

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Jacob Buvigs plass 20
1671 KRÅKERØY
Gnr./Bnr.: 423/66
Seksjonsnr. : 20
Fredrikstad kommune

Areal

Rekkehus.
Bruksareal: 110 m²
Garasje i rekke.
Bruksareal: 17 m²

Totalt bruksareal (BRA): 127 m²

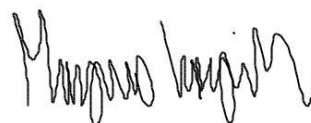
Befaring

Befaringsdato: 12.02.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.02.2025
Referansenummer	15066782
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0019
Hjemmelshaver/selger	Erik Karlsen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Erik Karlsen
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	27.02.2025 18:46

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Jacob Buvigs plass 20
Postnummer/sted	1671 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	423/66/14241
Seksjonsnr.	20
Tomt	Festet tomt: 14241 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus.	1970 (opplysninger fra eier).		
Garasje i rekke.	Ukjent.		

Byggemåte

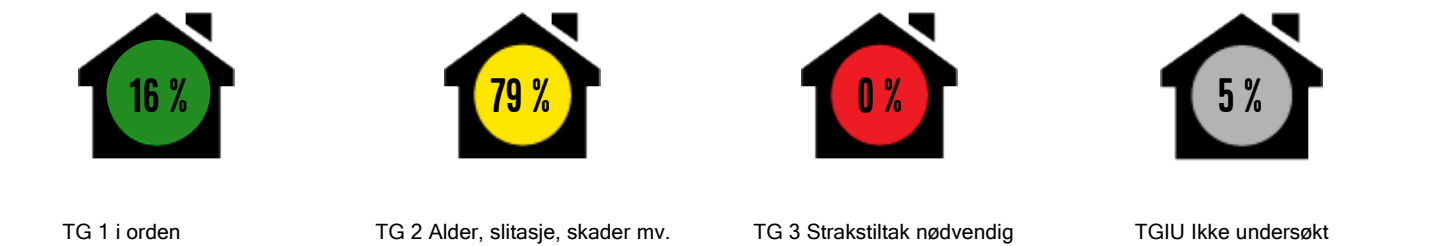
Rekkehus tilhørende Atriumjordet Sameie, beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 32 seksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser og internveier, lekeapparater, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over to etasjer samt krypekjeller. Grunnmur av betongkonstruksjon. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med takfolie/membran. Boligen har profilert entrédør med glassfelt og kikkehull. Balkongdører med to-lags glass fra 2007. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1994 og 2015, samt fra ukjent årstall. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall i bod. Oppvarming med elektrisitet.

Adkomst via nordvestvendt inngangsparti. Første etasje består av entré, gang, bod, bad, toalettrom og tre soverom. Andre etasje består av stue/spisestue, kjøkken og vaskerom. Utgang fra stue til sydøstvendt balkong. Utgang fra spisestue til nordvestvendt balkong.

I tillegg disponerer boligen en garasje i rekke med elbillader.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg.		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Vaskerom 2. etg.		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken - 2. etg.		Varmtvannsbereider	9	
		Vannrør	9	
		Innredning	9	
		Avløpsrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etg.		Helhetsvurdering	9	
Øvrige rom - 1. etg.		Helhetsvurdering	10	
Øvrige rom - 2. etg.		Overflater gulv	10	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Etasjeskiller - 2. etg.		Skjevhetmåling	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	12	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
		Dører	13	
Yttertak		Helhetsvurdering	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	14	
Drenering		Helhetsvurdering	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.	55			55	26
	Stue/spisestue, kjøkken og vaskerom.				Balkong sydøst (10 m2) og balkong nordvest (16 m2).
1. etg.	55			55	13
	Entré, gang, bod, bad, toalettrom og tre soverom.				Terrasse.
SUM	110			110	39
Total bruksareal: 110 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje i rekke.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		17		17	
		Garasje.			
SUM		17		17	
Total bruksareal: 17 m²					

Kommentar til areal

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

Boligen inneholder 104 m2 P-ROM og 6 m2 S-ROM. S-ROM omfatter bod i 1. etg.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fra byggeår fornyet i ca. 1997 i følge opplysninger fra eier. Omfanget av fornyelsen er ikke kjent.

Gulvflate belagt med vinylbelegg.

Veggflater belagt med malte strietapeter.

Himling i malt, slett flate.

Servantinnredning med profilerte fronter.

Servant med ett-greps armatur.

Dusjkabinett med skyvedør av glass.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.

Avtreksksventil med naturlig avtrekk.

Vannrør av typen kobberrør.

Avløpsrør av plast, kobber og støpejern.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Røropplegg har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Servant og dusj er funksjonstestet. Det ble registrert redusert avrenning i avløpsrør fra begge installasjoner.

Det er registrert utettheter i gulvbelegget. Gulvbelegget utgjør gulvets tettesjikt.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Det er registrert misfarging i himling over stråleovn.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 53,4 %, temperatur 13,8 grader C og duggpunkt 4,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Vaskerom 2. etg.

Vaskerom fra byggeår.

Gulvflate belagt med vinylbelegg.

Vegger og himling i malte, slette flater.

Vegghengt utslagsvask av rustfritt stål.

Ett-greps armatur.

Skapinnredning på vegg.

Avtreksksventil med naturlig avtrekk.

Opplegg for vaskemaskin.

Vannrør av typen kobberrør.

Avløpsrør av plast, kobber og støpejern.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Røropplegg har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Det er registrert drypplekkasje fra avløp under utslagsvask.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Gulvflaten har stedvis knirk.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Rommet har den mest fuktutsatte delen av våtsone mot annen enhet. Det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - 2. etg.

Gulvflate belagt med laminat.
Veggflater belagt med tapeter og fliser.
Himling i malt, slett flate.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Innredningen er fra ca. 1997 i følge opplysninger fra eier.
Kjøleskap og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannsbereder på 120 liter plassert i benkeskap.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.
	TG 2	
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.
	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Innredning	Innredningen bærer preg av slitasje. Det er blant annet registrert manglende håndtak og malingsavskalling på skap og skuffefronter. Benkeplaten var i stor grad tildekket på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon var ikke mulig.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etg.

Toalettrom fra byggeår. Deler av rommet ble fornyet ifm. utbedring etter vannskade i nyere tid. Dette i følge opplysninger fra eier.
Gulvflate belagt med laminat.
Veggflater belagt med tapeter.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servant.
Gulvstående toalett.
Avtrekksventil med naturlig avtrekk i vegg.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert i rommet.

