SAMLESEKSJON BOLIG**
INGEN SEKSJONER PÅ DENNE ETASJEN
- FARGELAGT AREAL:**
- HVITT AREAL:**
- SKRAVERT AREAL:**
- SEKSJONER**
INGEN SEKSJONER PÅ DENNE ETASJEN
- FELLESAREAL**
- ANDRE EIENDOMMER**

SIGN: AT
DATO: 16.06.2024
MÅL:

Etasje: **PLAN 01**

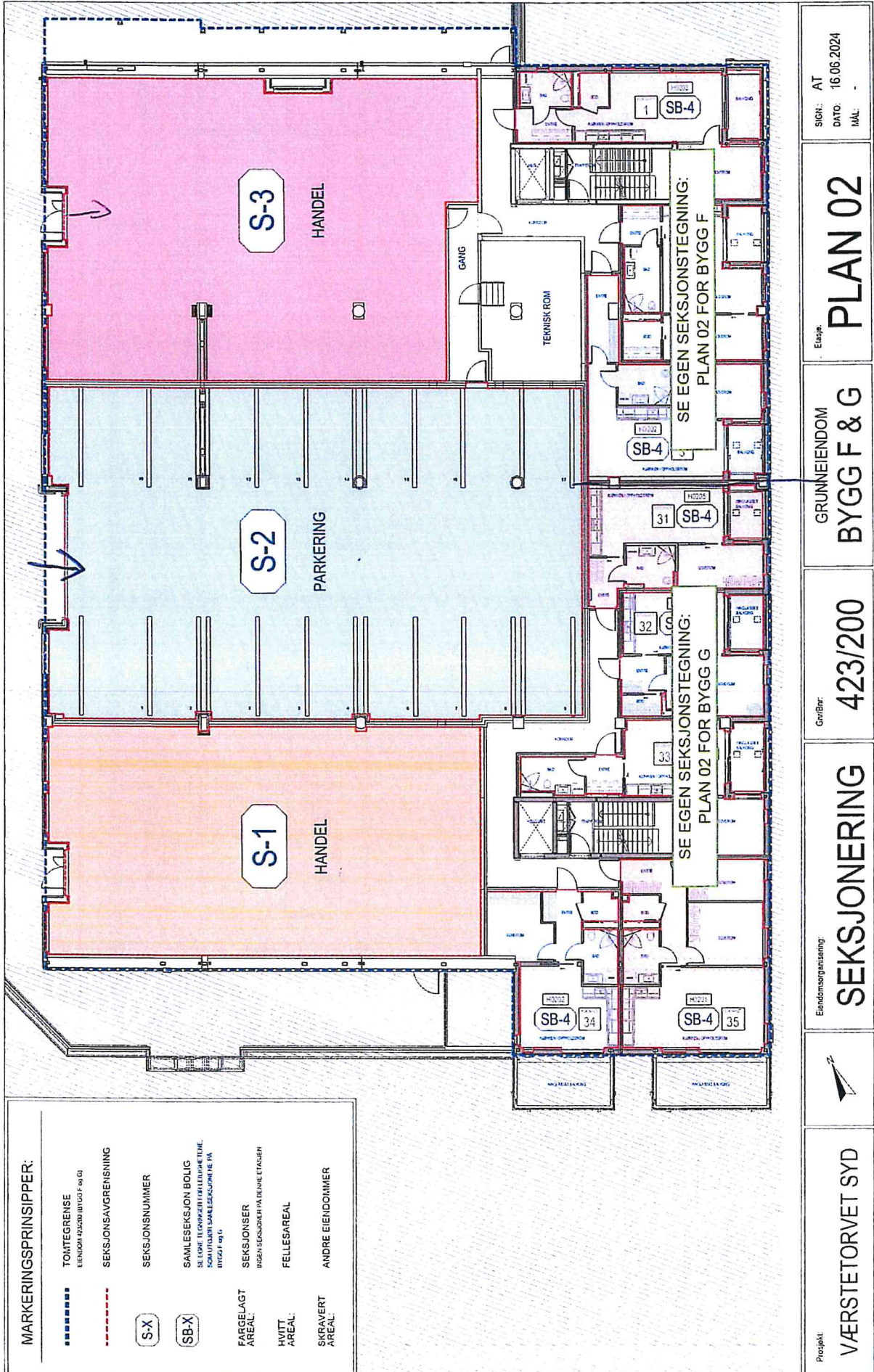
GRUNNEIENDOM
BYGG F & G

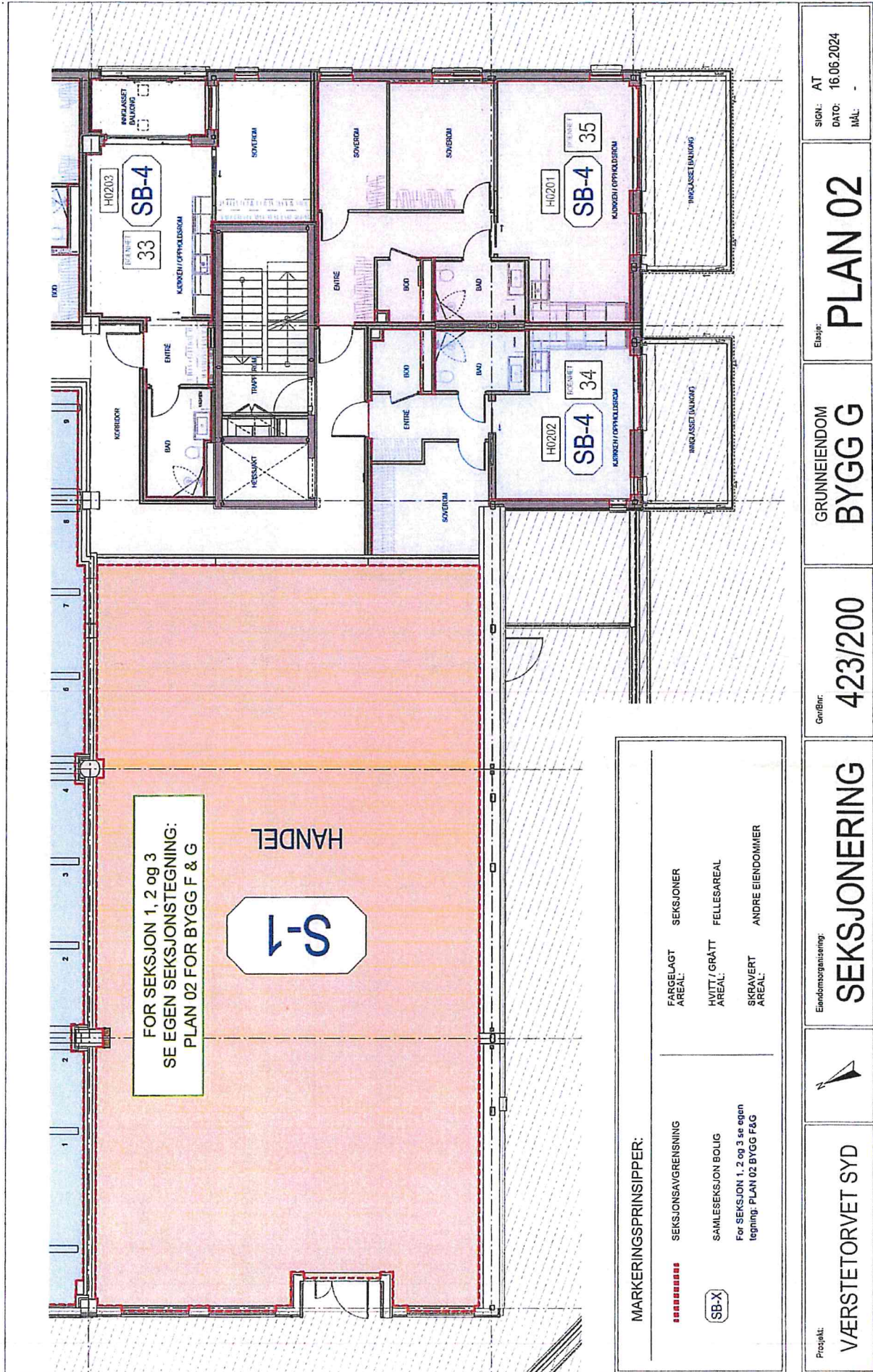
Gnr/Bnr: **423/200**

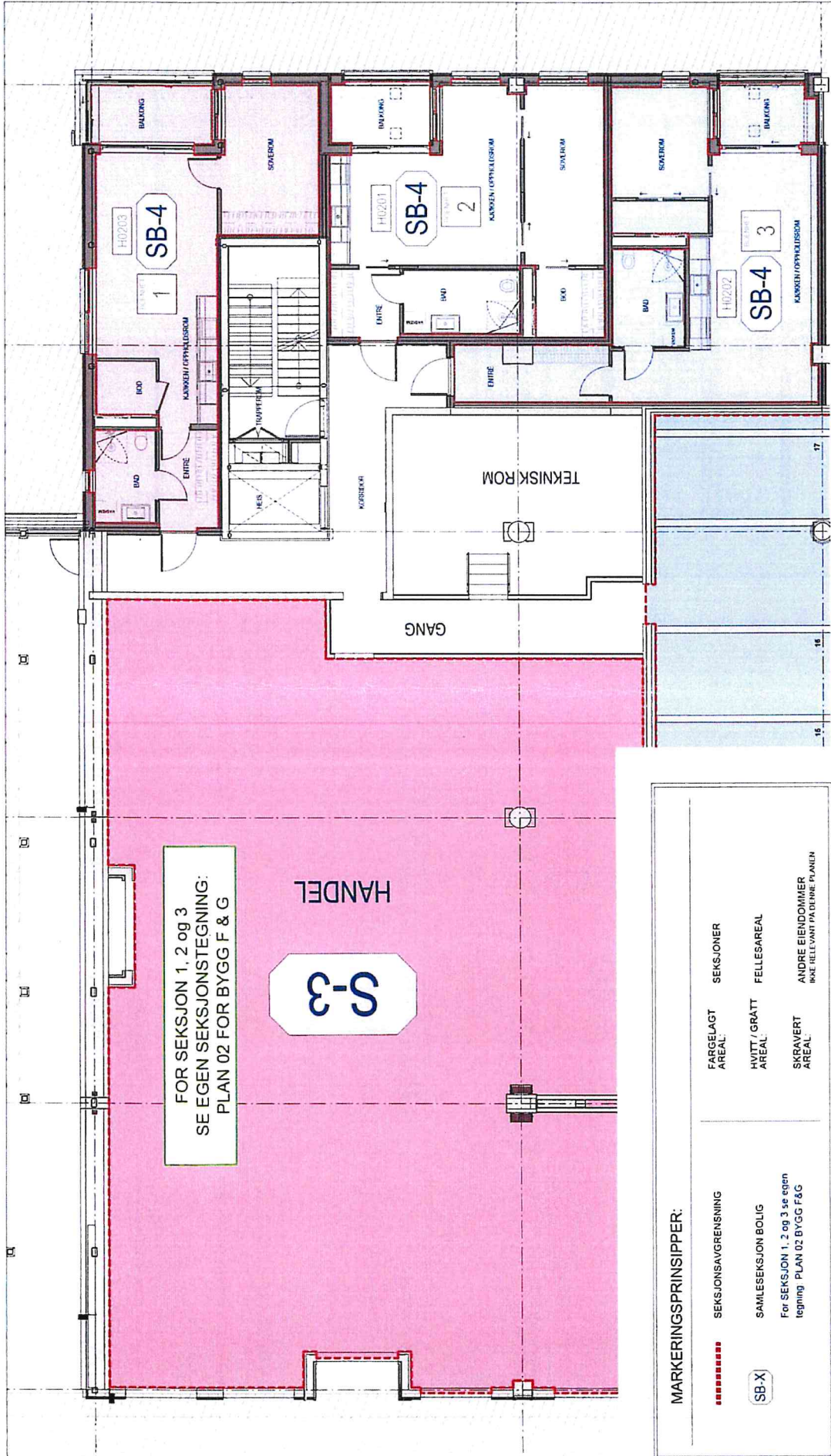
Eiendomsorganisasjon:
SEKSJONERING



Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD



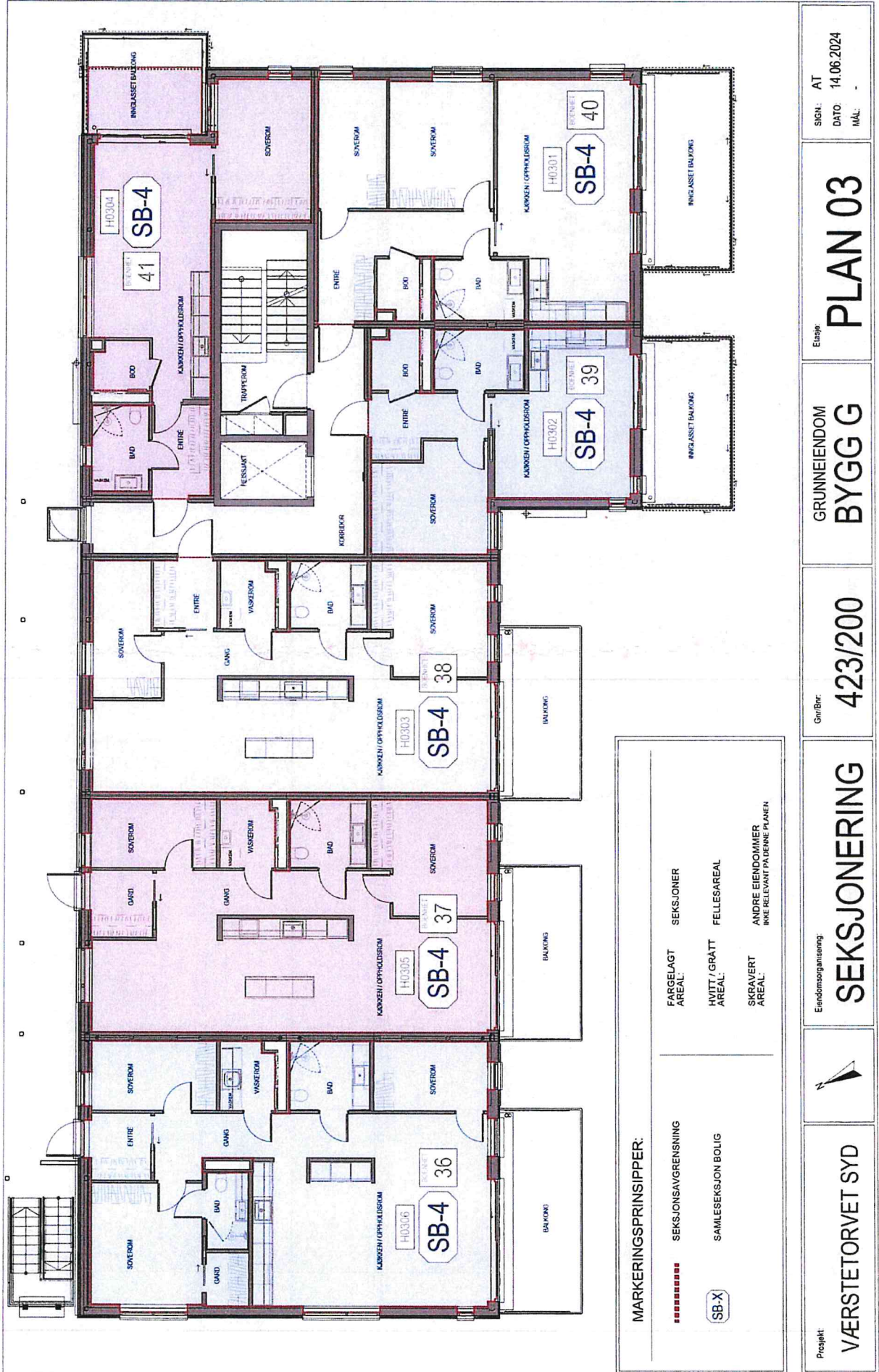




MARKERINGSPRINSIPPER:

■■■■■■■■■■	SEKSJONSAVGRENSNING	SEKSJONER
(SB-X)	SAMLESEKSJON BOLIG	FARCELAGT AREAL
	For SEKSJON 1, 2 og 3 se egen tegning PLAN 02 BYGG F&G	HVITT / GRÅTT AREAL
		SKRAVERT AREAL
		ANDRE EIENDOMMER IKKE RELEVANT PÅ DENE PLANEN

Prosjekt:	VÆRSTETORVET SYD	Enhet:	SEKSJONERING	Grunneiendom:	423/200	Bygg:	BYGG F	Plan:	PLAN 02	Sign:	AT	Dato:	16.06.2024	Mål:	
-----------	------------------	--------	--------------	---------------	---------	-------	--------	-------	---------	-------	----	-------	------------	------	--