	TG 2	Helhetsvurdering	Rørøpplagg har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Det er registrert hull i himling. Det er registrert knirk i gulvflaten. Fornyng/oppgradering av rommet bør påregnes.
--	------	------------------	--

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat og vinylbelegg.
Veggflater belagt med trepanel og tapeter.
Himling belagt med trepanel.
Profilerte og slette innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med naturlig avtrekk i bad og toalettrom.



TG 2

Helhetsvurdering

Gulvflater som var synlige på befaringsdagen har generell slitasje. Det ble registrert knirk i gang. Det er registrert slitasje på enkelte innerdører. Etasjen var fylt opp med løsøre på befaringsdagen. Inspeksjon av overflater, funksjonstesting av dører og lignende ble derfor svært begrenset. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Øvrige rom - 2. etg.

Gulvflater belagt med parkett.
Veggflater belagt med tapeter.
Himling belagt med trepanel.
Sløtt innerdør.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken og naturlig avtrekk i bad.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon



Ventilasjon

Kun to av vinduene i stuen har tilluftsventiler. Det er usikkert om dette gir tilstrekkelig luftutskiftning når vinduer/dører er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.



TG 2

Overflater gulv

Gulvflaten bærer preg av slitasje. Det er stedvis registrert knirk. Store deler av gulvflaten var tildekket av løsøre på befaringsdagen. Overflatene ble derfor ikke fullverdig inspisert.

Krypekjeller

Krypekjeller med utvendig adkomst.



TG 2

Helhetsvurdering

Kun deler av krypekjelleren ble inspisert grunnet redusert fremkommelighet. Krypekjelleren har fuktig miljø. Det ble blant annet registrert fuktighet på innsiden av grunnmuren. Dette skyldes trolig kondens. Fuktig miljø i krypekjelleren gir økt risiko for skader. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Jevnlig ettersyn av krypekjelleren anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Vedovn plassert i stue i 2. etg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Ildsteder inne i boligen

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen TG2 er satt med bakgrunn i skorsteinens alder. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

 **TG 2** Innvendige trapper Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.
Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen oppfyller forskriftskrav som var gjeldende på oppføringstidspunktet er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

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

 Skjevhetmåling Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter ble på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm i gang. Grunnet løsøre og møbler ble det kun utført målinger i ett rom.

Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

 **TG 2** Skjevhetmåling Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm i stue og ca. 22 mm i kjøkken.
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast, kobber og støpejern.
Stakeluke og vannmåler plassert i toalettrom.
Oppvarming med elektrisitet.

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

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: Bereider har fast tilkobling.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

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

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, skrusikringer og strømmåler plassert i bod.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600.
Med bakgrunn i dette bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

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

 **TG 2** Fasader inkl. kledning | Kledning mot sydvest har noe slitasje og mindre råteskader.

Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt og kikkehull. Balkongdører med to-lags glass fra 2007. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1994 og 2015, samt fra ukjent årstall. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall i bod.

 TG 2	Vinduer	Enkelte vinduer er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble registrert en mindre sprekk i glass i vindu mot sydvest i stuen.
	Dører	Entrédør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført funksjonstest på døren hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takfolie/membran. Takrenner og nedløp i stål.

 TG 2	Helhetsvurdering	Vurderingene av yttertaket er gjort fra toppen av stige plassert på balkong mot nordvest, med den begrensning dette innebærer. Konstruksjonen er lukket. Taket var dekket av snø på befaringsdagen. Tekkingens alder er ikke kjent. Taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette. TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder for å belyse risiko.
---	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydøstvendt overbygget balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 91 cm.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Balkongen har generell slitasje.
---	--	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra spisestue til nordvestvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 91 cm. Markiser og stikkontakt.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.
---	--	---

Terrasser / platting på terreng

Nordvestvendt terrasse/inngangsparti belagt med terrassebord.

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

 **TGIU** Fundamenter Fundamenter er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjon.

 **TG 2** Grunnmur Grunnmuren har stedvise riss/sprekker. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Regelmessig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

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

Byggegrunn Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra ukjent årstall.

 **TG 2** Helhetsvurdering Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens konstruksjoner. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. Dreneringens alder er ikke kjent. Det er registrert noe fukt i krypekjelleren. Funksjonssvikt kan derfor ikke utelukkes. Regelmessig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 **TGIU** Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) Stikkledninger er ikke vurdert.

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Slukkeutstyr er utgått på dato. Apparatet må vedlikeholdes eller skiftes.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige steder i boligen. Det er målt mellom 2,45 og 2,48 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 2,47 og 2,48 meter takhøyde i andre etasje.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Fremlagt diverse dokumentasjon eldre enn 5 år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 18.07.2005, arbeidene gjelder opplegg for markise og montering av jordfeilbryter.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 07.02.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250019
Adresse	Jacob Buvigs plass 20		
Postnr.	1671	Sted	KRÅKERØY
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Eva Jenny Karlsen
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Eva Jenny Karlsen
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1974	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Fra 1974 til 1987
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	68843626
Selger 1 Fornavn	Erik	Etternavn	Karlsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar Liten lekkasje på toalettrom for 3-4 år siden

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/fornyset?

☐ 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 Har vært problemer med tett sluk

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 For ca 35- 40 år siden

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, tømrerarbeid 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 Bygges mere rundt området

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

Setningsskader på rekke nærmest Byhaven.

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 423 Bnr.: 66 Fnr.: Snr.: 20

Adresse(r):

Gateadresse: Jacob Buvigs plass 20

Gatenr: 92950

Kommune: FREDRIKSTAD

Postkrets: 1671 KRÅKERØY

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 03.02.2025 kl.
12.54

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1161226-1/200

14.10.2022 21:00

HJEMMEL TIL

EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK

Omsetningstype: Fritt salg

LAUNY VIDAR

F.NR:

GJELDER DENNE

REGISTERENHETEN MED

FLERE

Rettighetshavere til festerett

2003/14920-2/86 29.10.2003

HJEMMEL TIL FESTE

VEDERLAG: NOK

Omsetningstype: Uskifte

KARLSEN EVA JENNY

F.NR:

PENGEHEFTELSE

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det

samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1970/304579-55/86 04.11.1970 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,430
PANT FOR FORFALT
FESTE AVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
HUSBANKENS
STANDARKLAUSUL
VEDTATT

Heftelser i festerett:

1970/304579-55/86 04.11.1970 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,430
PANT FOR FORFALT
FESTE AVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
HUSBANKENS
STANDARKLAUSUL
VEDTATT

1987/5733-1/86 15.06.1987

ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE
PANTERETT UTEN
OPPTRINNSRETT TIL
SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER 95% AV DEN TIL
ENHVER TID GJELDENDE
LÅNETAKST

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:

1981/2204-1/86 03.03.1981 BESTEMMELSE OM
VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 423 BNR: 56
Med tilhørende kummer
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

1987/1906-1/86 25.02.1987 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/32
EIENDOMMEN ER OPPDELT I
32 SEKSJONER

2020/864689-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 423 BNR: 66
FNR: 0 SNR: 20

2024/858784-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 423 BNR: 66
FNR: 0 SNR: 20

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

Ingen rettigheter registrert.