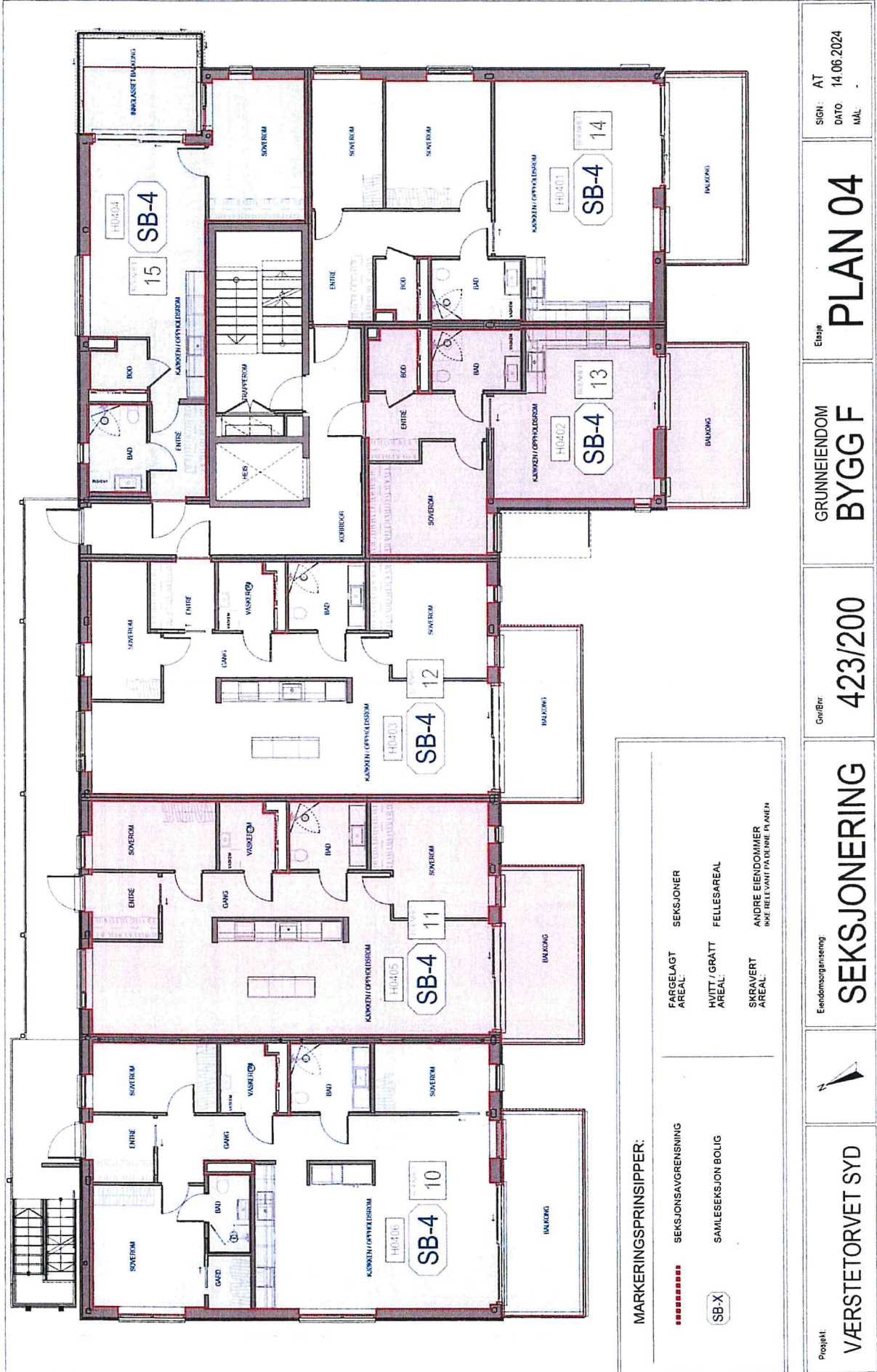




MARKERINGSPRINSIPPER:

- SEKSIONSAVGRENSNING
- SAMLESEKSIJON BOLIG
- FARGELAGT AREAL: SEKSIJONER
- HVITT / GRÅTT AREAL: FELLESAREAL
- SKRAVERT AREAL: ANDRE EIENDOMMER IBE RELEVANT FØRRENE PLANEN

Prosjekt VÆRSTETORVET SYD		Eiendomsorganisasjon: SEKSIJONERING	Grøftnr: 423/200	Grunneiendom BYGG G	Etasje: PLAN 04	Signl: AT Date: 14.06.2024 Mål:
-------------------------------------	--	---	----------------------------	-------------------------------	---------------------------	---------------------------------------



MARKERINGSPRINSIPPER:

- SEKSJONSAVGRENSNING
- SEKSJONER
- SAMLESEKSJON BOLIG
- FARGELAGT AREAL
- SEKSJONER
- HVITT / GRÅTT AREAL
- FELLESAREAL
- SKRAVERT AREAL
- ANDRE EIENDOMMER IKKE RELEVANT PÅ DENNE PLANEN
- SB-X

Prosjekt: VÆRSTETORVET SYD	Eiendomsregistrering: SEKSJONERING	Gen/Bnr: 423/200	GRUNNEIENDOM BYGG F	Etasje: PLAN 04	SIGN: AT DATO: 14.06.2024 MAL:
--------------------------------------	--	----------------------------	-------------------------------	---------------------------	--------------------------------------

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 423/53/0/0

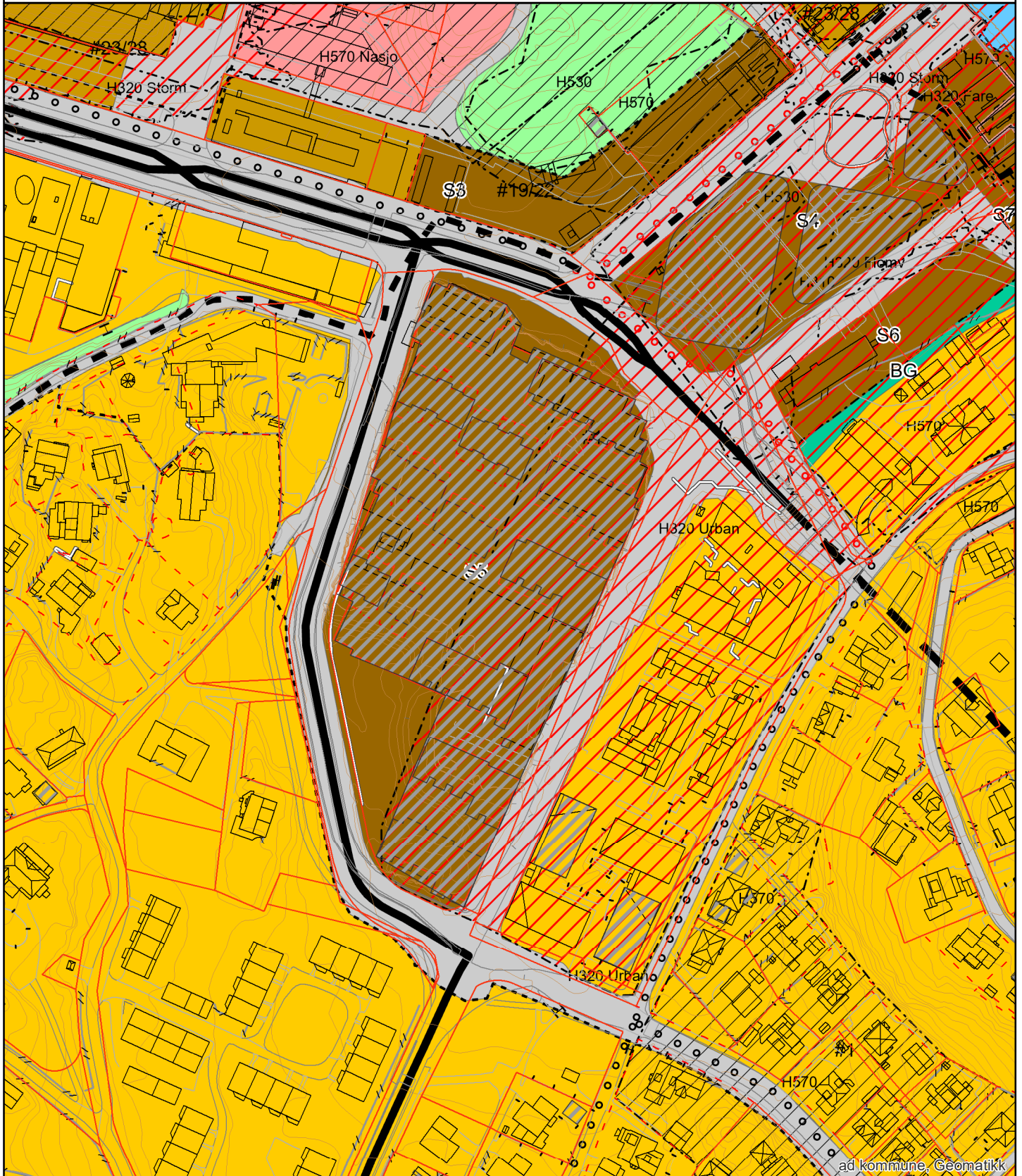
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-11-10



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 423/53/0/0

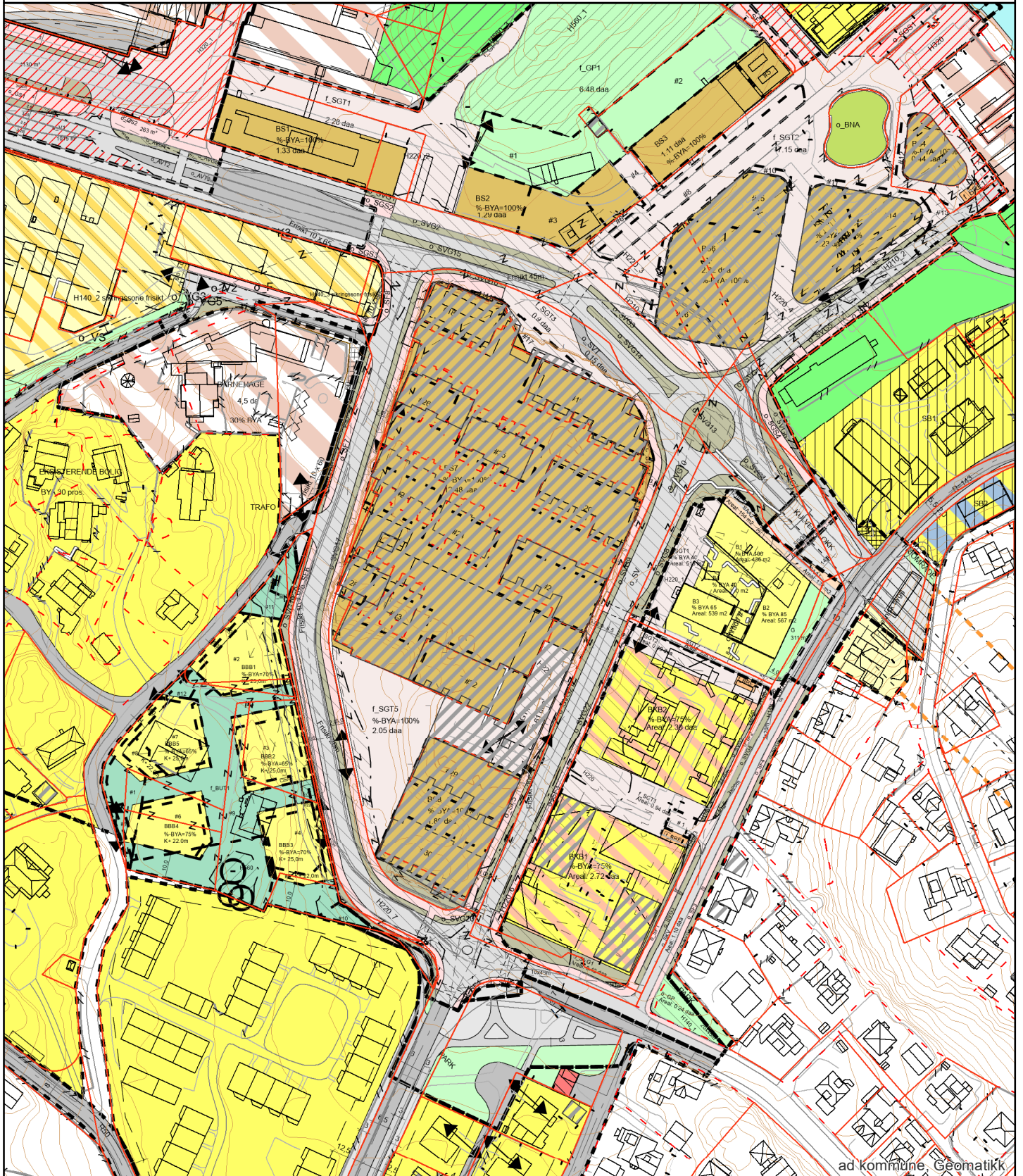
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-11-10



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

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER**DETALJREGULERING MED KONSEKVENSTREDNING FOR
DEL AV ÅSGÅRD, FV. 108 OG 451****Plan-ID: 01061083**

Forslagsstiller: Bjølstad Utvikling AS

Plankonsulent: Griff Arkitektur as

REVISJONSLISTE	INDEX	DATO
Planforslag	-	15.12.2017
Revisjon etter planmyndighetens gjennomgang	A	24.04.2018
Revisjon etter offentlig ettersyn	B	22.11.2018

OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE	DATO
Varsel om oppstart	01.03.2017 og 04.07.2017
Planprogram fastsatt av Bystyret	16.11.2017
1.gangs behandling i planutvalget	31.05.2018
Høring og offentlig ettersyn	08.06.2018 - 03.09.2018
2.gangsbehandling i planutvalget	22.08.2019
Bystyrets vedtak	05.09.2019

INNHOOLD:

1	AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER	3
1.1	Formål i planområdet <i>jf. pbl § 12-5:</i>	3
1.2	Hensynssoner i planområdet, <i>jf. pbl §§ 12-6 og 11-8:</i>	3
2	FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET	3
2.1	Utomhusplan, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1</i>	3
2.2	Overvannshåndtering, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2</i>	3
2.3	BLÅGRØNN STRUKTUR, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 6</i>	3
2.4	Kulturminner, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 6</i>	3
2.5	Fjernvarme, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 8</i>	4
2.6	Strømforsyningsanlegg, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2</i>	4
2.7	SIKKERHET, framkommelighet samt STØY og støv i byggeperioden, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2</i>	4
2.8	Justering / Arealutvidelse av veganlegg	4
3	BEBYGGELSE OG ANLEGG	4
3.1	Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg	4
3.1.1	Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygg og anlegg, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1</i>	4
3.1.2	Vilkår for bruk av arealer, bygg og anlegg, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2</i>	4
3.1.3	Høydebestemmelser	5
3.1.4	Elementer over maks. tillatt gesimshøyde, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2</i>	5
3.1.5	Minste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 4</i>	5
3.1.6	Parkeringskrav, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 7</i>	6
3.1.7	Skilt, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1</i>	7
3.1.8	Renovasjonsteknisk plan, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2</i>	7
3.1.9	Fellesbestemmelser for bebyggelsen sør for Jens Wilhelmsens gate (BS7-8, SGT4-5)	7
3.2	BS1 (SENTRUMSFORMÅL, Kobberslagerstredet 2), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 7</i>	7
3.3	BS2 (SENTRUMSFORMÅL), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2</i>	7
3.4	BS3 (SENTRUMSFORMÅL, Gamle Beddingvei 28), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 7</i>	7
3.5	BS4 (SENTRUMSFORMÅL), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2</i>	8
3.6	BS5-6 (Sentrumsformål)	8
3.7	BS7 (Sentrumsformål)	8
3.8	BS8 (Sentrumsformål)	9
3.9	BNA (Nærmiljøanlegg), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 4</i>	9
3.10	BRE (Renovasjonsanlegg), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1</i>	9
4	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	9
4.1	Fellesbestemmelser Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4</i>	9
4.2	SV (veg), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1</i>	10
4.3	SF1-8 (Fortau), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1</i>	10
4.4	SGT1-2 (Gatetun), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2</i>	10
4.5	SGT3 (Gatetun), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2</i>	10
4.6	SGT4 (Gatetun), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2</i>	10
4.7	SGT5 (GATETUN), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2</i>	10
4.8	SGS1-4 (Gang-/sykkelveg), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1</i>	11
4.9	SGG	11
4.10	SVT (Annen veggrunn – tekniske anlegg)	11
4.11	SVG1-24 (Annen veggrunn – grøntareal), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 6</i>	11
5	GRØNNSTRUKTUR	11
5.1	GP1-3 (Park), <i>jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4</i>	11
6	EIEFORM	11
6.1	Offentlig eieform, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 14</i>	11
6.2	Felles eieform, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 14</i>	11
7	HENSYNSSONER	12
7.1	Hensynssone STØY H210_1-2 OG H220_1-6, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2, 3</i>	12
7.2	Hensynssone flomfare H320, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 2</i>	12
7.3	Hensynssone infrastruktur H410_1-2	12
7.4	Hensynssone Naturmiljø H560_1-3	12
8	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	12
8.1	RAMMETILLATELSE, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 10</i>	12
8.2	IGANGSETTINGSTILLATELSE, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 10</i>	12
8.3	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST, <i>jf. pbl § 12-7 nr. 10</i>	13

1 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

1.1 FORMÅL I PLANOMRÅDET *JF. PBL § 12-5:*

<u>Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5 nr. 1</u>	<u>SOSI:</u>
Sentrumsformål (BS1-8)	1130
Nærmiljøanlegg (BNA)	1440
Renovasjonsanlegg (BRE)	1550

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5 nr. 2:

Veg (SV)	2010
Fortau (SF1-8)	2012
Gatetun (SGT1-5)	2014
Gang/sykkelveg (SGS1-4)	2015
Gangveg (SGG)	2016
Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)	2018
Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-24)	2019

Grønnstruktur, pbl § 12-5 nr. 3:

Park (GP1-3)	3050
--------------	------

1.2 HENSYNSSONER I PLANOMRÅDET, *JF. PBL §§ 12-6 OG 11-8:*

Rød støysone ihht. T-1442/2016	H210_1-2
Gul støysone ihht. T-1442/2016	H220_1-7
Hensynssone flomfare	H320
Hensynssone infrastruktur	H410_1-2
Hensynssone naturmiljø	H560_1-3

2 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

2.1 UTOMHUSPLAN, *JF. PBL § 12-7 NR. 1*

Det skal utarbeides utomhusplan og nødvendige snitt for aktuelle byggetrinn. Denne skal bl.a. vise:

- Plassering av bebyggelse og anlegg i forhold til regulerte formåls-, hensynssone- og bestemmelsesgrenser
- Adkomst- og inngangsforhold,
- Uteoppholds- og lekearealer med lekeapparater, møblering, beplantning og underlag,
- Terrengforhold med eksisterende og prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt,
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, snuplass, fremkommelighet for utrykning/renovasjon, frisiktsoner.
- Tekniske forhold (avrenning, overflatevann og arealenes materialbruk, utvendige renovasjonsanlegg og strømforsyningsanlegg, belysning)
- Vegetasjon og grøntanlegg.
- Plassering av støyskjerm, gjerder, ferdselshinder, rekkverk.

2.2 OVERVANNSHÅNDTERING, *JF. PBL § 12-7 NR. 2*

Det skal utarbeides en helhetlig plan for overvannshåndtering i planområdet inkl. flomveier.

2.3 BLÅGRØNN STRUKTUR, *JF. PBL § 12-7 NR. 6*

Det skal utarbeides en helhetlig plan for blågrønn struktur i planområdet.