423/57 og 66

Bruksstillatelse.

I det en viser til bygningslovens § 99, ble det mandag den 25. mai 1970 foretatt besiktigelse av en vertikaldelt 4-mannsbolig på Jacob Buvigs Plass 17-20 (A IV).

Byggherre er Brødr. Holstad A/S, Råde.

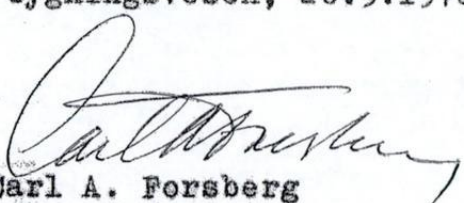
Herved gis tillatelse til å ta boligen i bruk.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

1. Leilighet 18: WC-skål er ikke montert, terskel til balkongdør må utbedres.
2. Generelt: På-setting av lister rundt kanaler i tørkeskap, takrenner over balkonger.
3. Under huset: Fjerne halm og treverk. Det er ikke tørt, og en vil se nærmere under huset senere når dette er ryddet opp.
4. Det må være brannstige ved hvert bygg. Feiling foretas fra taket, og stige må settes opp for feieren som vil varsle en dag i forveien.
5. Forøvrig vises til avtale av 26/5-69 mellom Kråkerøy kommune, utparsellanten og grunneieren om utbygging av feltet, samt til vedlagte kopi av brev av 18/12-69 fra kommuneingeniøren/brannsjefen til Kråkerøy bygningsvesen.

Gjenstående arbeider må også utføres forskriftsmessig og innen rimelig tid.

Kråkerøy bygningsvesen, 26.5.1970.

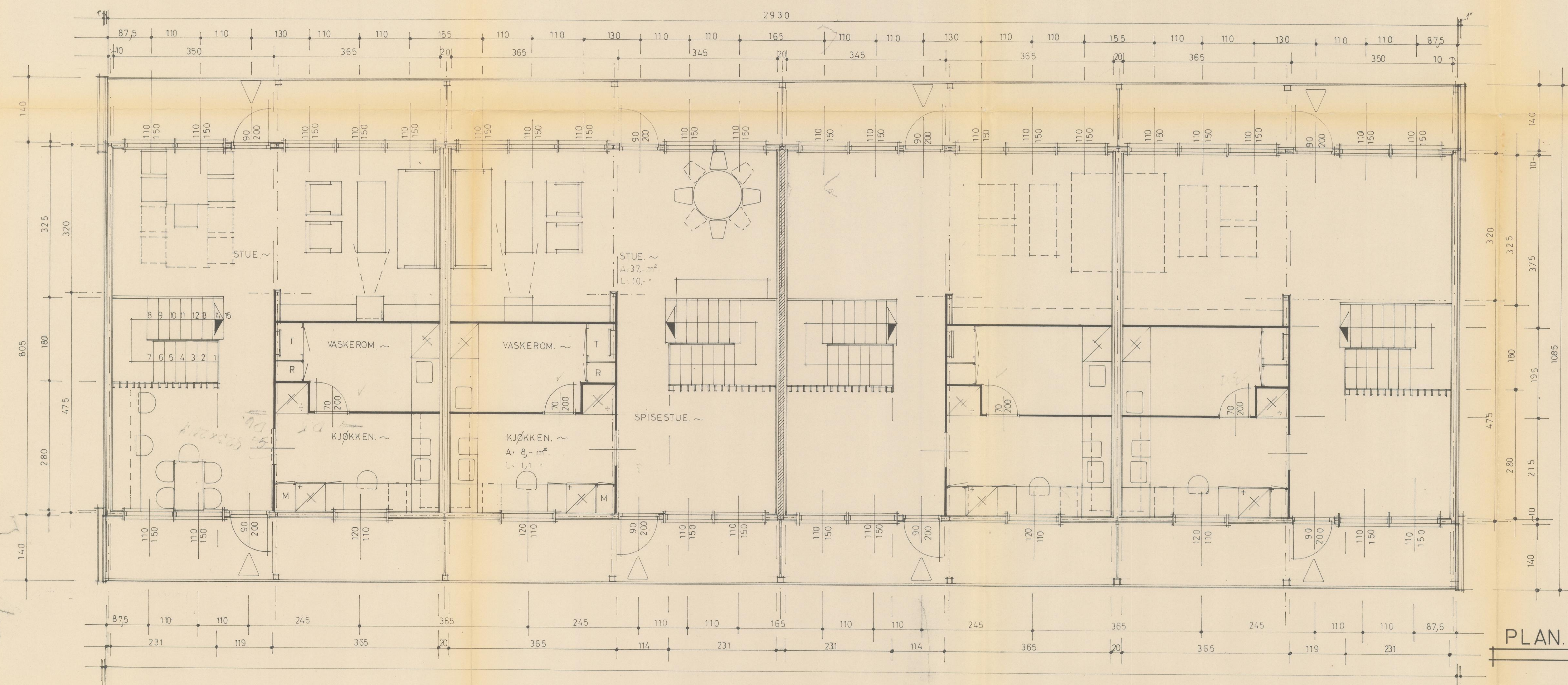

Carl A. Forsberg
bygningssjef

SANITÆRANLEGG kontr. og godkjent	<i>KW. Johnsen</i>
AVKJØRSEL kontr. og godkjent	<i>F-X</i>

GJELDER KUN MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE.

John K. L.

Vedlegg.



PLAN: 2. ETG. ~ TYPE "A" OG "B". ~

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
/ 19 . Sak nr. /

PLAN.

MÅL: 1:50 ~

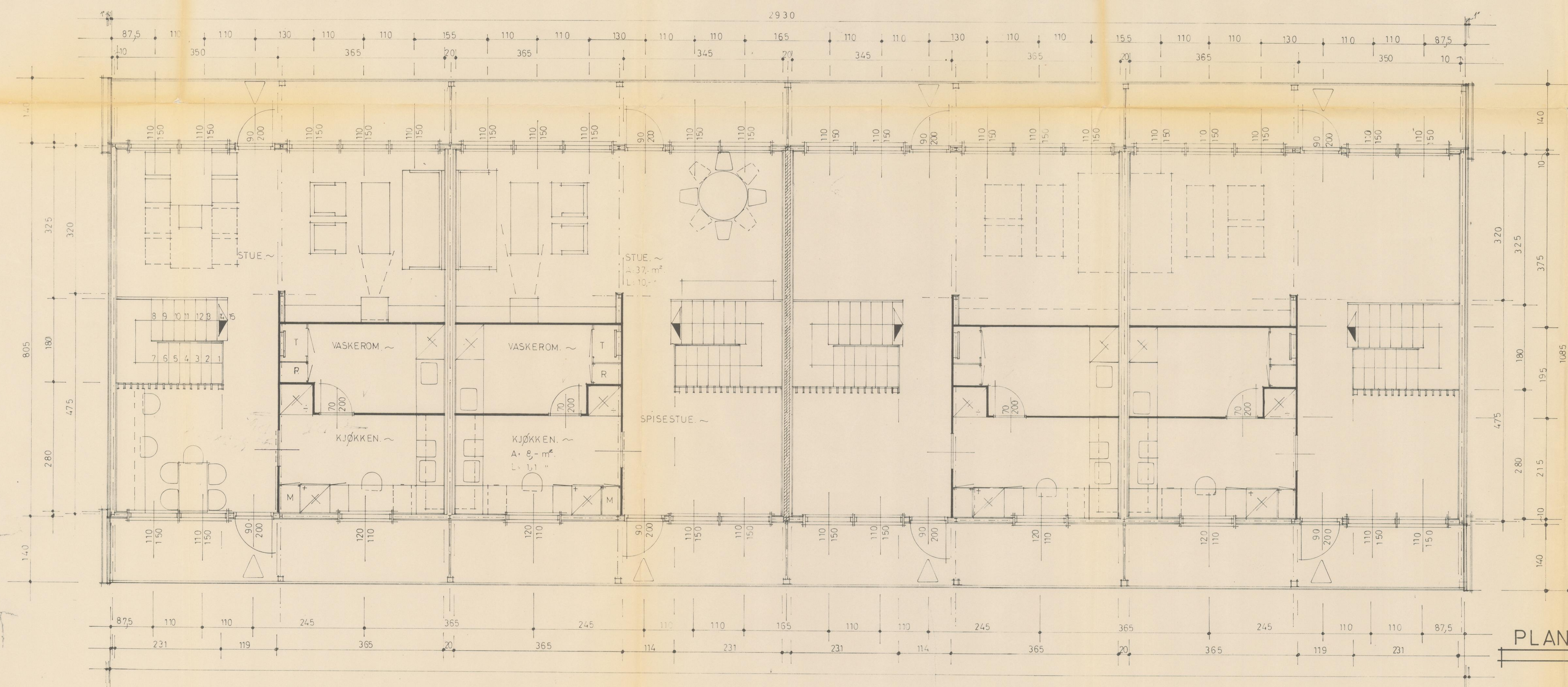
FINN LILLEMOEN
ARKITEKT N. A. L.

A-S BRØDR. HOLSTAD
RÅDE.