Sidearealer langs vei (SVG1-24), uteoppholdsareal mellom boliger i BS5-8, torvene (SGT1-5) og parken (GP1-3) skal ha et betydelig innslag av grønnstruktur og ses i sammenheng i planen. Det skal her etableres sammenhengende blågrønn struktur med variert vegetasjon og både horisontale og vertikale grønne flater og volumer. Samspill mellom overvannshåndtering og grønnstruktur skal vektlegges. Blågrønn struktur i planområdet skal erstatte verdier ved bekkfragmentet som fjernes i planområdet, og tilføre nye verdier. Biologisk inventeringsrapport (*Biologisk inventering av Bjølstadjordet, NØ-Kråkerøy, Fredrikstad kommune av J. I. Båtvik Carex-Bioprint, januar 2014*) skal legges til grunn for verdivurdering og valg av tilførte arter.

2.4 KULTURMINNER, *JF. PBL § 12-7 NR. 6*

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

- 2.5 FJERNVARME, JF. PBL § 12-7 NR. 8**
Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Fredrikstad Fjernvarme AS og bestemmelser om tilknytningsplikt og fritak fra tilknytningsplikten gjelder (jf. plan- og bygningsloven § 27-5).
- 2.6 STRØMFORSYNINGSANLEGG, JF. PBL § 12-7 NR. 2**
Strømforsyningsanlegg tillates etablert på egnet sted i planområdet, i terreng/bebyggelse.
Hensiktsmessig plassering skal avklares med netteier og anlegg skal være i tråd med netteiers spesifikasjoner.
- 2.7 SIKKERHET, FRAMKOMMELIGHET SAMT STØY OG STØV I BYGGEPERIODEN, JF. PBL § 12-7 NR. 2**
a) Det skal utarbeides plan som sikrer at trafiksikkerhet og framkommelighet for kjørende, syklende og gående opprettholdes gjennom byggeperioden.
b) Tilgrensende barnehage og naboer skal orienteres i forkant av spesielt støyende og støvende arbeidsoperasjoner, med beskrivelse av tidsrom og evt. avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442 og T-1520.
- 2.8 JUSTERING / AREALUTVIDELSE AV VEGANLEGG**
Dersom det ved detaljprosjektering av veganlegg avdekkes behov for å utvide areal avsatt til rundkjøring med sidearealer, tillates dette løst innenfor areal avsatt til bebyggelse innenfor BS6 og BS7.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.1 FELLESBESTEMMELSER BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- 3.1.1 Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygg og anlegg, jf. pbl § 12-7 nr. 1**
Bebyggelsens fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal variere mellom bygg og utformes med høy kvalitet tilpasset stedets historie og områdets bygde og naturgitte omgivelser.
Det skal utarbeides en designmanual med avklaring av rammer og hovedprinsipper for utforming, fasader og materialbruk i planområdet.
- 3.1.2 Vilkår for bruk av arealer, bygg og anlegg, jf. pbl § 12-7 nr. 2**
- a)** Tillatt utnyttelsesgrad (%-BYA) framgår av plankartet.
 - b)** 1.etasje skal ha høyde på minimum 4,2 m overkant-overkant gulv.
 - c)** I 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller gatetun skal det tilrettelegges for forretninger, serveringssteder, tjenesteyting eller annen virksomhet med aktiv, utadrettet fasade. Høy grad av åpenhet/innsynsmulighet skal vektlegges. Avstand mellom innganger og/eller tilkomster skal ikke overstige 30 m målt mellom hushjørner / pr. fasade.
 - d)** Der 1.etasje ligger delvis under terreng og der utadrettet/åpen fasade ikke er mulig skal fasaden utformes med vekt på god visuell kvalitet, f.eks. ved bruk av naturmaterialer, grønnstruktur, belysning og/eller landskapsarkitektoniske virkemidler.
 - e)** Byggegrenser framgår av bestemmelser knyttet til de enkelte delområdene.
Utenfor byggegrense mot offentlig fortau, park eller gatetun tillates enkelte bygningsdeler utkraget maks. 1 m (for eksempel takutstikk, balkong, skilt, solfanger, solavskjerming o.l.), forutsatt at fri høyde fra bakkeplan er min. 4,5 m.
 - f)** Inngangspartier skal utformes slik at inngangsdør, trapp, rampe, skraperist, postkasser og lignende elementer ikke slår ut i / plasseres på offentlig fortau/gatetun.

3.1.3 Høydebestemmelser

FORMÅL, BESTEMMELSESONMRÅDE	MAKS TILLATT GESIMSHØYDE KOTE	KRAV OM NEDTRAPPING	ELEMENTER TILLATT OVER MAKS GESIMS
BS1	+ 17,5 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS2	+ 24 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS3	+ 11 m i bestemmelsesområde # 11. + 17,5 m i midtre del. + 21,5 m i søndre del.	-	Jf. 3.1.4 b)
BS4	+ 19 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS5, Base	+ 17 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS5, # 14	+ 29,5 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS6, Base	+ 17 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS6, # 15 og # 16	+ 32,5 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS7, Base	+ 15,5 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS7, # 18	+ 44 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 19	+ 32,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 20	+ 32,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 21	+ 29,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 22	+ 29,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 23 - # 28	+ 22,5 m	-	Jf. 3.1.4 a)
SGT5	+ 10 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS8, Base	+ 15,5 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS8, # 29	+ 29,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS8, # 30	+ 26,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)

3.1.4 Elementer over maks. tillatt gesimshøyde, jf. pbl § 12-7 nr. 2

a) Boliger i bestemmelsesområde # 23 - # 28 (BS7):

Over tillatt maks. gesimshøyde tillates etablering av takterrasser med rekkverk. På takterrassene tillates påbygg for trapperom, takoverbygg, overlys samt oppholdsrom/vinterhage/loftsstue på inntil 30 % av takflaten.

b) Øvrig bebyggelse:

Over tillatte maks. gesimshøyder tillates:

- takterrasser med transparente rekkverk på inntil 1,5 meter,
- oppbygg på inntil 20 % av takflaten for tekniske anlegg/installasjoner inkl. luftinntak/-avkast, trapp, heis og overlys med nødvendig høyde. Ved etablering av solenergianlegg kan 20 %-grensen overskrides. Disse elementene skal utformes som en integrert del av arkitektur og taklandskap, og ikke medregnes i BYA.

Over tillatte maks. gesimshøyder tillates ikke tekniske rom på tak. Unntatt fra dette er eksisterende teknisk rom på tak innenfor formål BS1.

c) SGT5 og basene i BS5-8:

Over tillatte maks. gesimshøyder tillates i tillegg til 3.1.4 b):

- gesimsoppbygging langs dekkekanter.
- stedvis høyere oppbygning på flatene for landskapselementer, landskapsforming, leke-/aktivitets- og vegetasjonselementer.

3.1.5 Minste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal, jf. pbl § 12-7 nr. 4

a) Fellesbestemmelse for MUA og lekeareal i planområdet:

Støynivå på arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger skal ikke overskride anbefalt grenseverdi i T-1442. Nødvendig lokal skjerming tillates og skal utformes på en estetisk god måte.

Lekeplasser skal opparbeides med lekeapparater, utstyr og møblering for aktivitet og opphold, samt blågrønn struktur.

Lekeplasser skal plasseres med vekt på gode lysforhold, sosiale møteplasser, fleksibilitet for ulike aktiviteter og brukbarhet for alle uansett alder og funksjonsnivå.

b) MUA for boliger i BS5-6:

MUA per boenhet er 15 m².

MUA skal etableres på felles uteoppholdsareal og på privat terrasse / veranda / balkong.

Min. 5 m² av MUA per boenhet skal være privat uteoppholdsareal direkte tilknyttet boligen.

Min. 4 m² av MUA per boenhet skal avsettes til felles småbarnslekeplass for barn 1-6 år innenfor BS5-6.

Kvartals- og områdelekeplass til boligene i BS5-6 er innenfor formål GP1, SGT2 og BNA.

c) MUA for boliger i BS7-8:

MUA per boenhet er 25 m².

MUA skal etableres på felles uteoppholdsareal og på privat terrasse / veranda / balkong.

Min. 5 m² av MUA per boenhet skal være privat uteoppholdsareal direkte tilknyttet boligen.

Min. 4 m² av MUA per boenhet skal avsettes til felles småbarnslekeplasser for barn 1-6 år innenfor BS7-8. Hver småbarnslekeplass bør være min. 100 m² og bør plasseres maks. 50 m fra boenhetene den er ment å betjene.

Min. 1500 m² av samlet MUA skal avsettes til felles kvartalslekeplasser innenfor BS7-8 og SGT5. Av disse skal min. 200 m² etableres innenfor SGT5 som offentlig tilgjengelig lekeplass. Størrelse per kvartalslekeplass er valgfri, men avstand bør være maks. 200 m fra boligene de er ment å betjene.

Småbarns- og kvartalslekeplassene skal opparbeides som en integrert del av det bilfrie, grønne uteoppholdsarealet mellom boligene i BS7-8 og i SGT5.

Småbarns- og kvartalslekeplasser tillates slått sammen til færre, større lekeplasser med variert aktivitets- og leketilbud som kan fungere som felles uteplass og samlingssted for beboerne.

Områdelekeplass for boligene i BS7-8 er innenfor formål GP1, SGT2 og BNA.

3.1.6 Parkeringskrav, jf. pbl § 12-7 nr. 7

Kravene gjelder for oppføring av ny bebyggelse. For P-krav for eksisterende bebyggelse; se bestemmelse til aktuelle delformål.

a) Sykkelparkeringskrav:

Bolig:

Min. 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Øvrig sentrumsformål:

Min. 3 sykkelplasser pr 100 m² BRA.

BRA for kjeller, tenkte plan i dobbelthøye rom, overdekket uteareal, varemottak, lager, teknisk-/personal-/sanitærrom o.l. skal ikke tas med ved beregning av sykkelparkering til øvrig sentrumsformål.

Fellesbestemmelse:

Sykkelplasser bør plasseres på oversiktlig sted nær innganger slik at det oppleves trygt og effektivt å velge sykkel som transportmiddel.

Sykkelparkering, -stativer eller –takoverbygg skal ikke medregnes i BYA.

b) Bilparkeringskrav:

Det skal etableres min. 300 og maks 925 plasser til ny bebyggelse i planområdet.

Plassene kan fordeles fritt innenfor planområdet der reguleringsbestemmelsene tillater parkering, forutsatt at det dokumenteres at framkommelighet i kryss og på vegsystemet blir tilfredsstillende.

P-anlegg sør for Jens Wilhelmsens gate skal ha gangatkomst henvendt mot torvet SGT3, uavhengig av åpningstid/atkomst til øvrig bebyggelse.

Fellesbestemmelse:

Min. 5 % av alle p-plasser skal være HC-dimensjonerte p-plasser nær inngang/heis.

Løsninger for lading skal vurderes og tilpasses norm/etterspørsel ved detaljprosjektering.

3.1.7 Skilt, jf. pbl § 12-7 nr. 1

Plassering og utforming av fasadeskilt skal framgå av søknad om tiltak. Skilt skal tilpasses bebyggelsens fasader og bevegelseslinjer i byrommet.

3.1.8 Renovasjonsteknisk plan, jf. pbl § 12-7 nr. 2

- a) Boliger i BS5-8 skal enten tilknyttes avfallssug-løsning supplert med nedgravde containere og avfallsboder, eller kun benytte nedgravde avfallscontainere og avfallsboder. Avfallssug kan knyttes til oppsamlingssentral i bebyggelsen, eller knyttes til sentral utenfor planområdet. Nedgravde containere kan tillates innenfor BRE, BS7-8, SGT4-5 og SVG4, 5, 17, 21 og 22. Avfallsboder skal plasseres i bebyggelsen, nær hentested for øvrig avfall.
- b) Viste plassering av BRE tillates justert dersom det viser seg hensiktsmessig ved detaljprosjektering.
- c) Næringsavfall skal håndteres i egnet anlegg i bebyggelsen.
- d) Detaljert renovasjonsteknisk plan skal utarbeides ved detaljprosjektering i tråd med kommunens veileder for renovasjonsteknisk plan og i samråd kommunens renovasjonsavdeling.

3.1.9 Fellesbestemmelser for bebyggelsen sør for Jens Wilhelmsens gate (BS7-8, SGT4-5)

I tillegg til fellesbestemmelsene over gjelder følgende for bebyggelsen i BS7-8 og under SGT4-5:

- a) Innenfor BS7-8 og under SGT5 tillates kjøpesenter med totalt inntil 24 000 m² BRA salgsareal forretning. Av disse skal min. 5000 m² være butikker med lokaler større enn 1000 m². BRA for tekniske arealer, rømningsveier, varemottak, personal- og sanitærrom samt tenkte plan i dobbelthøye rom skal ikke medregnes i BRA salgsareal forretning.
- b) Trapp som gir offentlig tilgjengelig gangforbindelse mellom SGT4 og SGT5 skal etableres i SGT4, SGT5 eller i BS7-8.
- c) Innenfor byggegrensen mot offentlig fortau og gatetun tillates innbyrdes justering av formålsgrenser mellom BS7-8 og SGT4-5 for tilpasning til akse-/bæresystem, forutsatt at de enkelte formålenes areal ikke endres vesentlig.
- d) Mindre bygningsdeler (trapp, balkong, svalgang, søyler o.l.) tilknyttet bebyggelsen i BS7-8 tillates plassert i / utkraget over SVG24 og SGT4-5, forutsatt at fri bredde mellom bebyggelse i BS7 og BS8 (torvpassasjen) er min. 12 meter.

3.2 BS1 (SENTRUMSFORMÅL, KOBBERSLAGERSTREDET 2), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 7

- a) Tillatt bruk: Sentrumsformål. Bolig tillates ikke.
- b) Formålsgrense er byggegrense.
- c) Bilparkering: maks. 1 plass per 100 m² BRA. 25 av plassene skal plasseres ved bygget innenfor SGT1. Øvrige plasser dekkes i p-anlegg under Stadion.
- d) Sykkelparkering: min. 50 plasser.

3.3 BS2 (SENTRUMSFORMÅL), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2

- a) Tillatt bruk: Sentrumsformål. Bolig tillates ikke.
- b) Formålsgrense er byggegrense.
- c) Innenfor bestemmelsesområde # 3 skal det etableres en min. 12 m bred offentlig tilgjengelig gangforbindelse/trapp og siktlinje gjennom bygget mellom SGT2 (torvet) og GP1 (parken med administrasjonsbygget). Mot SGT2 skal åpningens høyde være min. 2 etasjer fra bakkeplan 1. etasje.

3.4 BS3 (SENTRUMSFORMÅL, GAMLE BEDDINGVEI 28), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 7

- a) Tillatt bruk: Sentrumsformål. Bolig tillates ikke.
- b) Formålsgrense er byggegrense.
- c) I bestemmelsesområde # 5 skal eksisterende åpning (portal med offentlig tilgjengelig gangforbindelse/trapp), opprettholdes i sin nåværende form gjennom bygget mellom SGT2 (torvet ved gangbrolanding) og GP1 (parken med administrasjonsbygget).

- d) Bilparkering: maks. 40 plasser.
- e) Sykkelparkering: min. 118 plasser.

3.5 **BS4 (SENTRUMSFORMÅL)**, JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2

- a) Under bakken innenfor BS4 og SGT2 tillates p-anlegg. P-anlegget skal være tilknyttet og ha felles kjøreatkomst med p-anlegg under BS5-6. Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.
- b) På bakkeplan innenfor BS4 tillates bebyggelse med sentrumsformål. Bolig tillates ikke.
- c) Formålsgrense er byggegrense.

3.6 **BS5-6 (SENTRUMSFORMÅL)**

a) **Under bakken:**

Under bakken, innenfor BS5-6 og torvflate SGT2, tillates p-anlegg med kjøreatkomst via Verkstedveien. Kjøreatkomstens plassering vist med inn- og utkjøringspil på plankartet tillates justert langs BS5-6 sin fasade mot Verkstedveien. Kjøreatkomsten skal være felles med p-anlegg under BS4.

Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.

b) **Basene:**

På bakkeplan innenfor BS5 og BS6 tillates sammenhengende bebyggelse (baser) i inntil tre etasjer. Formålsgrense er byggegrense.

Tillatt bruk er sentrumsformål bortsett fra bolig. Vertikalforbindelser, lager og bod til andre formål tillates.

Varelevering tillates fra Verkstedveien og gatetun SGT2.

c) **På lokket over basene:**

På lokket over basene tillates boligblokkbebyggelse innenfor bestemmelsesområdene # 14, # 15 og # 16. Som bolig regnes også boliger med felles service-/tjenesteytingsfunksjoner. Bestemmelsesområdene er byggegrense og angir maks tillatt m² BYA for boligblokkene.

d) **Mellom boligene på lokket:**

Arealet mellom boligene på lokket skal opparbeides med blågrønn struktur, leke- og uteoppholdsareal.

Det tillates etablering av én gangbro mellom BS5 og BS6, som forbindelse mellom uteoppholdsarealene på lokkene. Maks. bredde på broen er 3 m.

3.7 **BS7 (SENTRUMSFORMÅL)**

a) **Under bakken:**

Under bakken innenfor BS7 tillates p-anlegg med kjøreatkomst via SGT4.

Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.

b) **Basen:**

På bakkeplan innenfor BS7 tillates sammenhengende bebyggelse (en base) i inntil to etasjer.

Tillatt bruk er sentrumsformål bortsett fra bolig. Vertikalforbindelser, lager og bod til andre formål tillates.

Varemottak skal etableres innenfor formålet med atkomst fra G. A. Stouslands vei i området merket med inn- og utkjøringspil på plankartet. Varemottaket skal være innvendig og skjernet med port e.l.

- c) **På lokket over basen:** På lokket over basen tillates boligbebyggelse i form av høyblokk-, lavblokk-, konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus med tilhørende anlegg som boder og uthus. Som bolig regnes også boliger med felles service-/tjenesteytingsfunksjoner.

Bestemmelsesområdene # 18 - # 28 angir maks tillatt BYA for boligbebyggelse med tilhørende anlegg på lokket over basen; totalt 5600 m² BYA.