FIREMANNSBOLIG ~ AASGAARD

REV. 13-9-68

357. "A" ~ "B" ~



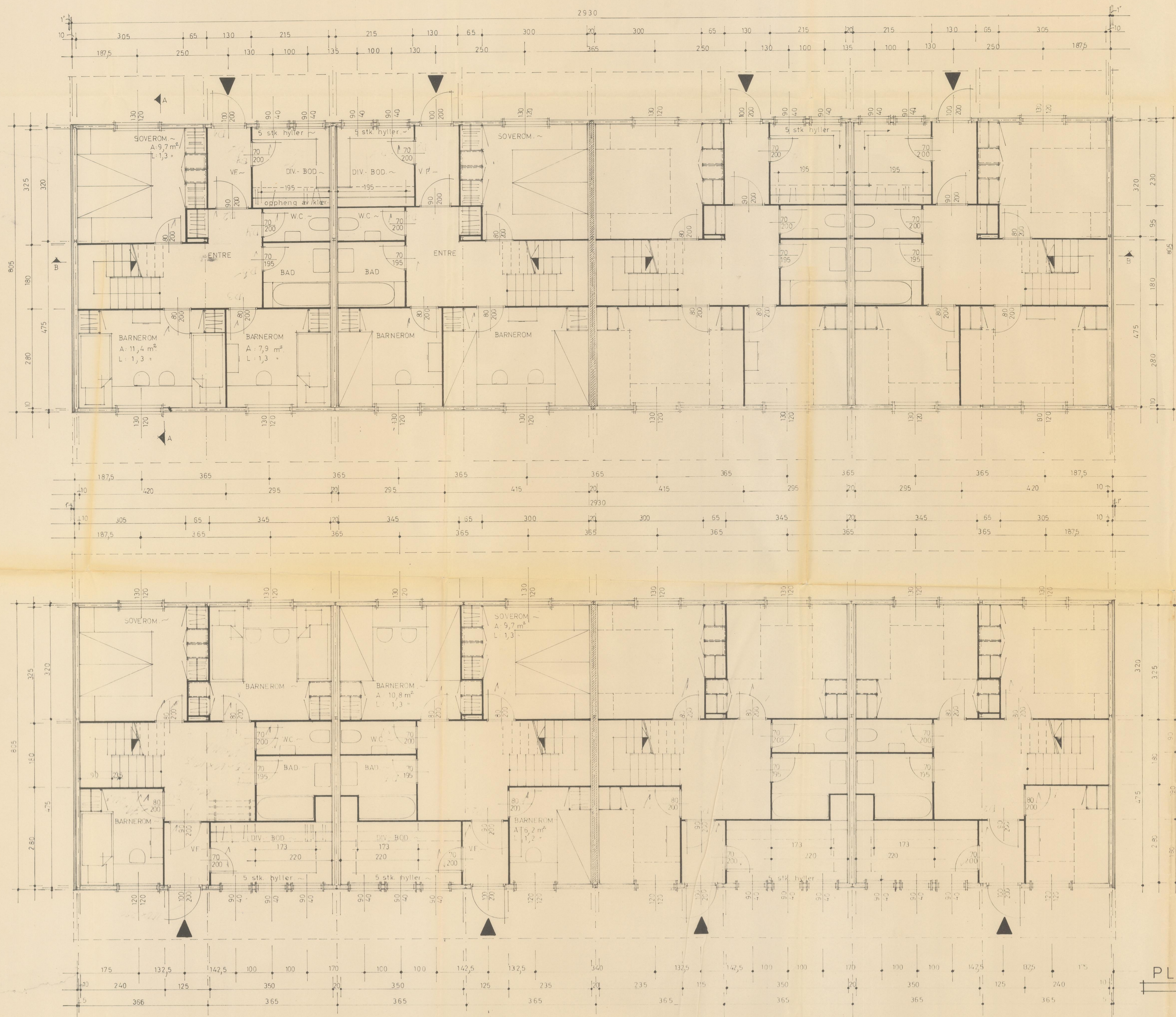
PLAN: 2. ETG. ~ TYPE "A" OG "B". ~

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
27.2-1968 Sak nr. 27/68

PLAN.

MÅL: 1:50 ~

A-S BRØDR. HOLSTAD
RÅDE.
FIREMANNSBOLIG ~ AASGAARD



PLAN · 1. ETG. ~ TYPE "B" ~

PLAN · 1. ETG. ~ TYPE "A" ~

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
25.2-1968 Sak nr. 27/69

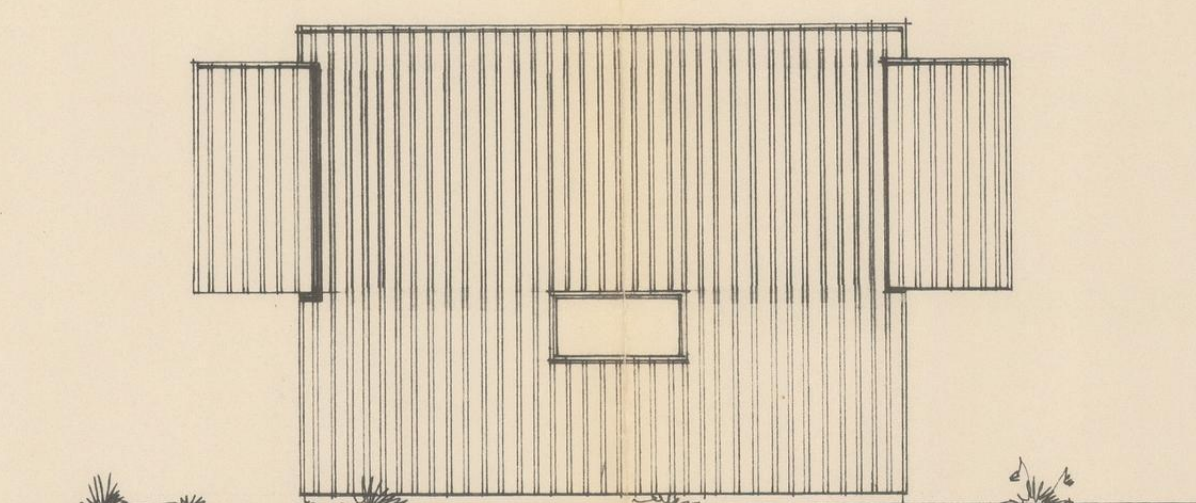
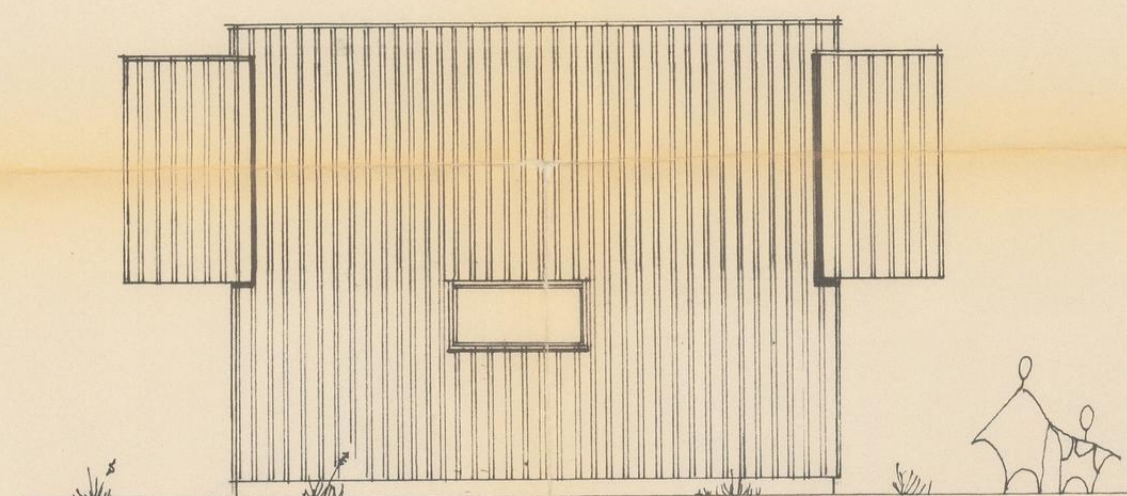
PLANER ~ 1. ETG. ~

MÅL: 1:50 ~

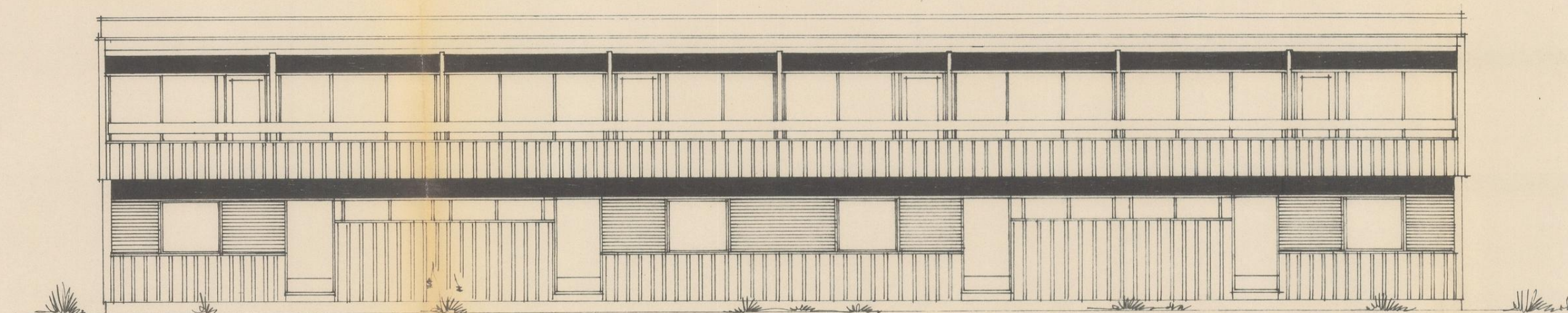
A-S BRØDR. HOLSTAD
RÅDE.