Bestemmelsesområdene tillates slått sammen og deres form og plassering kan justeres innenfor BS7, under følgende forutsetninger:

- Maks tillatt samlet BYA ligger fast.
- Maks angitt høyde per bestemmelsesområde ligger fast.
- Bebyggelsen skal hovedsakelig organiseres i lamellstruktur med øst-vestlig retning.
- Det skal sikres en min. 17 m bred åpning mellom bebyggelsen i bestemmelsesområde # 18 og # 19.
- Minsteavstand (nord-sørlig retning) mellom lamellene er 12 meter, men rømningstrapper tillates plassert nærmere.

d) Mellom boligene på lokket: Arealet mellom boligene på lokket skal være bilfritt og gangbasert, med sykkelparkering, blågrønn struktur, leke- og uteoppholdsareal.

e) BS7 berøres av hensynssone infrastruktur, jf. bestemmelse 7.3.

3.8 BS8 (SENTRUMSFORMÅL)

a) Under bakken:

Under bakken innenfor BS8 tillates p-anlegg med kjøreatkomst via SGT4.

Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.

b) Basen:

På bakkeplan innenfor BS8 tillates sammenhengende bebyggelse (en base) i inntil to etasjer.

Tillatt bruk er sentrumsformål inkl. bolig.

Vertikalforbindelser, lager og bod til andre formål tillates.

Varelevering tillates fra torvene SGT4, SGT5 eller via innvendig varemottak i BS7.

c) På lokket over basen: På lokket over basen tillates boligblokkbebyggelse i form av høyblokk, lavblokk, konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus med tilhørende anlegg som boder og uthus. Som bolig regnes også boliger med felles service-/tjenesteytingsfunksjoner.

Bestemmelsesområde # 29 og # 30 angir maks tillatt BYA for boligbebyggelse med tilhørende anlegg på lokket over basen; totalt 1425 m² BYA.

Bestemmelsesområdenes form og plassering tillates justert innenfor BS8, men minsteavstand mellom bygningene skal være 12 meter.

Mellom boligene på lokket:

Arealet mellom boligene på lokket skal opparbeides med blågrønn struktur, leke- og uteoppholdsareal.

3.9 BNA (NÆRMILJØANLEGG), JF. PBL § 12-7 NR. 4

BNA skal være offentlig tilgjengelig nærmiljøanlegg for helårs lek og aktivitet, utformet som en integrert del av plassrommet SGT2.

3.10 BRE (RENOVASJONSANLEGG), JF. PBL § 12-7 NR. 1

Innenfor BRE tillates etablering av renovasjonsanlegg. Se forøvrig bestemmelse 3.1.6 om renovasjonsteknisk plan.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 FELLESBESTEMMELSER SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR,

JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 4

- Byggeplan for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av vegmyndighet (Fredrikstad kommune og/eller Østfold fylkeskommune v/Statens vegvesen).
- Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates intern omdisponering av underformål uten omregulering. Slik justering skal skje i samråd med og godkjennes av vegmyndighet.
- Alle samferdselsanleggs hovedløsninger skal detaljprosjekteres i henhold til prinsippene om universell utforming (Statens vegvesens håndbok V129 eller senere utgave). Unntak kan tillates der hvor terrengmessige forhold tilsier at det ikke er mulig å tilfredsstille krav til maksimal stigning uten

vesentlige inngrep i eksisterende anlegg.

- d) Avkjørsler og inn-/utkjøring vist på plankartet tillates justert langs aktuelle fasade i samråd med vegmyndighet.
- e) Frisikt skal sikres innenfor frisiktlinjer ved alle kryss og avkjørsler. Innenfor frisiktlinjer tillates ikke sikthinder mellom 0,5 m og 3 m høyde over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående stolper, skilt og oppstammede trær med diameter inntil 30 cm kan tillates.

4.2 SV (VEG), JF. PBL § 12-7 NR. 1

Innenfor SV skal det anlegges kjøreveg som vist på plankartet.

4.3 SF1-8 (FORTAU), JF. PBL § 12-7 NR. 1

Innenfor SF1-8 skal det anlegges fortau som vist på plankartet.

4.4 SGT1-2 (GATETUN), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2

- a) SGT1-2 skal ha delt bruk for gående, syklende og nyttetraffikk/varelevering og kjøring til eiendommene.
- b) Innenfor SGT1 tillates bakkeparkering.
Under bakken i SGT2 tillates p-anlegg tilknyttet BS4-6 med inn-/utkjøring fra Verkstedveien.
- c) Utforming og materialbruk på SGT2 skal skille seg fra tilstøtende vegformål og signalisere at ferdsel skal skje på myke trafikanters premisser. SGT2 skal ha god framkommelighet for syklende og gående, sammenhengende blågrønn struktur og oppholdssoner.
Gang-/sykkelforbindelse i gangbroaksen over torvet skal ha min. 5 m fri bredde.
Gang-/sykkelforbindelse i diagonalstredet mellom gangfelt i Verkstedveien og torvet skal ha min. 4 m fri bredde.

For øvrig skal følgende eller lignende prinsipp følges ved utforming av SGT2:

- Innenfor bestemmelsesområde # 4 tillates etablering av trapp/adkomst til park GP1.
- Innenfor bestemmelsesområde # 6, 7, 9, 10, 11 og 12 tillates overdekket uteservering og vareutstilling.
- Innenfor bestemmelsesområde # 8 tillates variert opparbeiding til f.eks. sykkelparkering, blågrønn struktur, uteservering, opphold, lek og aktiviteter.
- Arealet innenfor bestemmelsesområde # 13 skal kunne benyttes som vendehammer i nordenden av Verkstedveien.
- På øvrig torvareal, uten konflikt med framkommelighet, kan det etableres sykkelparkering, blågrønn struktur, uteservering, torvhandel/vareutstilling, leke- og oppholdssoner og lignende.

4.5 SGT3 (GATETUN), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2

- a) SGT3 skal opparbeides som torvareal for gående og syklende.
Utforming og materialbruk skal skille seg fra tilstøtende vegformål for å signalisere annen bruk og sammenheng med SGT1-2.
- b) SGT3 skal programmeres med vekt på god framkommelighet for syklende og gående, sammenhengende blågrønn struktur og oppholdssoner.
- c) Innenfor bestemmelsesområde # 17 tillates takoverbygg, uteservering og torvhandel/vareutstilling.

4.6 SGT4 (GATETUN), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2

- a) SGT4 skal opparbeides som torvareal med delt bruk for gående, syklende og kjørende.
Det skal etableres avkjørsel fra Rødsveien, samt inn- utkjøring til p-anlegg i BS7-8.
Plassering av avkjørsel og inn-/utkjøring vist på plankartet tillates justert.

På torvarealet SGT4 tillates etablering av sykkel- og bilparkering, takoverbygg, uteservering, oppholdssoner/møblering og blågrønn struktur.

Under bakken innenfor SGT4 tillates etablering av p-anlegg, tilknyttet p-anlegg under BS7-8.

4.7 SGT5 (GATETUN), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2

- SGT5 skal opparbeides som torvareal med delt bruk for gående, syklende og kjørende.
Det skal etableres avkjørsel fra G. A. Stouslands vei, sykkel- og bilparkering, leke-, uteoppholdsareal og

blågrønn struktur.
Plassering av avkjørsel vist på plankartet tillates justert.

Takoverbygg, uteservering, leke- og aktivitetsapparater og lignende lette strukturer tillates.

Innenfor SGT5 skal min. 200 m² av de påkrevde kvartalslekeplasser til boligene i BS7-8 etableres. Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig.

Under torvarealet, delvis under terreng, tillates parkeringsanlegg og sentrumsformål bortsett fra bolig, tilknyttet tilsvarende funksjoner i BS7-8.

4.8 SGS1-4 (GANG-/SYKKELVEG), JF. PBL § 12-7 NR. 1

Innenfor SGS1-4 skal det anlegges gang-/sykkelveg som vist på plankartet.

4.9 SGG

Innenfor SGG skal eksisterende gangveiforbindelse opprettholdes.

4.10 SVT (ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG)

Innenfor SVT skal det etableres beredskapslomme med nødvendig teknisk utstyr. Teknisk utstyr skal sikres mot påkjørsel og være tilgjengelig fra beredskapslommen til en hver tid. Annen bruk tillates ikke innenfor formålet.

4.11 SVG1-24 (ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 6

- a) SVG1-24 skal opparbeides med høy andel permeable og grønne overflater, trær og annen vegetasjon som bidrar til grønt preg og overvannsfordrøyning. Jf. også bestemmelse 2.3 om blågrønn struktur.
- b) Innenfor SVG1-24 tillates etablering av blågrønn struktur som sideareal langs vei og sikkerhetssone mellom kjørebane og gang-/sykkelveg, grøfter, kantparkering (bil, mc, sykkel), forstøtningsmur, fyllinger og skjæringer. Nødvendige tekniske anlegg, ferdselshinder og rekkverk tillates oppført innenfor formålet.
- c) SVG4, 5, 17, 21 og 22 skal opparbeides med kantparkering på permeable flater og oppstammede trær.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 GP1-3 (PARK), JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 4

- a) Arealene innenfor formål GP1-3 skal opparbeides parkmessig og være offentlig tilgjengelige.
- b) Innenfor bestemmelsesområdene # 1 og 2 tillates etablering av parkeringsanlegg inn i terreng, på samme nivå som 1. etasje i tilstøtende bebyggelse BS2 og BS3, forutsatt at parkmessig opparbeidet, offentlig tilgjengelig terreng reetableres over parkeringsanleggets tak.
- c) GP1 skal fungere som lekeplass for boligene i planområdet. Etablering av leke-/aktivitetsapparater tillates innenfor formålet. På terreng innenfor bestemmelsesområde #1- 2 skal det opparbeides min. 400 m² leke-/aktivitetsplass tilpasset aktivitet og opphold for både voksne og barn.
- d) Det skal sikres offentlig tilgjengelig, universelt utformet adkomst til GP1 fra SGT1 eller SGT2.
- e) GP1-3 berøres av hensynssone naturmiljø, jf. bestemmelse 7.4.

6 EIEFORM

6.1 OFFENTLIG EIEFORM, JF. PBL § 12-7 NR. 14

BNA, SV, SF2-8, SGS1-4, SVT og SVG1-23 er offentlig.

6.2 FELLES EIEFORM, JF. PBL § 12-7 NR. 14

SF1, SGT1-5, SGG og GP1-3 er felles for bebyggelsen i nærområdet, og skal være offentlig tilgjengelig. BRE er felles for bebyggelsen de betjener. SVG24 er felles for bebyggelsen i BS8.

7 HENSYNSSONER

7.1 HENSYNSSONE STØY H210_1-2 OG H220_1-6, JF. PBL § 12-7 NR. 2, 3

- a) Nye boenheter skal planlegges slik at så stor andel som mulig av oppholdsrom og minst ett soverom har åpningsbart vindu hvor støynivå utenfor er under anbefalt grenseverdi ihht. T-1442. Leke- og uteoppholdsareal som inngår i MUA skal ha støynivå under anbefalt grenseverdi i T-1442. Støydempet, åpningsbart vindu/dør, lokal skjerming og lignende avbøtende tiltak tillates for å oppnå dette. Redegjørelse skal følge søknad om oppføring av boliger.
- b) Eksisterende studentboliger i Bjølstadveien 8 som får en støyøkning > 3 dB utenfor fasade og på uteoppholdsareal som følge av vegutbygging og trafikkgenerering av tiltak i planområdet, skal skjermes slik at støyøkning blir ≤ 3 dB. Der dette ikke kan dokumenteres ved utendørs støyberegninger skal det gjøres en utredning av lokale støytiltak for å sikre at krav til støy fra vegtrafikk forankret i byggeteknisk forskrift ivaretas på utendørs oppholdsarealer og innendørs i bygninger. Redegjørelse skal følge søknad om tiltak for vegutbyggingen.

7.2 HENSYNSSONE FLOMFARE H320, JF. PBL § 12-7 NR. 2

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn kotehøyde fastsatt i gjeldende kommunal flomsonebestemmelse, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i TEK.

7.3 HENSYNSSONE INFRASTRUKTUR H410_1-2

Hensynssonene skal sikre at eksisterende infrastruktur i bakken hensyntas ved detaljprosjektering av BS7 mot fortau langs Jens Wilhelmsens gate. Omlegging av infrastruktur og/eller tilpasning av bebyggelsens byggelinje må her avklares med anleggseier.

7.4 HENSYNSSONE NATURMILJØ H560_1-3

- a) De to hule eiketrærne i Høyskoleparken (GP1), markert med symbol "eksisterende trær som bevares" innenfor hensynssone H560_1, skal bevares og skjøttes ihht. naturmangfoldlovens bestemmelser om denne utvalgte naturtypen.
- b) I hensynssone H560_1-3 skal naturlig terreng, eksisterende vegetasjon og store trær bevares i størst mulig grad, evt. reetableres.
- c) Leke-/aktivitetsapparater, møblering og kabeltrasé i bakken tillates innenfor H560_1-3 under forutsetning av at de plasseres skånsomt og tilpasses terreng og naturmiljø.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 RAMMETILLATELSE, JF. PBL § 12-7 NR. 10

Bebyggelse og anlegg i planområdet kan utvikles i hensiktsmessige byggetrinn knyttet til marked og gjennomføring. Ved trinnsvis utbygging skal plan for dette vedlegges rammesøknad og godkjennes av bygningsmyndighet og vegmyndighet.

Søknad om rammetillatelse skal vedlegges:

- Overordnet utomhusplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering, jf. bestemmelse 2.1.
- Overvannsplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for overvannshåndtering, jf. bestemmelse 2.2.
- Plan for blågrønn struktur med avklaring av rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering, jf. bestemmelse 2.3.
- Designmanual for planområdet, jf. bestemmelse 3.1.1.

8.2 IGANGSETTINGSTILLATELSE, JF. PBL § 12-7 NR. 10

- a) Før igangsettingstillatelse kan gis for arbeid med rundkjøring SVG13, sidevanger på Bjølstadtunnelen, beredskapslomme med teknisk utstyr (SVT) eller noen andre tiltak som berører fylkesveg 108, fylkesveg 451 eller vegareal som skal være del av fylkesvegnettet i framtida, skal vegmyndighet ha godkjent en byggeplan i henhold til håndbok R700 Tegningsgrunnlag.
- b) Søknad om igangsettingstillatelse for nye bygg grensende til vegareal som Statens vegvesen forvalter, skal vedlegges dokumentasjon på at byggeplan for alle tiltak som berører vegarealene er godkjent av Statens vegvesen.

- c) Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak i planområdet som påvirker kjøreatkomst til Gamle Beddingvei 5-27, skal svingen mellom Stadion og Beddingen være utbedret med økt radius og forbedret veiprofil, mht. bedre sikt ved pumpestasjonen.
- d) Søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges:
- Endelig, detaljert utomhusplan, jf. bestemmelse 2.1.
 - Endelig, detaljert overvannsplan, jf. bestemmelse 2.2
 - Endelig, detaljert plan for blågrønn struktur, jf. bestemmelse 2.3
 - Plan for trafiksikkerhet og framkommelighet i byggeperioden, jf. bestemmelse 2.8
 - Redegjørelse for spesielt støvende og støvende arbeidsoperasjoner og tiltak, jf. bestemmelse 2.8
 - Estetisk redegjørelse, med detaljert avklaring av farge- og materialbruk i henhold til designmanual, jf. bestemmelse 3.1.1

Ved igangsetting i flere trinn skal dokumentasjonen vedlegges den søknaden om igangsettingstillatelse som dokumentasjonen er relevant for.

8.3 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST, JF. PBL § 12-7 NR. 10

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til byggetrinnet skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny bebyggelse. Unntatt fra kravet er bebyggelse og anlegg i BS2 og i bestemmelsesområdene #1, #3 og #4, som kan oppføres uavhengig av ny atkomstvei/nytt vegsystem i planområdet.

Blågrønn struktur, leke-/uteoppholdsareal og eventuelle støytiltak tilknyttet byggetrinnet skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan før bebyggelsen kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for årstidsavhengige arbeider til senest påfølgende vår.