FIREMANNSBOLIG ~ AASGAARD

357. A-B



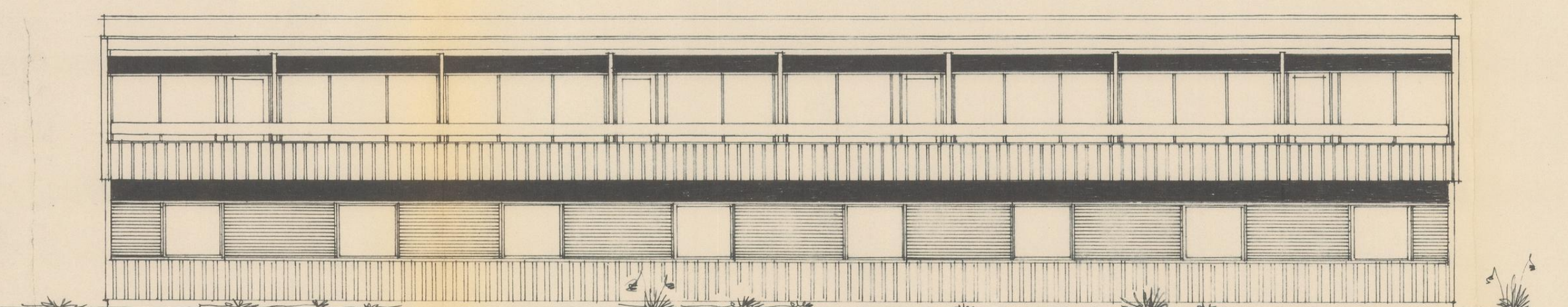
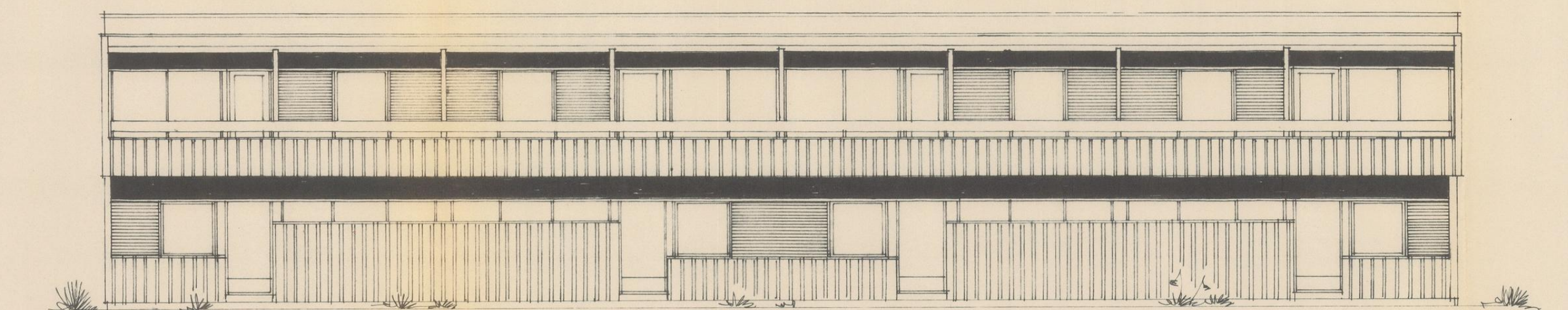
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
/ 19 . Sak nr. /