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

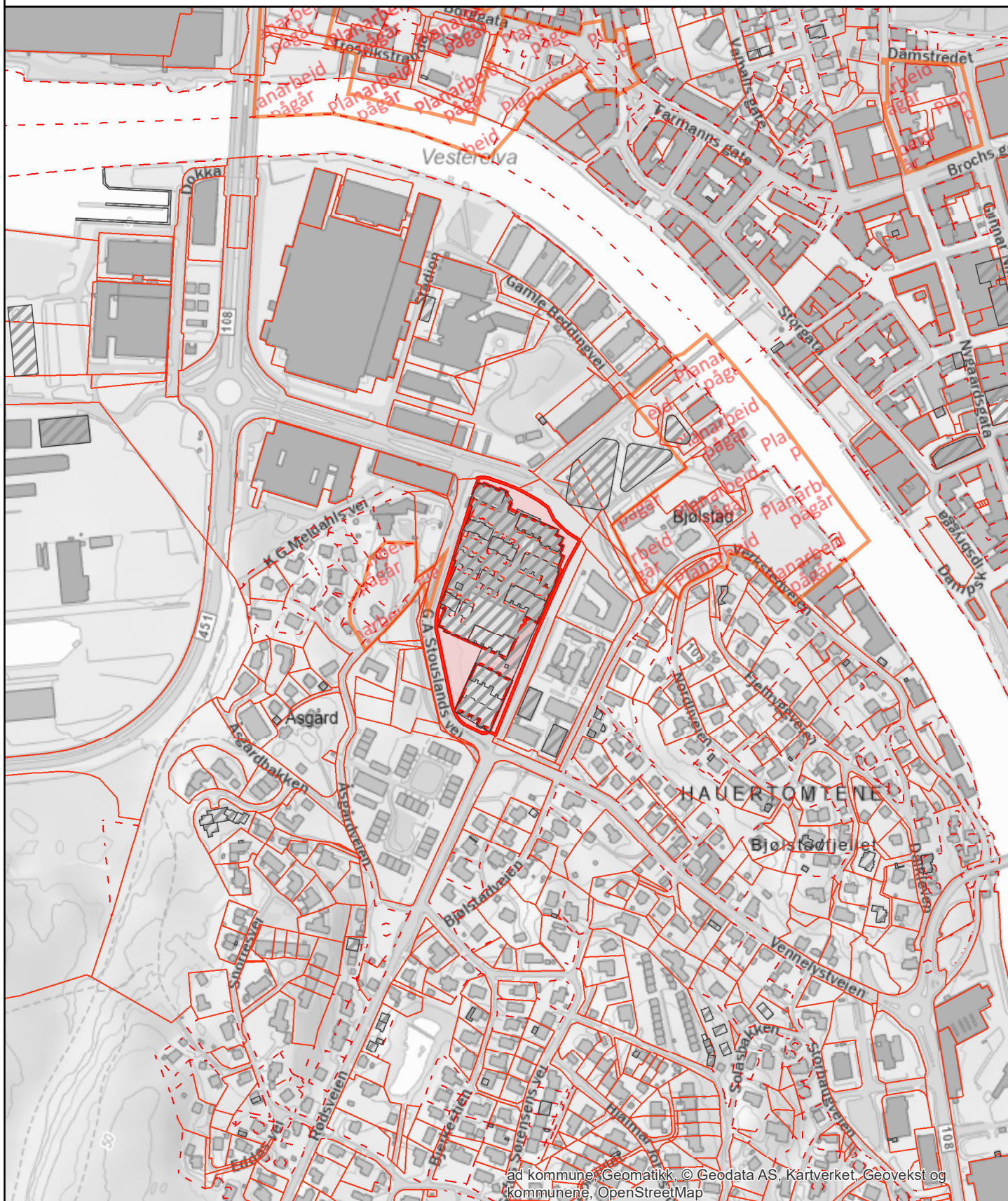
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 423/53/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-11-10



Planident: 1156,1203
Plannavn: Asgårdveien 28 og 30, Bjølstad gård

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



Grunnkart



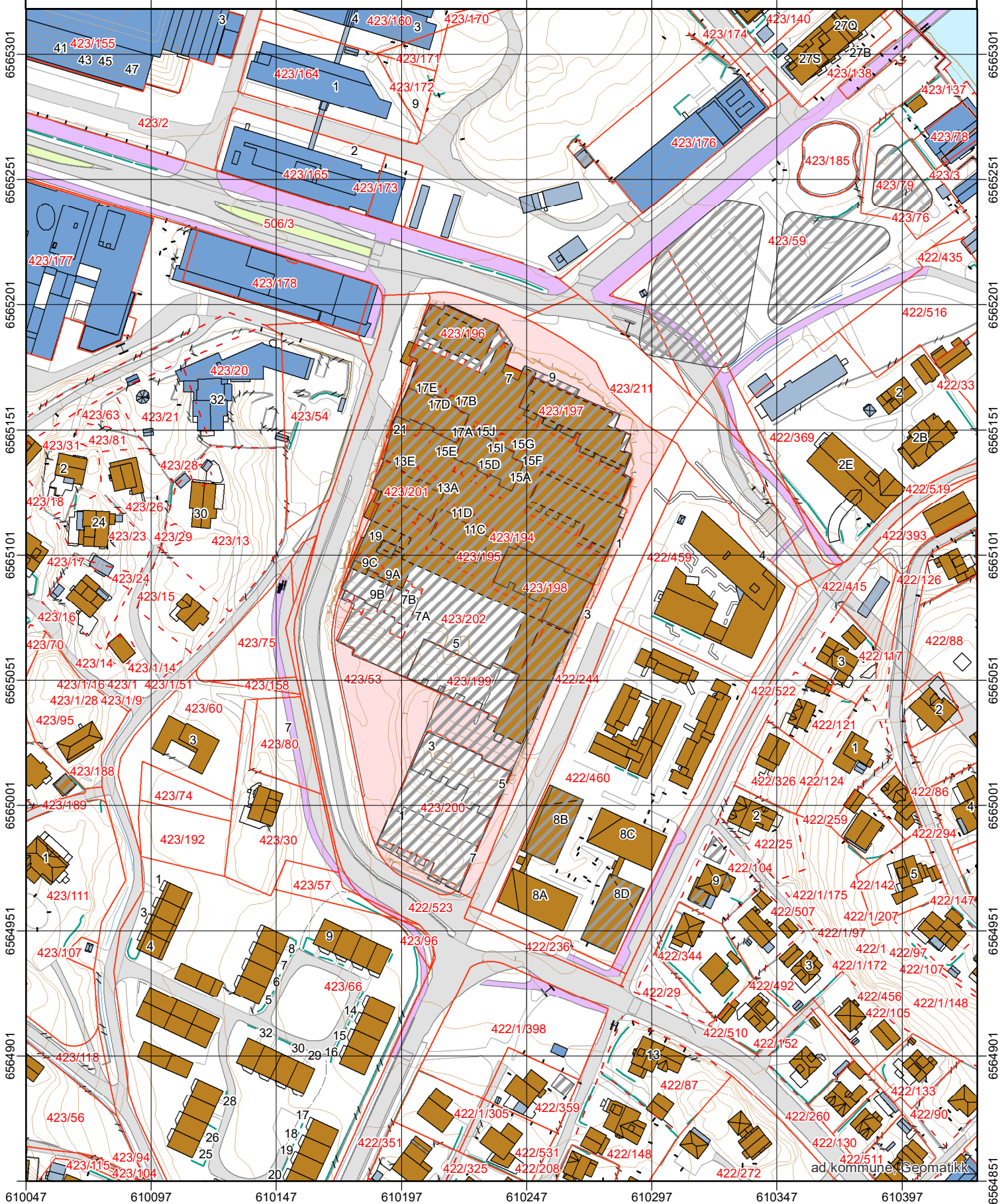
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 423/53/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-11-10



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



Grunnkart med ortofoto



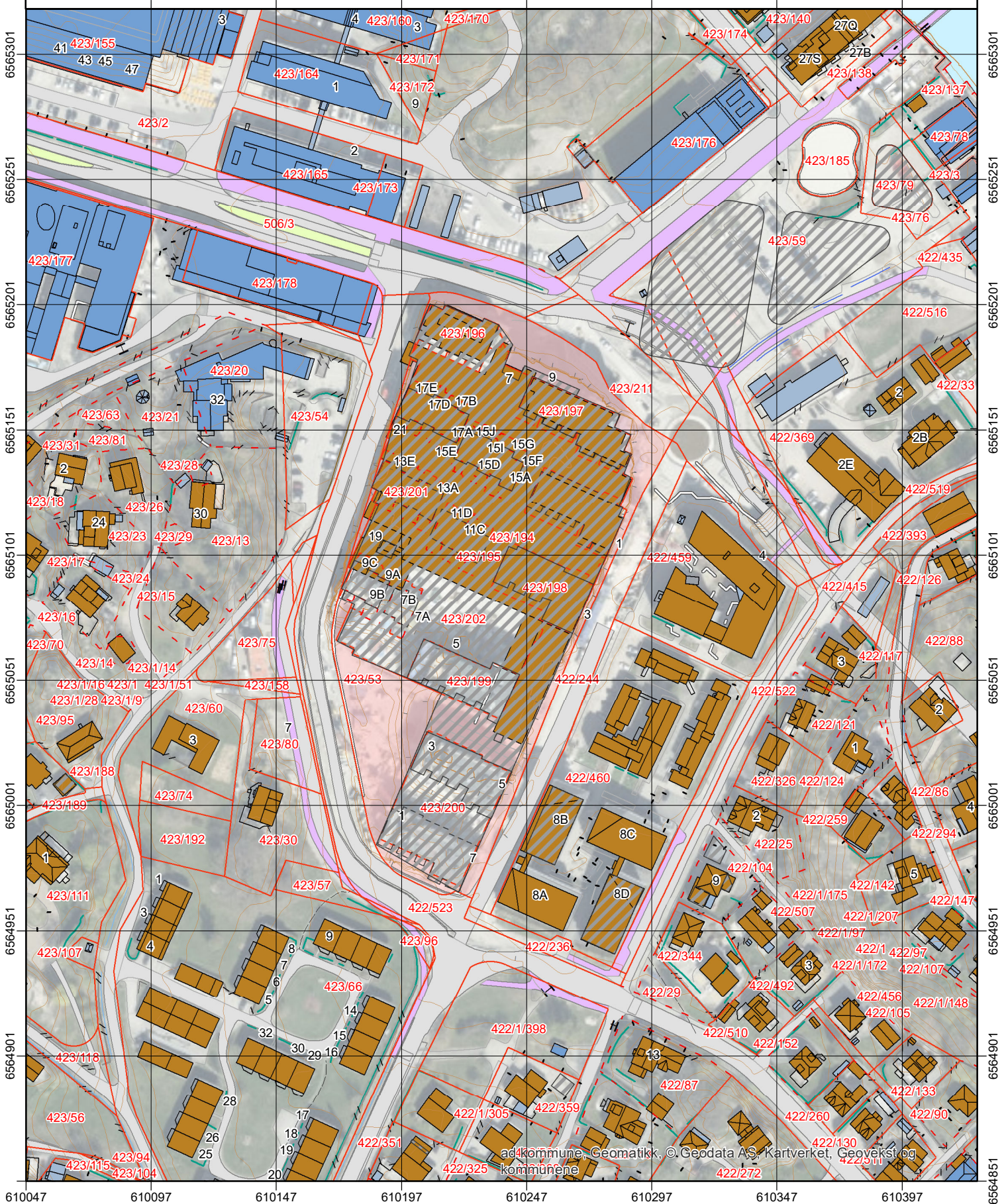
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 423/53/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-11-10



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



Oversiktskart



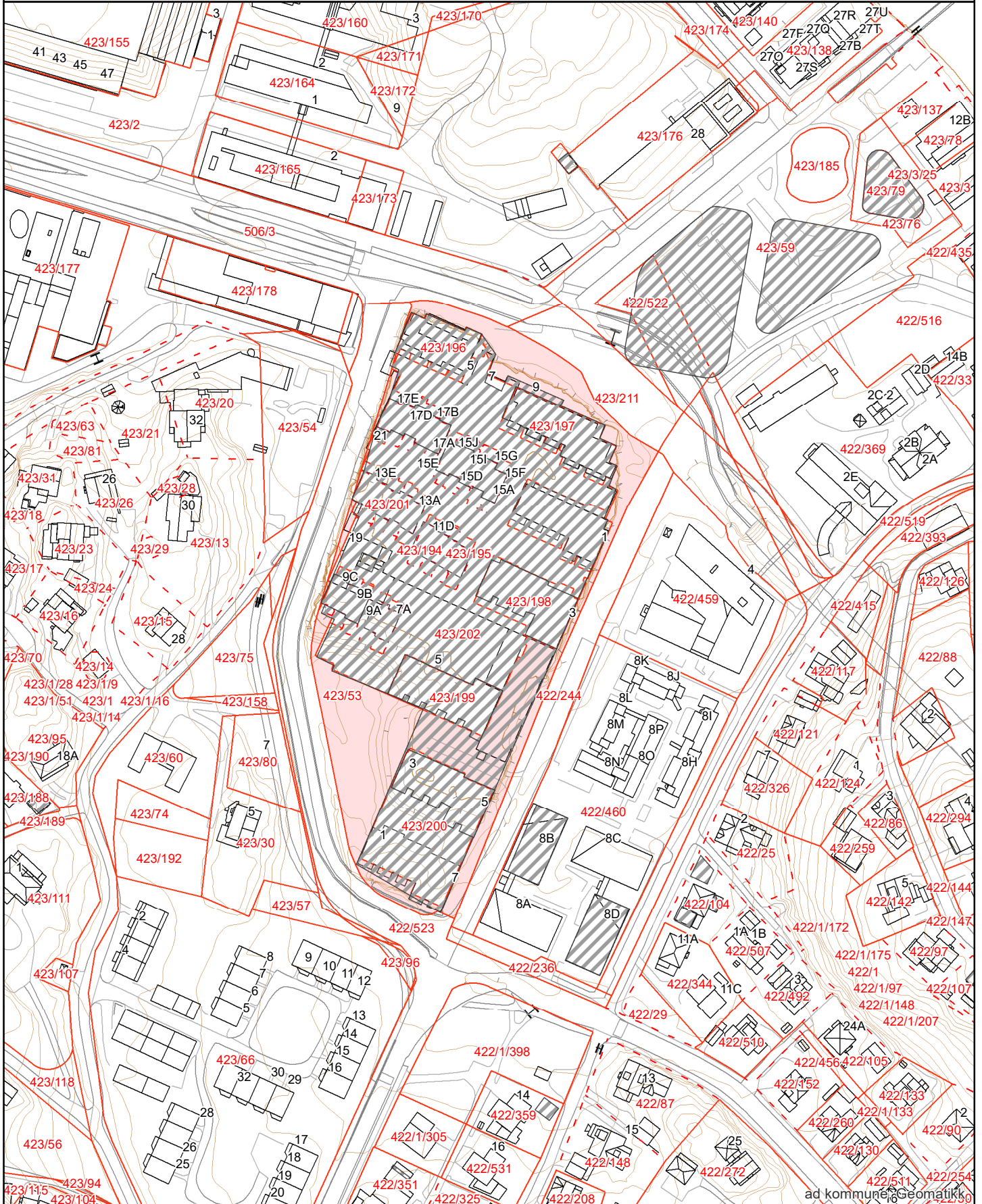
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 423/53/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-11-10



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



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 10.11.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknað:	Koordinatsystem:
5498.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 10.11.2024

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564963.99221	610225.135509	Ikke spesifisert	7.24	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6564967.06509	610218.596094	Ikke spesifisert	7.26	Umerket		Tatt fra plan	10	8.004
3	6564965.93862	610211.672901	Ikke spesifisert	17.16	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
4	6564973.30218	610196.186064	Ikke spesifisert	2.48	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
5	6564974.75768	610194.188131	Ikke spesifisert	3.26	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
6	6564977.0034	610191.827865	Ikke spesifisert	2.36	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
7	6564978.73644	610190.236416	Ikke spesifisert	2.63	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
8	6564980.85403	610188.680515	Ikke spesifisert	4.36	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
9	6564984.74096	610186.714074	Ikke spesifisert	4.48	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
10	6564988.85759	610184.957723	Ikke spesifisert	3.89	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
11	6564992.56752	610183.810092	Ikke spesifisert	3.44	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
12	6564995.93691	610183.11468	Ikke spesifisert	68.74	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
13	6565063.26562	610169.442547	Ikke spesifisert	3.02	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
14	6565066.27283	610169.070842	Ikke spesifisert	4.77	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
15	6565071.0425	610169.10209	Ikke spesifisert	9.2	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
16	6565080.09671	610170.683577	Ikke spesifisert	4.56	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
17	6565084.50549	610171.831222	Ikke spesifisert	99.22	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
18	6565179.41681	610200.588958	Ikke spesifisert	4.09	Umerket		Tatt fra plan	10	0
19	6565177.74659	610204.322336	Ikke spesifisert	7.26	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6565171.1184	610201.3779	Ikke spesifisert	3.84	Umerket		Tatt fra plan	10	0
21	6565167.6157	610199.817329	Ikke spesifisert	12.03	Umerket		Tatt fra plan	10	0
22	6565156.62813	610194.938026	Ikke spesifisert	9.43	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 10.11.2024

23	6565148.0315	610191.087377	Ikke spesifisert	1.07	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6565147.58835	610192.070699	Ikke spesifisert	4.71	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6565143.27327	610190.182012	Ikke spesifisert	2.6	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6565140.90044	610189.131651	Ikke spesifisert	1.32	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6565139.70545	610188.567102	Ikke spesifisert	1.49	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6565139.1055	610189.925851	Ikke spesifisert	11.93	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6565128.21112	610185.078279	Ikke spesifisert	1.87	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6565127.45167	610186.78259	Ikke spesifisert	4.62	Umerket	Tatt fra plan	10	0
31	6565123.22888	610184.915681	Ikke spesifisert	0.12	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
32	6565123.17814	610185.020615	Ikke spesifisert	2.18	Umerket	Tatt fra plan	10	0
33	6565122.29363	610187.007169	Ikke spesifisert	1.15	Umerket	Tatt fra plan	10	0
34	6565121.24878	610186.549498	Ikke spesifisert	27.19	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
35	6565096.38333	610175.566436	Ikke spesifisert	1.58	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
36	6565095.7408	610177.009311	Ikke spesifisert	8.82	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
37	6565087.68059	610173.431391	Ikke spesifisert	2.95	Umerket	Tatt fra plan	10	0
38	6565084.99296	610172.228796	Ikke spesifisert	5.54	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
39	6565082.7409	610177.299215	Ikke spesifisert	0.17	Umerket	Tatt fra plan	200	0
40	6565082.67384	610177.445763	Ikke spesifisert	0.18	Umerket	Tatt fra plan	200	0
41	6565082.59862	610177.613118	Ikke spesifisert	2.8	Umerket	Tatt fra plan	10	0
42	6565080.04669	610176.468527	Ikke spesifisert	14.09	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
43	6565067.1766	610170.7455	Ikke spesifisert	8	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
44	6565063.93219	610178.053055	Ikke spesifisert	2.3	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
45	6565061.83075	610177.118701	Ikke spesifisert	8.2	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
46	6565058.50295	610184.614418	Ikke spesifisert	0.14	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
47	6565058.37721	610184.555516	Ikke spesifisert	15.89	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 10.11.2024

48	6565051.92917	610199.066591	Ikke spesifisert	40.66	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
49	6565035.42977	610236.201418	Ikke spesifisert	19.55	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
50	6565053.28616	610244.133927	Ikke spesifisert	14.71	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
51	6565066.69626	610250.16951	Ikke spesifisert	1.2	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
52	6565066.21322	610251.266823	Ikke spesifisert	5.43	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
53	6565071.16875	610253.469037	Ikke spesifisert	1.2	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
54	6565071.65179	610252.371724	Ikke spesifisert	3.28	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
55	6565074.65243	610253.706644	Ikke spesifisert	12.41	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
56	6565069.61362	610265.03978	Ikke spesifisert	21.32	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
57	6565089.0902	610273.689143	Ikke spesifisert	7.34	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
58	6565095.7844	610276.697877	Ikke spesifisert	1.35	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
59	6565096.3354	610275.463971	Ikke spesifisert	1.56	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
60	6565097.75747	610276.098349	Ikke spesifisert	1.35	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
61	6565097.20647	610277.332256	Ikke spesifisert	6.28	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
62	6565102.96353	610279.853529	Ikke spesifisert	17.62	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
63	6565119.06314	610287.001216	Ikke spesifisert	1.91	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
64	6565119.8389	610285.255289	Ikke spesifisert	0.27	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
65	6565120.07953	610285.364038	Ikke spesifisert	1.19	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
66	6565120.56347	610284.276679	Ikke spesifisert	12.32	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
67	6565131.81249	610289.272896	Ikke spesifisert	4.28	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
68	6565133.54707	610285.363104	Ikke spesifisert	2.95	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
69	6565136.26098	610286.523187	Ikke spesifisert	5.66	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
70	6565141.42549	610288.816933	Ikke spesifisert	3.35	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
71	6565142.78488	610285.753871	Ikke spesifisert	6.83	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
72	6565149.01773	610288.543309	Ikke spesifisert	7.24	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