A



B



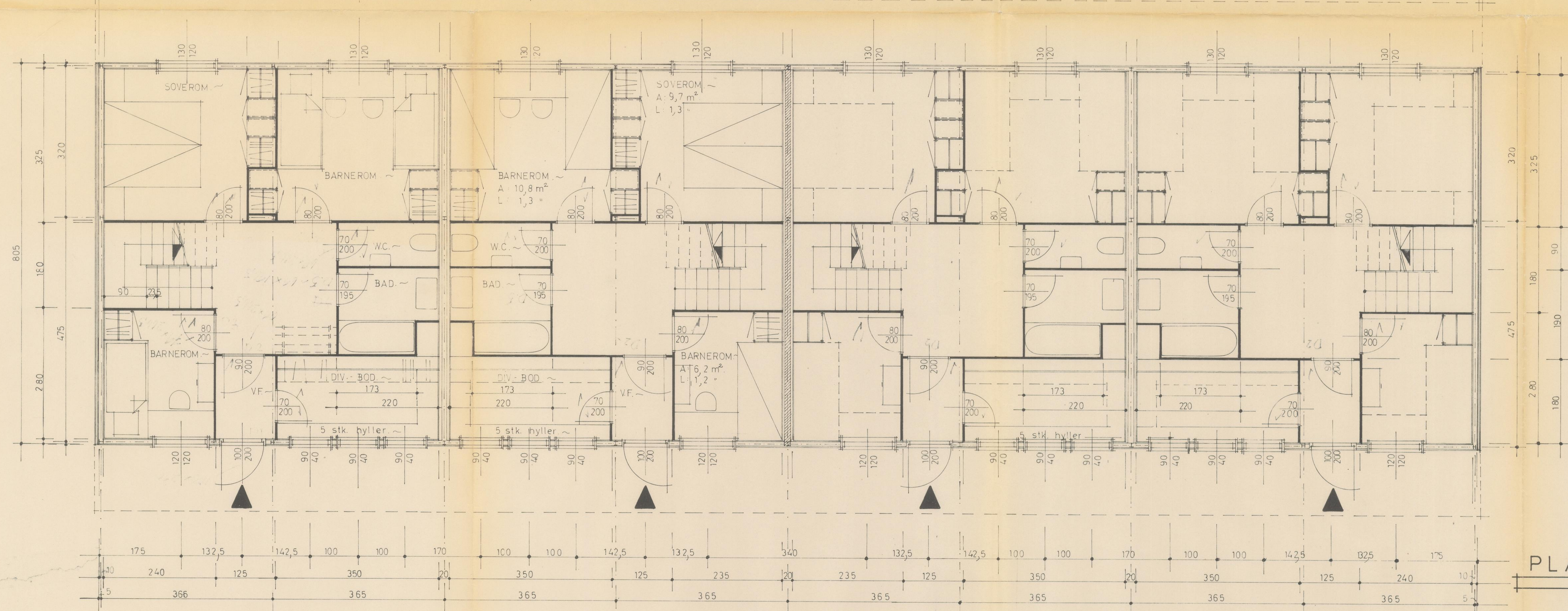
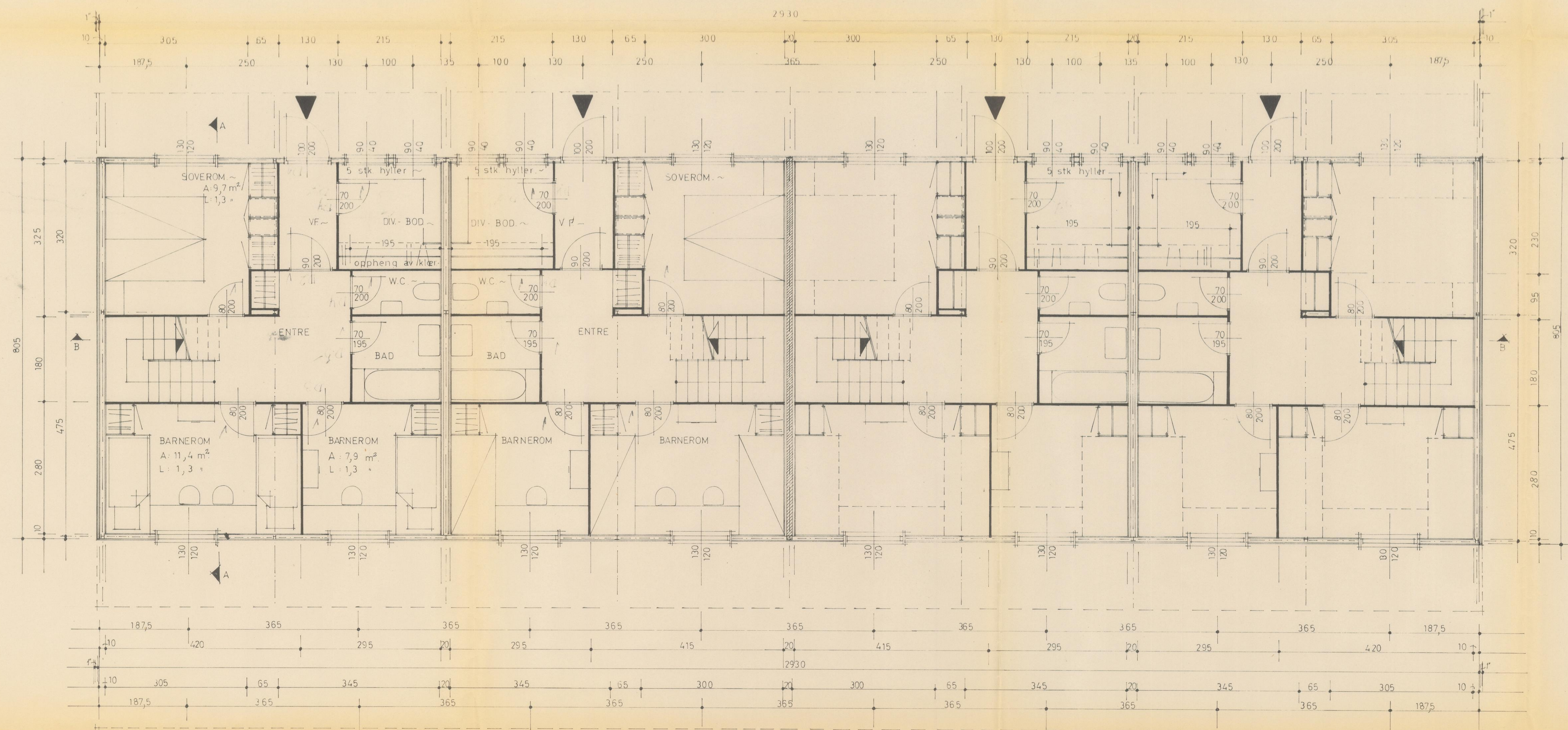
FASADER ~ "A" OG "B" ~ MÅL: 1:100 ~

A-S BRØDR. HOLSTAD
RÅDE
FIREMANNSBOLIGER ~ AASGAARD. ~
KRÅKERØY.

FINN LILLEMØEN
ARBEIDSKNALL
KRAKERØY

357. "A" + "B"

REV. ~ 13-9-68:



KRAKERØY BYGNINGSRÅD
19. Sak nr.