Grensepunkttrapp

Rapportdato : 10.11.2024

73	6565151.99473	610281.942289	Ikke spesifisert	5.34	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
74	6565156.86704	610284.111868	Ikke spesifisert	37.96	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
75	6565172.2644	610249.444821	Ikke spesifisert	0.18	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
76	6565172.107	610249.368704	Ikke spesifisert	12.71	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
77	6565177.2609	610237.75422	Ikke spesifisert	5.48	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
78	6565182.26891	610239.981801	Ikke spesifisert	1.08	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
79	6565182.7021	610238.999376	Ikke spesifisert	3.65	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
80	6565185.9798	610237.399003	Ikke spesifisert	0.82	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
81	6565186.73244	610237.732507	Ikke spesifisert	5.31	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
82	6565191.50008	610235.405596	Ikke spesifisert	1.55	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
83	6565192.92215	610236.039973	Ikke spesifisert	6.76	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
84	6565195.6663	610229.861384	Ikke spesifisert	1.59	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
85	6565194.20352	610229.220645	Ikke spesifisert	16.21	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
86	6565200.78567	610214.416462	Ikke spesifisert	2	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
87	6565198.95561	610213.598118	Ikke spesifisert	5.41	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
88	6565201.14877	610208.653436	Ikke spesifisert	11.44	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
89	6565190.70397	610204.006151	Ikke spesifisert	7.6	Umerket	Tatt fra plan	10	0
90	6565197.97784	610206.209911	Ikke spesifisert	6.22	Umerket	Tatt fra plan	10	0
91	6565203.78669	610208.415404	Ikke spesifisert	1.92	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	10	0
92	6565205.5951	610207.77052	Ikke spesifisert	12.58	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	10	25.01
93	6565205.21215	610220.208934	Ikke spesifisert	10.83	Ukjent	Terrengmålt	10	0
94	6565201.88701	610230.514356	Ikke spesifisert	5.46	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
95	6565200.07288	610235.655654	Ikke spesifisert	4.17	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
96	6565198.55639	610239.53573	Ikke spesifisert	2.03	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
97	6565197.74074	610241.395646	Ikke spesifisert	3.76	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 10.11.2024

98	6565196.26707	610244.860404	Ikke spesifisert	1.06	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
99	6565195.82212	610245.823818	Ikke spesifisert	3.84	Umerket	Beregnet	10	0
100	6565194.15661	610249.275779	Annen terrengdetalj	1.97	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
101	6565193.25145	610251.033383	Annen terrengdetalj	11.88	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
102	6565187.4948	610261.417715	Annen terrengdetalj	4.54	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
103	6565185.09155	610265.257382	Annen terrengdetalj	5.69	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
104	6565181.86156	610269.944382	Annen terrengdetalj	5.89	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
105	6565178.28952	610274.622104	Annen terrengdetalj	12.57	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
106	6565166.97017	610280.079184	Annen terrengdetalj	19.66	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
107	6565153.27873	610294.170081	Annen terrengdetalj	12.5	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
108	6565146.91284	610304.920489	Ikke spesifisert	24.44	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
109	6565125.56891	610293.037599	Ikke spesifisert	67.92	Umerket	Terrengmålt	14	0
110	6565063.58954	610265.342501	Ikke spesifisert	54.53	Umerket	Terrengmålt	14	0
111	6565013.02231	610245.007297	Ikke spesifisert	52.93	Umerket	Terrengmålt	14	0
112	6564968.85937	610220.130188	Ikke spesifisert	13.12	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
113	6564974.18095	610208.149347	Ikke spesifisert	4.3	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
114	6564978.10248	610209.902948	Ikke spesifisert	24.02	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
115	6564987.84391	610187.95948	Ikke spesifisert	45.54	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
116	6565029.43309	610206.445394	Ikke spesifisert	0.52	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
117	6565029.22465	610206.915799	Ikke spesifisert	1.92	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
118	6565030.98142	610207.700615	Ikke spesifisert	3.07	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
119	6565029.72898	610210.503136	Ikke spesifisert	0.17	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
120	6565029.89544	610210.5684	Ikke spesifisert	4.79	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
121	6565027.95241	610214.948593	Ikke spesifisert	0.36	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
122	6565027.6177	610214.798156	Ikke spesifisert	16.01	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 10.11.2024

123	6565021.1198	610229.424121	Ikke spesifisert	1.63	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
124	6565019.63531	610228.765268	Ikke spesifisert	12.78	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
125	6565014.44607	610240.433109	Ikke spesifisert	49.93	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 423/53/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-11-10



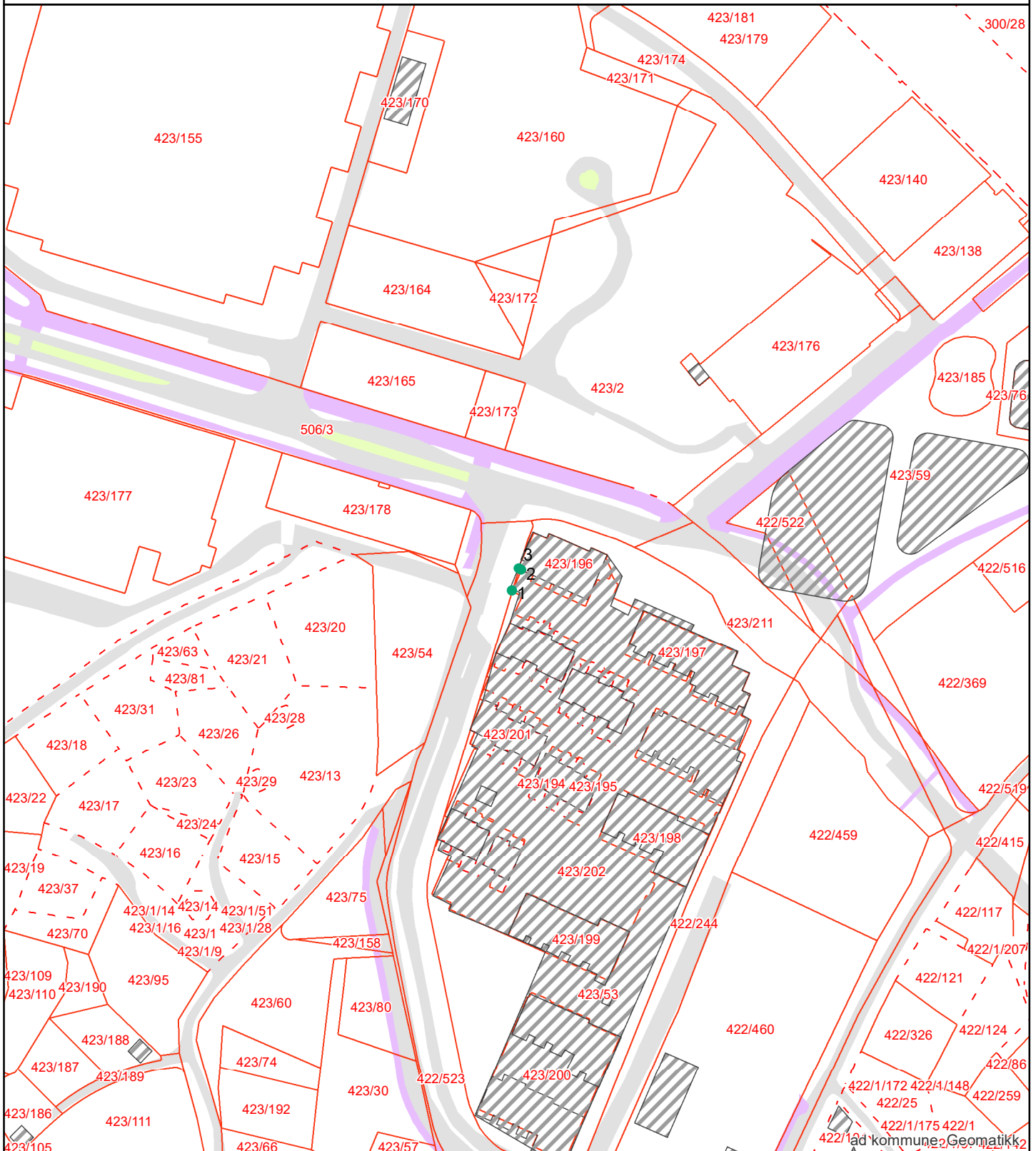
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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 : 10.11.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565179.67465	610200.666046	Ikke spesifisert	8.32	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6565187.28346	610204.02377	Ikke spesifisert	1.02	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565187.71209	610203.10197	Ikke spesifisert	8.4	Umerket		Tatt fra plan	10	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-423/53/0

Bruksnavn	PARKERINGSPLASSEN	Beregnet areal	5 502.4
Etablert dato	19.11.1965	Historisk oppgitt areal	16 672.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.16	Antall teiger	2
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input checked="" 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
BJØLSTAD UTVIKLING AS	912366987	H - Hjemmelshaver		Postboks 96	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
FE - Feilretting	12.09.2024	12.09.2024	24/11828	
OP - Oppmålingsforretning	02.09.2024	02.09.2024	24/11828	
AF - Annen forretningstype	27.06.2024	27.06.2024	24/14226	
SE - Seksjonering	27.06.2024	27.06.2024	24/14226	
AF - Annen forretningstype	27.06.2024	27.06.2024	24/14226	
AF - Annen forretningstype	27.06.2024	27.06.2024	24/14226	
AF - Annen forretningstype	12.06.2024	12.06.2024	24/14226	
AF - Annen forretningstype	12.06.2024	12.06.2024	24/14226	
AF - Annen forretningstype	12.06.2024	12.06.2024	24/14226	
AF - Annen forretningstype	12.06.2024	12.06.2024	24/14226	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	26.10.2023	26.10.2023	23/17666	
AF - Annen forretningstype	26.10.2023	26.10.2023	23/17666	
OP - Oppmålingsforretning	18.10.2023	18.10.2023	23/17666	
OP - Oppmålingsforretning	18.10.2023	18.10.2023	23/17666	
OP - Oppmålingsforretning	18.10.2023	18.10.2023	23/17666	
OP - Oppmålingsforretning	18.10.2023	18.10.2023	23/17666	
OP - Oppmålingsforretning	18.10.2023	18.10.2023	23/17666	

OP - Oppmålingsforretning	18.10.2023	18.10.2023	23/17666
OP - Oppmålingsforretning	11.10.2023	11.10.2023	23/17666
OP - Oppmålingsforretning	10.10.2023	10.10.2023	23/17666
OP - Oppmålingsforretning	05.10.2023	19.10.2023	23/17666
AF - Annen forretningstype	05.10.2023	19.10.2023	23/17666
AF - Annen forretningstype	05.10.2023	19.10.2023	23/17666
OP - Oppmålingsforretning	05.10.2023	18.10.2023	23/17666
OP - Oppmålingsforretning	14.08.2023	14.08.2023	2022/27019
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	27.06.2023	27.06.2023	2022/27019
OP - Oppmålingsforretning	27.06.2023	27.06.2023	2022/27019
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	12.06.2023	15.08.2023	2023/12224
AF - Annen forretningstype	10.10.2022	10.10.2022	
AF - Annen forretningstype	23.03.2021	23.03.2021	2021/2719
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	
AF - Annen forretningstype	09.10.2018	09.10.2018	2015/10172
AF - Annen forretningstype	05.10.2018	05.10.2018	2015/10172
AF - Annen forretningstype	04.10.2018	04.10.2018	
AF - Annen forretningstype	04.10.2018	04.10.2018	2015/10172
AF - Annen forretningstype	04.10.2018	04.10.2018	
AF - Annen forretningstype	03.10.2018	03.10.2018	2015/10172
AF - Annen forretningstype	03.10.2018	03.10.2018	2015/10172
AF - Annen forretningstype	02.10.2018	02.10.2018	2015/10172
SF - Sammenslåing	21.08.2018	21.08.2018	Sak 2018/13556
AF - Annen forretningstype	18.11.2013	18.11.2013	
AF - Annen forretningstype	18.11.2013	18.11.2013	
AF - Annen forretningstype	05.11.2012	06.11.2012	2012/17674
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	05.09.2012	18.10.2012	82,83,84/12
AF - Annen forretningstype	05.09.2012	18.10.2012	82,83,84/12
ON - Omnummerering	07.01.1994		

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
307	G.A.Stouslands vei 1	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	04 - Kommune	05.04.2017

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		5 498.2	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		4.2	



GRIFF ARKITEKTUR AS

Gamle Beddingvei 28
1671 KRÅKERØY

Deres referanse

Vår referanse
2021/721-203 (THORUY)

Dato
07.01.2025

G.A.Stouslands vei 1
Oppføring av handelssenter, parkeringskjeller, boliger, utearealer og veganlegg
Midlertidig brukstillatelse

Delegert vedtak

Behandlet av
Planutvalget - delegerte

Utvalgssaksnummer
1/25

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av innsendte dokumentasjon mottatt 13.12.2024, senere supplert, for:

Adresse: G.A.Stouslands Vei 1, Kråkerøy, Værstetorvet Syd

Eiendom: 423/53 med flere

Arbeidets art: Oppføring av handelssenter, parkeringskjeller, boliger, utearealer og veganlegg

Det søke om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket (skjermdump av ansvarlig søkers redegjørelse):

- Bygg G (Liv Molvigs allé 7, Gnr. 423, Bnr. 200) med 26 boenheter;
- Bygg H1 (G. A. Stouslands vei 17 A-E, Gnr. 423, Bnr. 201) med 5 boenheter;
- Bygg H2 (G. A. Stouslands vei 15 A-J, Gnr. 423, Bnr. 201) med 10 boenheter;
- Bygg H3 (G. A. Stouslands vei 13 A-E, Gnr. 423, Bnr. 201) med 5 boenheter;
- Bygg H4 (G. A. Stouslands vei 11 A-D, Gnr. 423, Bnr. 201) med 4 boenheter;
- Bygg H5 (G. A. Stouslands vei 9 A-C, Gnr. 423, Bnr. 201) med 3 boenheter;
- Bygg H6 (G. A. Stouslands vei 7 A-B, Gnr. 423, Bnr. 201) med 2 boenheter;
- til sammen 55 boenheter samt tilhørende anlegg; Boder i kjeller, trapp/heis/rømningsvei og nødvendige tekniske installasjoner, samt resterende del av fortau/sideareal og kjørevei i G. A. Stouslands vei.

Sikkerhetsnivå

Det foreligger bekreftelse fra ansvarlig søker på at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for midlertidig brukstillatelse.

Byggesak og geomatikk

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000

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

Vedrørende endelig godkjenning av renovasjonsteknisk plan (skjermdump av ansvarlig søkers redegjørelse)

- Dokumentasjon på endelig godkjenning av renovasjonsteknisk plan: Prøveperiode med bygg A – F pågår, og partene er enig om å forlenge prøveperioden ut året til flere beboere har flyttet inn. Endelig godkjenning av renovasjonsteknisk plan (Inngåelse av driftsavtale og overtakelse av Fredrikstad kommune) vil dermed vedlegges ved søknad om ferdigattest.

Midlertidig brukstillatelse til del av byggetiltaket

Brukstillatelsen gjelder for Bygg G og H1-H6 med tilsammen 55 boenheter samt tilhørende anlegg; Boder i kjeller, trapp/heis/rømningsvei, nødvendige tekniske installasjoner og resterende del av fortau/sideareal og kjørevei i G. A. Stouslands vei, som vist i innsendte dokumentasjon mottatt 13.12.2024.

Vilkår til søknad om ferdigattest

Dato for søknad om ferdigattest er oppgitt til 01.03.2025. Denne søknaden må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Blågrønn struktur, leke-/uteoppholdsareal og eventuelle støytiltak tilknyttet byggetrinnet skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan før bebyggelsen kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for årstidsavhengige arbeider til senest påfølgende vår jf. reguleringsbestemmelsenes §8.3. Dokumentasjon/bekreftelse på at dette er ivare tatt må innsendes, herunder planting av trær mot gater som vist i tidligere godkjente utomhusplan.
- Dokumentasjon på endelig godkjennelse av renovasjonsteknisk plan
- Sluttrapport for avfallsbehandlingen

Din rett til å klage

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
kst. virksomhetsleder

Thomas Ruyter
senioringeniør

Kopi til:

BJØLSTAD UTVIKLING AS

Postboks 96

1601

FREDRIKSTAD



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Stavlund AS

E-post: ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Brl Timber

31.01.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.01.2025

Boligselskap: Brl Timber
Organisasjonsnr: 933 690 253
Gnr./bnr: 423 / 200
Eier(e): Senid Ramic / Dzenana Ramic

Andelsnr: 34
Adresse: Liv Molvigs allé 7, 1671 Kråkerøy

Borettslagets hjemmeside: home.solibo.no/hp/timber/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/timber/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets vedtekter.

Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 94086495
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Borettslaget er nyoppført i 2024.
- **Forkjøpsrett:** Ingen

- **Parkering:** Andelseier eier ikke parkeringsplass i Værstetorvet Parkerings-sameie.

Informasjon om lån per 01.01.2025:

Bank:	DNB Bank ASA	
Nominell rente (flyt):	5,65 %	
Innfrielsesår:	2064	
Avdragsfrihet til:	2034	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr 01.01.2025:	kr	164 860 000
Andel av saldo:	kr	1 724 930
IN-ordning:	Ja	

Det er tilrettelagt for IN-ordning på lånet. Innfrielse av hele eller deler av fellesgjelden kan gjøres to ganger årlig, innen 30.03 og 30.09.

Etter avdragsfri periode for lånet er over vil det estimert løpe ytterligere kr 4.791,- pr mnd i avdrag.

Estimerte økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.724,- pr. md.
A-konto oppvarming	kr 558,- pr. md.
A-konto vann og avløp	kr 159,- pr. md.
Kapitalkostnader (renter)	kr 8.266,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 11.707,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Borettslaget er nyoppført.

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

BRL TIMBER

ÅRLIG DRIFTSBUDSJETT fra og med innflytting

Boligforeningen / felles infrastruktur	kr	571 169
Forretningsførsel, revisjon og styrehonorar	kr	340 225
Renhold 1 gang/uke/vindusvask 1 gang/år	kr	215 000
Forsikringspremie	kr	200 000
Drift- og vedl.hold + avsetning til framtidig vedl.hold	kr	181 720
Serviceavtaler tekniske anlegg	kr	599 480
Renovasjon	kr	125 000
Eiendomsskatt	kr	560 000
Felles strøm	kr	50 000
Sum driftskostnader	kr	<u>2 842 594</u>
åkonto fjernvarme	kr	582 540
åkonto vann- og avløp	kr	165 585
Kostnader til avregning	kr	<u>748 125</u>
Totalt årlig driftsbudsjett	kr	<u><u>3 590 719</u></u>

I hht vedtektes § 6.1. skal alle kostnader fordeles etter fastsatt nøkkel (størrelse på boligene).

Driftskostnadene tilsvarer kr. 61,- pr m2

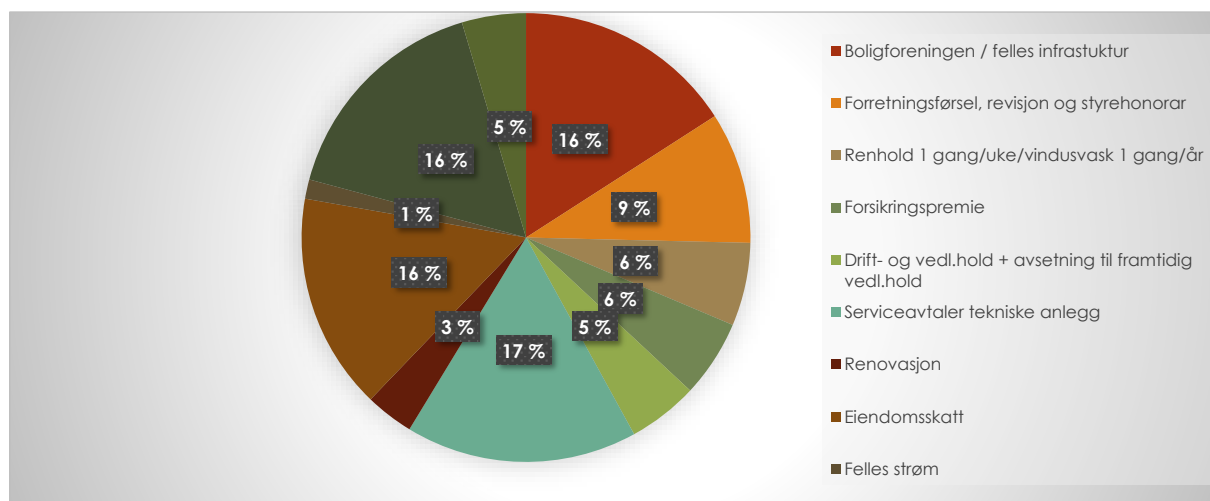
åkonto fjernvarme tilsvarer kr. 13,- pr m2

åkonto vann- og avløp tilsvarer kr. 4,- pr m2

Kostnader til oppvarming samt vann- og avløp skal fordeles etter faktisk forbruk og avregnes en gang pr år.

I tillegg til ovennevnte kostnader kommer renter på andel fellesgjeld. Pt. er renten 5,75 %.

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

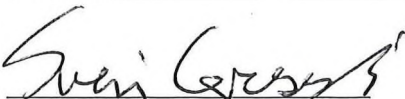


BRL Timber

56 boliger

Konto tekst	2024	Fordeles	Leverandør	
Inntekter				
Felleskostnader	0			
Andre inntekter/oppstartskapital	0			100 pr m2 * 3878m2
Sum inntekter	0	-	-	
Kostnader				
Revisjonshonorar	7 725	Alle kostnader	BDO	
Forretningsførsel	120 000	fordeles etter brøk	Solibo	
Styrehonorar / aga	212 500	vedtektenes § 5 1	Adv Erlend Glad	Oppstartskap
Boligforeningen Værestetorvet	1 257 449	19,95 %	6 303 000	Ut fra budsjett
Andel leie av avfallsrom	61 845	19,95 %	310 000	Ny kostnad fra 01 07 25
TV/data (Altibox Flex M)	6 720		Global Connect	
Felles strøm	50 000			
Vaktmestertjenester	0		Værste AS	
Renhold 1 gang pr uke	115 000		Tilbud Eir	
Vindusvask 1 gang/år	100 000		Prns Averion	Mangler
Forsikringspremie inkl styreansvar	200 000		Gjensidige	
Avtale skadedyrbekjempelse				
Andre driftskostnader	50 000		forslag	
Vedlikehold	50 000		forslag	
Avsetning til vedlikeholdsfond	75 000		forslag	
Renovasjon	125 000			
Eiendomsskatt	560 000	3,2 promille		
Serviceavtale adgangskontroll/lås/beslag	42 500		Låssenteret	
Brannalarm	36 730		Brannvesenet	Mangler avtale
Add Secure	6 000		anslag	Mangler avtale
Serviceavtale Brann/nødlys	42 000		Installatøren	
Serviceavtale røykventilasjon	8 000		anslag	Mangler avtale
Serviceavtale heis inkl alarmoverføring	55 650		KONE	
Service rør/spinkler/ventilasjon	325 000		Bravida	Mangler avtale
Filter til ventilasjon	33 600		Bravida	Ett sknifte/årlig
Serviceavtaler Elektro	50 000		Storm	Mangler avtale
Totalt budsjett	3 590 719	0	6 613 000,00	
Akonto fjernvarme	582 540			
Akonto vann- og avløp	165 585			
Totalt uten akontokostnader	2 842 594			

Attestasjon, _____ den _____



Prosjektleder / BRL Timber

	m2 bolig	Pr år	Pr. mnd	m2
Totale felleskostnader pr mnd	38	35 187	2 932	77
	41,1	38 057	3 171	77
Nevner i brøk = 3877,8 m2	41,2	38 150	3 179	77
	3878 42,1	38 983	3 249	77
	44,6	41 298	3 442	77
	45	41 669	3 472	77
	48	44 446	3 704	77
	48,1	44 539	3 712	77
	48,3	44 724	3 727	77
	48,6	45 002	3 750	77
	48,9	45 280	3 773	77
	49,9	46 206	3 850	77
	67,5	62 503	5 209	77
	72,8	67 410	5 618	77
	72,9	67 503	5 625	77
	81,9	75 837	6 320	77
	82,2	76 115	6 343	77
	82,4	76 300	6 358	77
	93,2	86 300	7 192	77
	93,3	86 393	7 199	77
	119,6	110 746	9 229	77
	119,8	110 931	9 244	77
	160,6	148 710	12 393	77

	m2 bolig	Pr år	Pr. mnd	m2
Felleskostnader	38	27 856	2 321	61
Budsjett	41,1	30 128	2 511	61
	2 842 594 41,2	30 201	2 517	61
	42,1	30 861	2 572	61
	44,6	32 694	2 724	61
	45	32 987	2 749	61
	48	35 186	2 932	61
	48,1	35 259	2 938	61
	48,3	35 406	2 950	61
	48,6	35 626	2 969	61
	48,9	35 846	2 987	61
	49,9	36 579	3 048	61
	67,5	49 480	4 123	61
	72,8	53 366	4 447	61
	72,9	53 439	4 453	61
	81,9	60 036	5 003	61
	82,2	60 256	5 021	61
	82,4	60 403	5 034	61
	93,2	68 320	5 693	61
	93,3	68 393	5 699	61
	119,6	87 672	7 306	61
	119,8	87 819	7 318	61
	160,6	117 727	9 811	61

	m2 bolig	Pr år	Pr. mnd	m2
å konto oppvarming	38	5 709	476	13
Budsjett	41,1	6 174	515	13
	582 540 41,2	6 189	516	13
	42,1	6 324	527	13
	44,6	6 700	558	13
	45	6 760	563	13
	48	7 211	601	13
	48,1	7 226	602	13
	48,3	7 256	605	13
	48,6	7 301	608	13

48,9	7 346	612	13
49,9	7 496	625	13
67,5	10 140	845	13
72,8	10 936	911	13
72,9	10 951	913	13
81,9	12 303	1 025	13
82,2	12 348	1 029	13
82,4	12 378	1 032	13
93,2	14 001	1 167	13
93,3	14 016	1 168	13
119,6	17 967	1 497	13
119,8	17 997	1 500	13
160,6	24 126	2 011	13

	m2 bolig	Pr år	Pr. mnd	m2
å konto vann- og avløp	38	1 623	135	4
Budsjett	41,1	1 755	146	4
165 585	41,2	1 759	147	4
	42,1	1 798	150	4
	44,6	1 904	159	4
	45	1 922	160	4
	48	2 050	171	4
	48,1	2 054	171	4
	48,3	2 062	172	4
	48,6	2 075	173	4
	48,9	2 088	174	4
	49,9	2 131	178	4
	67,5	2 882	240	4
	72,8	3 109	259	4
	72,9	3 113	259	4
	81,9	3 497	291	4
	82,2	3 510	293	4
	82,4	3 519	293	4
	93,2	3 980	332	4
	93,3	3 984	332	4
	119,6	5 107	426	4
	119,8	5 116	426	4
	160,6	6 858	571	4

I tillegg kommer lånekostnader fordelt etter størrelsen på fellesgjelden

Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie

Pr. 15.01.25

Konto tekst	2024	Fordeles	Leverandør	
Inntekter				
Felleskostnader	0			
Andre inntekter/oppstartskapital	0			100 pr m2 * 2099 m2
Sum inntekter	0	-	-	
Kostnader				
Revisjonshonorar	7 725	Alle kostnader	BDO	
Forretningsførrel	65 565	fordeles etter brøk	Solibo	
Styreonorar / aga	137 500	vedtektenes § 5 1	Adv. Erlend Glad	Oppstartskap
Boligforeningen Værstetorvet	705 936	11,20 %	6 303 000	Ut fra budsjett
Andel leie av avfallssuganlegg	34 720		310 000	
Bredbånd/fiberinfrastruktur	3 840		Home Net	kr. 10 pr mnd/bolig
Felles strøm	30 000			
Vaktmestertjenester	0		Værste AS	Inngår i Boligforening
Renhold 1 gang pr uke	60 000		Tilbud Eir	
Vindusvask 1 gang/år	45 000		Pris Averion	Mangler
Forsikringspremie inkl. styreansvar	102 681		Gjensidige	Iverksettes 06.01.25
Avtale skadedyrbekjempelse				
Andre driftskostnader	50 000		forslag	
Vedlikehold	50 000		forslag	
Avsetning til vedlikeholdsfond	75 000		forslag	
Serviceavtale heis inkl. alarmoverføring	26 700		KONE	ok signert
Serviceavtale adgangskontroll/lås/beslag	22 750		Låssenteret	Mangler avtale
Brannalarm	36 730		Brannvesenet	Mangler avtale
Add Secure	3 000		anslag	Mangler avtale
Service brann/nøddlys	23 750		Installatøren	
Serviceavtale røykventilasjon	8 000		anslag	Mangler avtale
Service rør/spinkler/ventilasjon	175 000		Bravida	Mangler avtale
Filter til ventilasjon	19 200		Bravida	1 bytte à kr. 600
Serviceavtaler Elektro	30 000	forslag	Storm	Mangler avtale
Totalt budsjett	1 713 097	0		
Akonto fjernvarme	327 040			
Akonto vann- og avløp	92 960			
Totalt uten akontokostnader	1 293 097			

Attestasjon, _____den_____

for styret i Byhaven E Onyx Eierseksjonssameie

Sven Krosseth

for Utbygger

	m2 bolig	Pr år	Pr. mnd	m2
Totale felleskostnader pr mnd	36	29 381	2 448	68
	41	33 462	2 789	68
Nevner i brøk = 2099 m2	45	36 727	3 061	68
	2099 50	40 807	3 401	68
	68	55 498	4 625	68
	72	58 763	4 897	68
	83	67 740	5 645	68
	94	76 718	6 393	68
	122	99 570	8 298	68

	m2 bolig	Pr år	Pr. mnd	m2
Felleskostnader	36	22 178	1 848	51
Budsjett	41	25 258	2 105	51
	1 293 097 45	27 722	2 310	51
	50	30 803	2 567	51
	68	41 892	3 491	51
	72	44 356	3 696	51
	83	51 132	4 261	51
	94	57 909	4 826	51
	122	75 159	6 263	51

		Pr år	Pr. mnd	m2
å konto oppvarming	36	5 609	467	13
Budsjett	41	6 388	532	13
	327 040 45	7 011	584	13
	50	7 790	649	13
	68	10 595	883	13
	72	11 218	935	13
	83	12 932	1 078	13
	94	14 646	1 220	13
	122	19 009	1 584	13

		Pr år	Pr. mnd	m2
å konto vann- og avløp	36	1 594	133	4
Budsjett	41	1 816	151	4
	92 960 45	1 993	166	4
	50	2 214	185	4
	68	3 012	251	4
	72	3 189	266	4
	83	3 676	306	4
	94	4 163	347	4
	122	5 403	450	4

Renovasjon og eiendomsskatt faktureres hver eier direkte.

STIFTELSESDOKUMENT

FOR

BRL TIMBER

1 BAKGRUNN

Den 6. juni 2024 ble stiftelsesmøte for BRL Timber avholdt i Byhaven 1 AS sine lokaler i Fredrikstad kommune.

Til stede som stifter og andelstegner var:

Byhaven 1 AS, org.nr. 933 230 864
c/o Værste AS
Gamle Beddingvei 28, 1671 Kråkerøy,
Fredrikstad kommune

2 ANDELER

Det tegnes 56 andeler av 5 000,-. Andelene skal være innbetalt innen 4 – fire – uker fra stiftelsesdato. For å tegne en andel må andelseier betales et innskudd til laget, se finansieringsplan inntatt i [Vedlegg 1](#).

3 STYRET

Som styreleder ble Erlend Glad valgt. Som styremedlemmer ble Espen Lie og Sigmund Sletvold valgt.

4 REVISOR

Borettslagets revisor skal være:

BDO AS v/ Ingvald Westgaard
Munkedamsveien 45 A
0250 Oslo

Org.nr. 993 606 650

5 REGNSKAPSFØRER

Borettslagets regnskapsfører skal være:

Solibo AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Org.nr. 920 800 572

6 FORRETNINGSFØRER

Borettslagets forretningsfører skal være:

Solibo AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Org.nr. 920 800 572

7 VEDTEKTER

Vedtektene er borettslagets vedtekter, og er inntatt som Vedlegg 1.

8 ÅPNINGSBALANSE

Åpningsbalansen er i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og utarbeidet med god regnskapsskikk, og er inntatt som Vedlegg 2. Revisor har bekreftet at åpningsbalansen er i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, se Vedlegg 3.

9 BYGGE- OG FINANSIERINGSPLAN

Bygge- og finansieringsplanen er inntatt som Vedlegg 4. Av denne fremgår tegningen og beskrivelse av borettslagets bygg med leiligheter, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Den viser også hvilken bolig som er knyttet til hvilken andel samt fordelingen av felleskostnader.

10 TEGNING AV ANDELER OG STIFTELSE

Byhaven 1 AS tegner, ved signering på dette stiftelsesdokumentet, 56 andeler i BRL Timber.

* * *

6. juni 2024

For stifteren

Byhaven 1 AS

DocuSigned by:

571A8B1B8E3E40A...
Trond Rino Delbekk
(Styrets leder)

Vedlegg:

- Vedtekter (Vedlegg 1)
- Åpningsbalanse (Vedlegg 2)
- Bekreftelse fra revisor (Vedlegg 3)
- Bygge- og finansieringsplan (Vedlegg 4)

VEDTEKTER

FOR

BRL TIMBER

Vedtatt i stiftelsesmøte den 6. juni 2024

Borettslagets vedtekter skal lyde:

1 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

BRL Timber er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i naturlig forbindelse med dette.

1.2 Bakgrunn

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

- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av arealer i parkeringskjeller U1, som har gnr. 423, bnr. 194 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Underetasje**").
- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av næringsarealer i Plan 1 og Plan 2 med utadrettet virksomhet, som har gnr. 423, bnr. 195 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Handel**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg A, med gnr. 423, bnr. 196 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom A**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg B, med gnr. 423, bnr. 197 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom B**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg C og D, med to teiger, med gnr. 423, bnr. 198 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom C og D**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg E, med gnr. 423, bnr. 199 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom E**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg F og G, med gnr. 423, bnr. 200 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom F og G**").

- Grunneiendom for seks frittstående rekkehus/townhouses, med seks teiger (H1-H6), med gnr. 423, bnr 201 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom H**").
 - Grunneiendom for felles takhage, med gnr. 423, bnr. 202 i Fredrikstad kommune ("**Takhagen**").
 - Restareal av gnr. 423, bnr. 53 i Fredrikstad kommune ("**Resteiendommen**").
- (2) Anleggseiendom Underetasje og Anleggseiendom Handel omtales heretter i fellesskap som "**Anleggseiendommene**". Boligeiendom A, Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, Boligeiendom E, Boligeiendom F og G samt Boligeiendom H omtales heretter i fellesskap som "Boligeiendommene".

1.3 Borettslagets eiendom

- (1) Borettslaget eier forannevnte Boligeiendom F og G med tilhørende trappeløp, heissjakt, sluser, inngangsparti og bodareal ("**Eiendommen**").

1.4 Boligforening

- (1) Borettslagets andelseiere er medlem av Boligforeningen Værstetorvet, org.nr. 933 366 693 ("**Boligforeningen**"), som blant annet har som formål å:
- forvalte, drifte og vedlikeholde Takhagen, som er et felles uteoppholds- og rekreasjonsareal for beboerne i Boligeiendommene,
 - forvalte, drifte og administrere gnr. 423 bnr. 194 snr. 10 ("**Parkeringsseksjonen**") i Anleggseiendom Underetasje,
 - forvalte, drifte, vedlikeholde og administrere øvrig infrastruktur som er felles for to eller flere av Boligeiendommene,
 - ivareta Boligeiendommenes interesser i samarbeid, dialog og kommunikasjon med Anleggseiendommene, internt mellom Boligeiendommene, offentlige myndigheter og andre tredjeparter.
- (2) Som følge av andelseiernes medlemskap i Boligforeningen må Borettslaget forholde seg til Boligforeningens vedtekter og vedtak, herunder er Borettslagets andelseiere forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader som Boligforeningen pådras i forbindelse med sitt virke. Andelseiernes kostnadsansvar overfor Boligforeningen anses som felleskostnader i Borettslaget.

1.5 Forretningskontor og forretningsførsel

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.
- (2) Borettslaget er på tidspunktet for stiftelsen tilknyttet Solibo AS som forretningsfører.

1.6 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger eller lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

- (2) Når en andelseier skal gi meldinger eller lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan vedkommende gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.
- (3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger eller lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr. 5 000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til samme eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og eierskiftegebyr

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved eierskifte betaler selger et eierskiftegebyr til borettslagets forretningsfører tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr, jf. borettslagsloven § 4-6.

3 FORKJØPSRETT

3.1 Forkjøpsrett

- (1) Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4.1 Boretten og enerett til bruk

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Hver andel gir også enerett til å bruke bod som eies av Borettslaget. En oversikt over hvilke boder de enkelte andelene disponerer er inntatt som Vedlegg 1 til vedtektene.
- (3) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (4) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4.3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5 VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til eller areal som andelseier har enerett til bruk av i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt ikke plikten ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Borettslaget er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av relevante deler av Eiendommene, samt øvrige plikter i henhold til Borettslagets pliktige medlemskap i Boligforeningen i tråd med de til enhver tid gjeldende vedtekter for Boligforeningen.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.
- (4) En andelseier er ansvarlig for enhver skade som påføres arealer og objekter på Fellesområdene, herunder infrastruktur, som forvaltes, driftes og vedlikeholdes av Boligforeningens i tråd med Boligforeningens vedtekter. Tilsvarende gjelder for enhver tredjeperson, herunder leietaker, entreprenør mm., som andelseier har gitt tilgang til Boligforeningens arealer.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6.1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6.2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6.3 Borettslagets pantsikkerhet

- (1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

- (1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7.3 Fravikelse

- (1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Styres leder plikter å være medlem i Boligforeningens styre.

8.2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.
- (4) Styreleder plikter å delta og stemme på vegne av Borettslaget i Boligforeningens styre, og ivareta Borettslagets interesser overfor Boligforeningen på vegne av Borettslaget.
- (5) Styret representerer Borettslaget på Boligforeningens årsmøte.

8.3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

- (1) Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Myndighet

- (1) Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for og gjennomføring av generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (3) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1) Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:
 - Godkjenning av årsberetning fra styret
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsetting av godtgjørelse til styret
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen
 - Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen

9.5 Møterett

- (1) Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møteledelse og protokoll

- (1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

- (1) Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

- (1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

- (1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

OVERSIKT OVER TILKNYTTETE BODER i gnr. 423 bnr. 194

à jour pr: 24. mai 2024.

Bolignr	Andelsnr	Bruksrett til bod	Merknad
H0201 F	3	H0201 F	
H0202 F	2	H0202 F	
H0203 F	1	H0203 F	
H0301 F	8	H0301 F	
H0302 F	7	H0302 F	
H0303 F	6	H0303 F	
H0304 F	9	H0304 F	
H0305 F	5	H0305 F	
H0306 F	4	H0306 F	
H0401 F	14	H0401 F	
H0402 F	13	H0402 F	
H0403 F	12	H0403 F	
H0404 F	15	H0404 F	
H0405 F	11	H0405 F	
H0406 F	10	H0406 F	
H0501 F	20	H0501 F	
H0502 F	19	H0502 F	
H0503 F	18	H0503 F	
H0504 F	21	H0504 F	
H0505 F	17	H0505 F	
H0506 F	16	H0506 F	
H0601 F	25	H0601 F	
H0602 F	24	H0602 F	
H0603 F	23	H0603 F	
H0604 F	26	H0604 F	
H0605 F	22	H0605 F	
H0701 F	29	H0701 F	
H0702 F	28	H0702 F	
H0703 F	27	H0703 F	
H0704 F	30	H0704 F	
H0201 G	35	H0201 G	
H0202 G	34	H0202 G	
H0203 G	33	H0203 G	
H0204 G	32	H0204 G	
H0205 G	31	H0205 G	
H0301 G	40	H0301 G	
H0302 G	39	H0302 G	
H0303 G	38	H0303 G	
H0304 G	41	H0304 G	
H0305 G	37	H0305 G	

H0306 G	36	H0306 G	
H0401 G	46	H0401 G	
H0402 G	45	H0402 G	
H0403 G	44	H0403 G	
H0404 G	47	H0404 G	
H0405 G	43	H0405 G	
H0406 G	42	H0406 G	
H0501 G	51	H0501 G	
H0502 G	50	H0502 G	
H0503 G	49	H0503 G	
H0504 G	52	H0504 G	
H0505 G	48	H0505 G	
H0601 G	55	H0601 G	
H0602 G	54	H0602 G	
H0603 G	53	H0603 G	
H0604 G	56	H0604 G	

ÅPNINGSBALANSE PR 6. JUNI 2024

FOR BRL TIMBER

EIENDELER

Bankinnskudd kr 280.000

SUM EIENDELER

kr 280.000

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Andelskapital kr 280.000

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

kr 280.000

6. juni 2024

For stifteren

Byhaven 1 AS

DocuSigned by:

571A8B1B8E3E40A...
Trond Rino Delbekk
(Styrets leder)

Note:

Åpningsbalansen er satt opp i samsvar med reglene i regnskapsloven og god regnskapsskikk vedrørende vurderingsregler, klassifisering og presentasjon.

BYGGEBESKRIVELSE PR 6. JUNI 2024

BRL Timber er bestått av to bygg, Timber Nord (bygg F) og Timber Syd (bygg G). Byggene består av til sammen 56 leiligheter. Timber Nord består av 30 borettslagsleiligheter fordelt på 13 toroms, 12 treroms og 5 fireroms med størrelse fra 42 til 161 kvm BRA. I 7 etasje vil det i tillegg ligge en penthouseleilighet. Timber Syd vil bestå av 26 borettslagsleiligheter fordelt på 12 toroms, 10 treroms og 4 fireroms med størrelse fra 38 til 161 kvm BRA. I 6 etasje vil det i tillegg ligge en penthouseleilighet.

Byggene har 19 garasjeplasser i underetasjen/garasjekjeller. Boder er også lokalisert i U1. Det er adkomst med heis fra underetasje og til samtlige boligetasjer.

Byggenes fasade består av varmebehandlet og beiset trekledning og sorte detaljer i utvendige konstruksjoner for å gi bygget et industrielt preg som refererer til verftsvirksomheten på Værste. Beboerne i Timber vil ha tilgang til en separat takhage.

Nabolagsprofil

Liv Molvigs allé 7 - Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rød vest Linje 102, 112	3 min	0.2 km
Sentrum fergeleie Linje 805	10 min	0.7 km
Værste fergeleie Linje 805	11 min	0.7 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	14 min	1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	22 min	1.6 km

Skoler

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 285 elever, 16 klasser	20 min	1.4 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	21 min	1.5 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	21 min	1.5 km
Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	4 min	2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	12 min	0.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	5 min	0.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	13 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

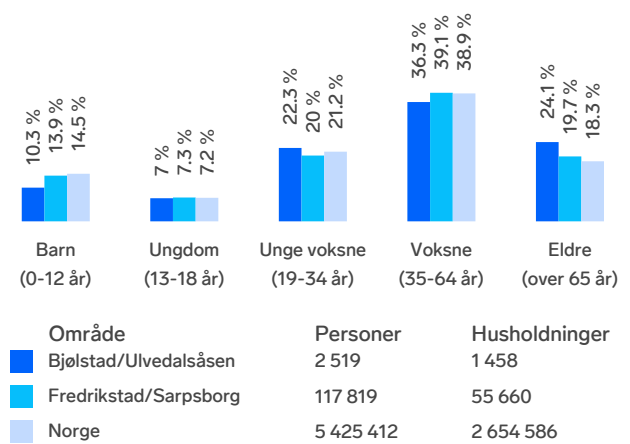
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min	0.3 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min	1 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	15 min	1.1 km


Dagligvare


Coop Obs Fredrikstad	4 min
Kiwi Kråkerøybrua	8 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

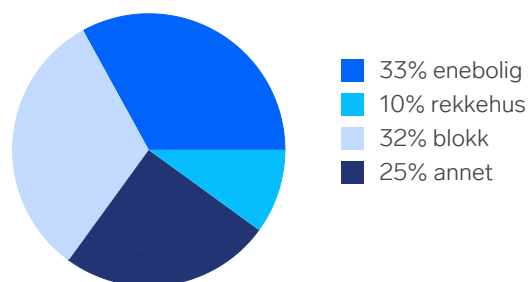
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

Sport

-  Fredrikstad stadion - Kunstgress 7 min 
Fotball 0.5 km
-  Værstetorvet kunstisbane - ballbane 8 min 
Ballspill 0.5 km
-  SKY Fitness Fredrikstad 7 min 
-  SATS Fredrikstad 10 min 

Boligmasse







«God atmosfære og trivsel :)»

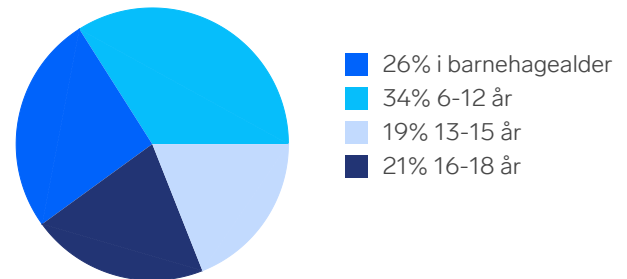
Sitat fra en lokalkjent



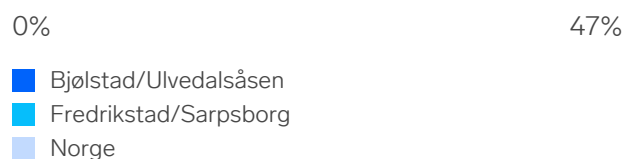
Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 5 min 
-  Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

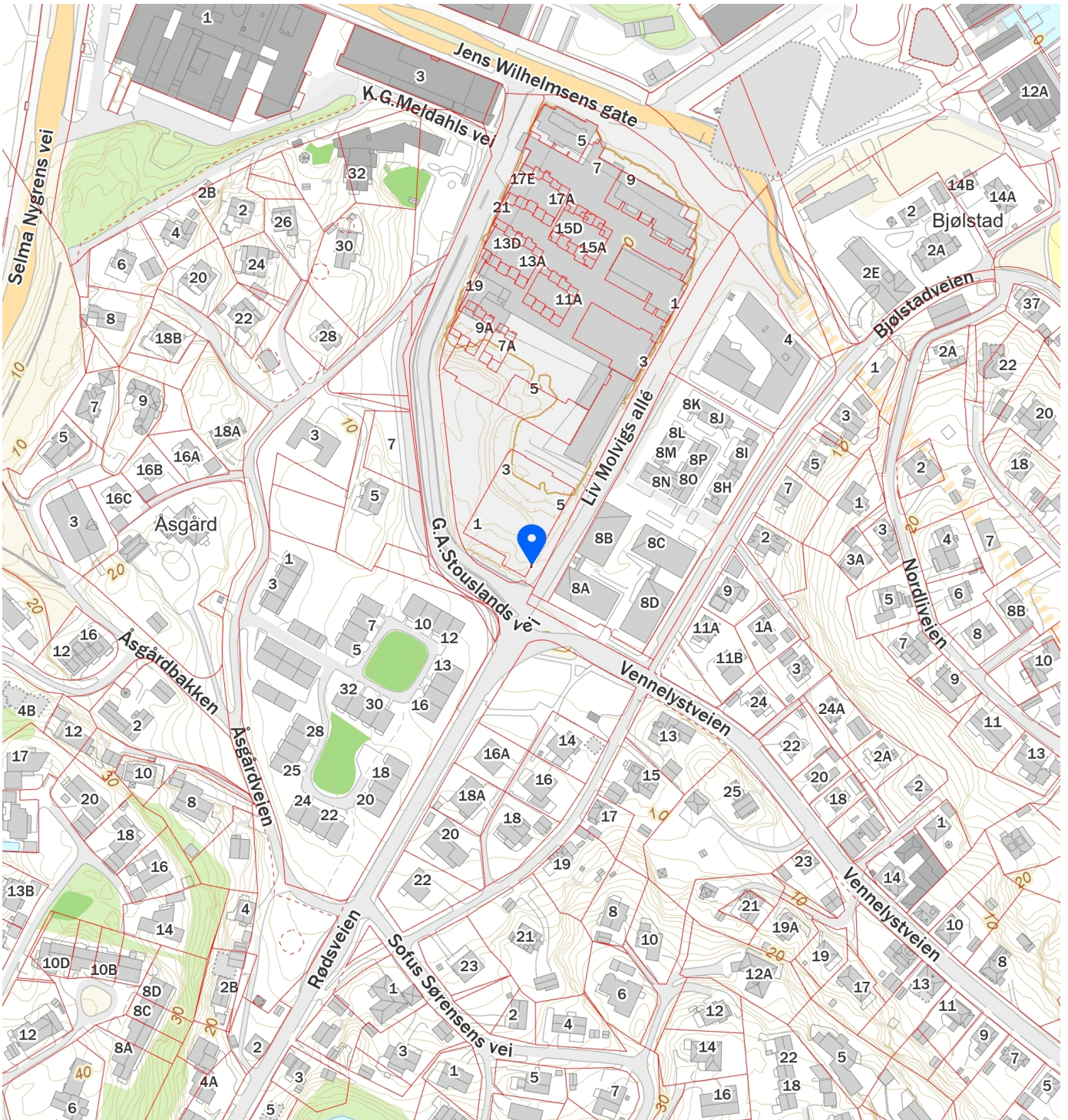
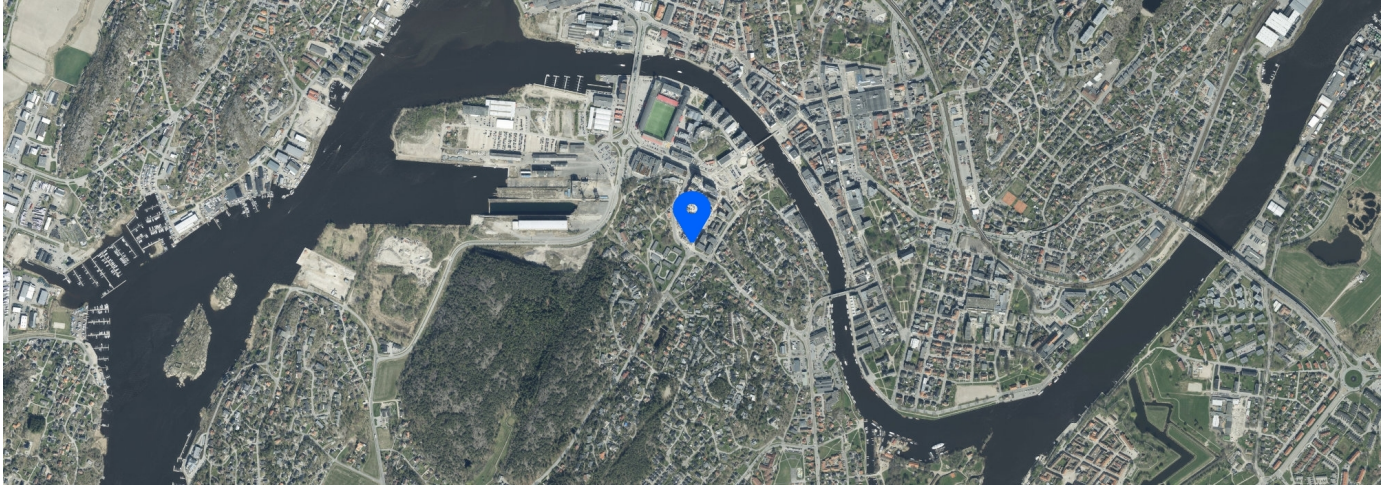


Familiesammensetning



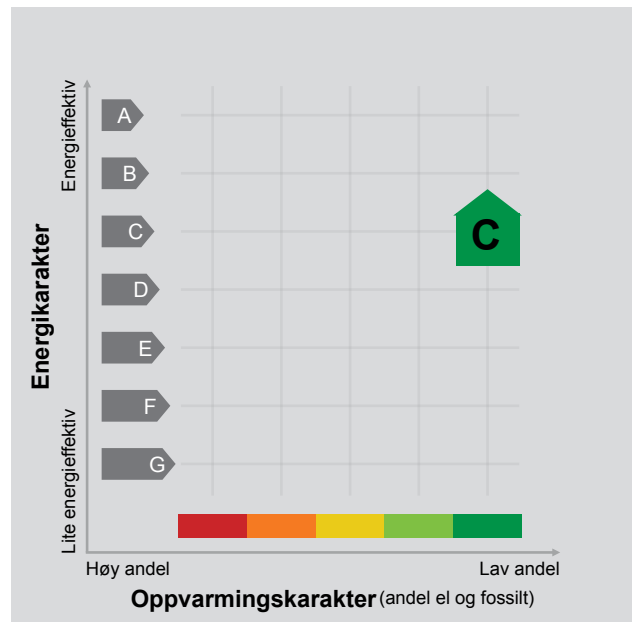
Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Liv Molvigs allé 7
Postnummer	1671
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	423
Bruksnummer	200
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300888461
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-59993
Dato	13.12.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ CATHARINA HANSEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2024
Bygningsmateriale:
BRA: 45
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

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, 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Liv Molvigs allé 7	300888461	H0202	4	0	34

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

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	28 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	45 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	45 m ²
Totalt BRA	45 m ²
Oppvarmet luftvolum	144 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	27,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	05.12.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,23 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,57
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,82
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde

Fredrikstad (MeteoNorm)

Dato for beregning

13.12.2024

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	AMAR

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	35,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,1 kWh/år
Pumper	1,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	108,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 255 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117,30 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 545 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	114,69 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 138 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 152 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 103 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 255 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,9 %
--------------------------------------	--------