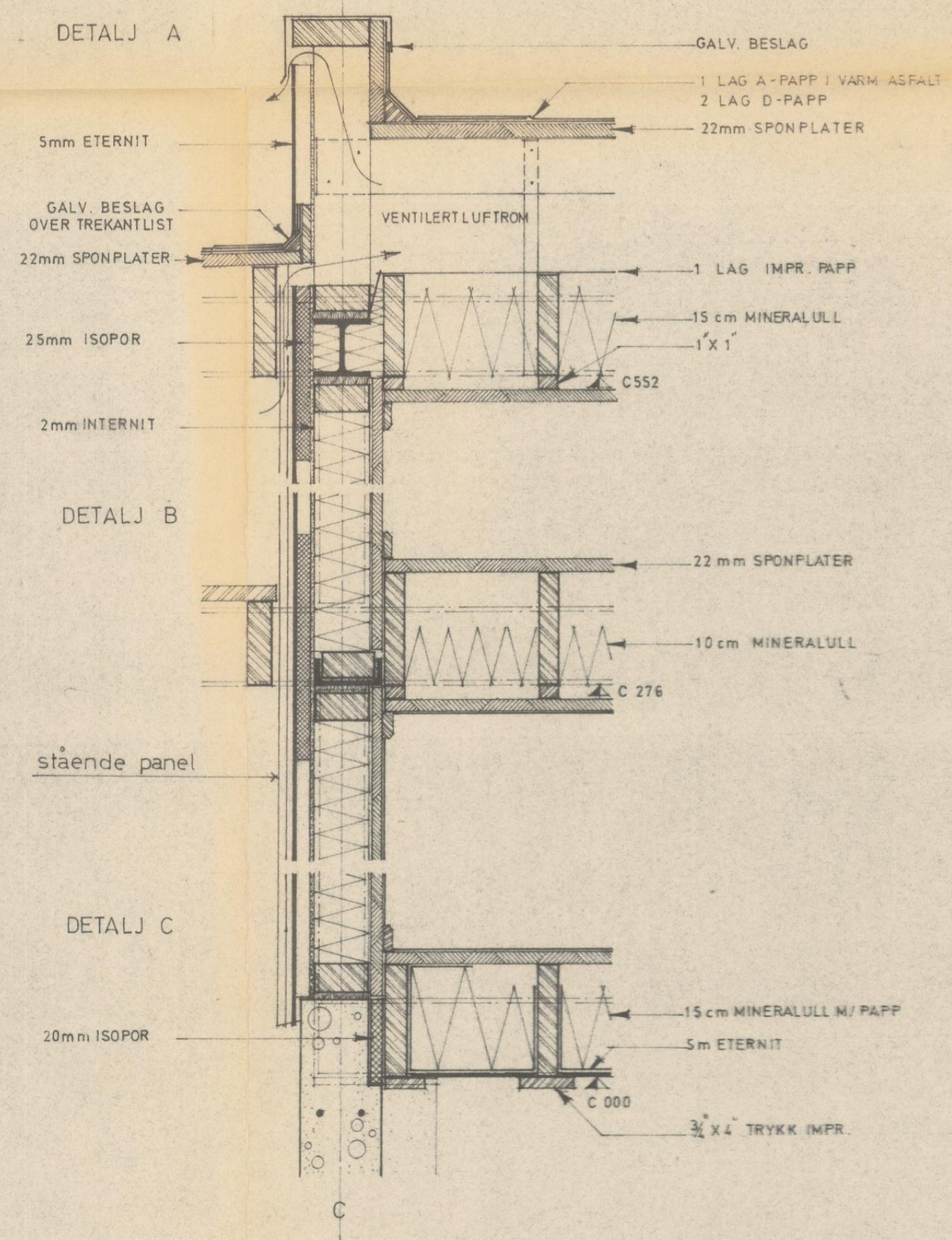
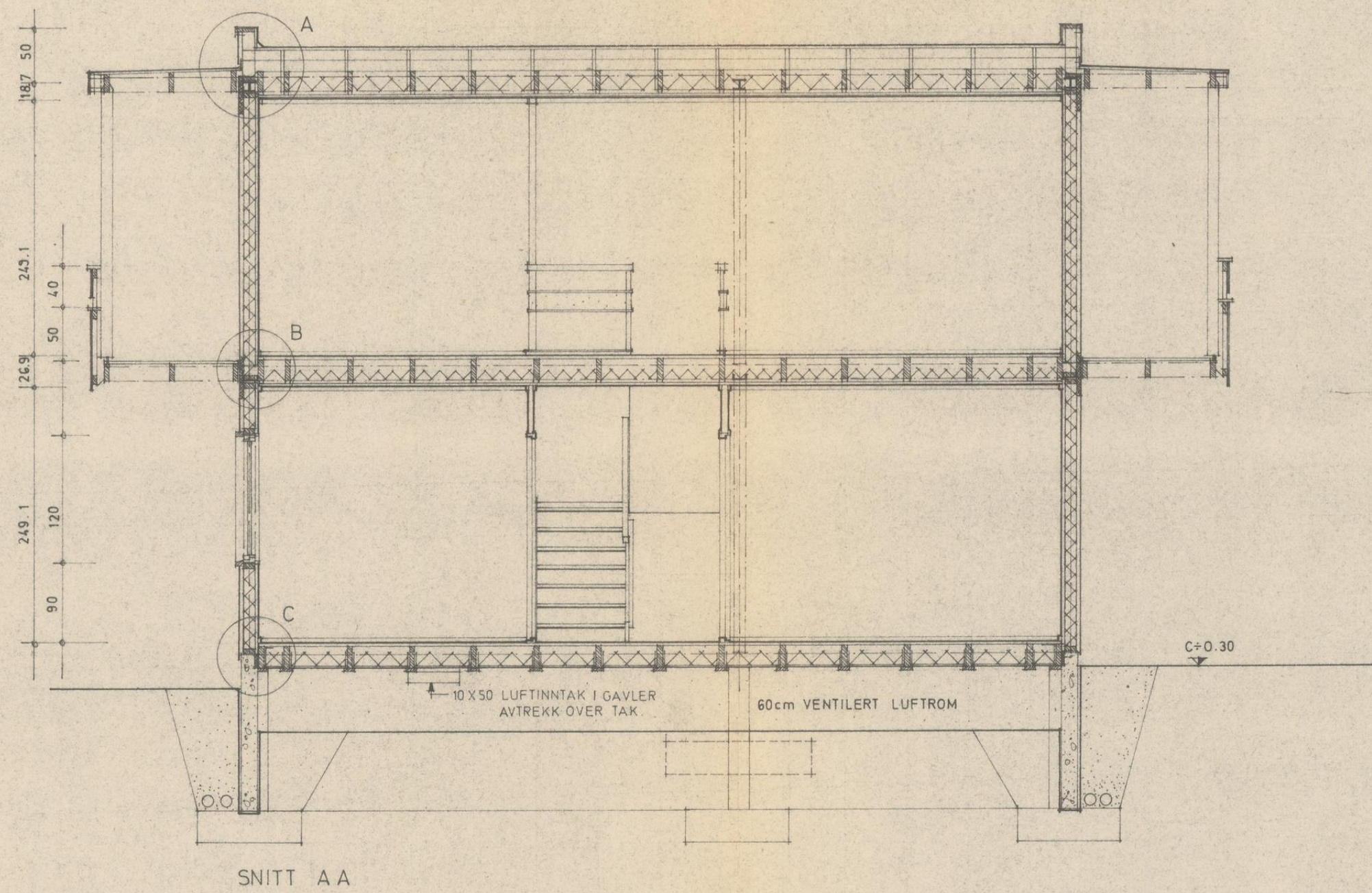
PLANER ~ 1. ETG. ~

MÅL: 1:50 ~

FINN LILLEMØEN
ARKT. & INN. A.S.

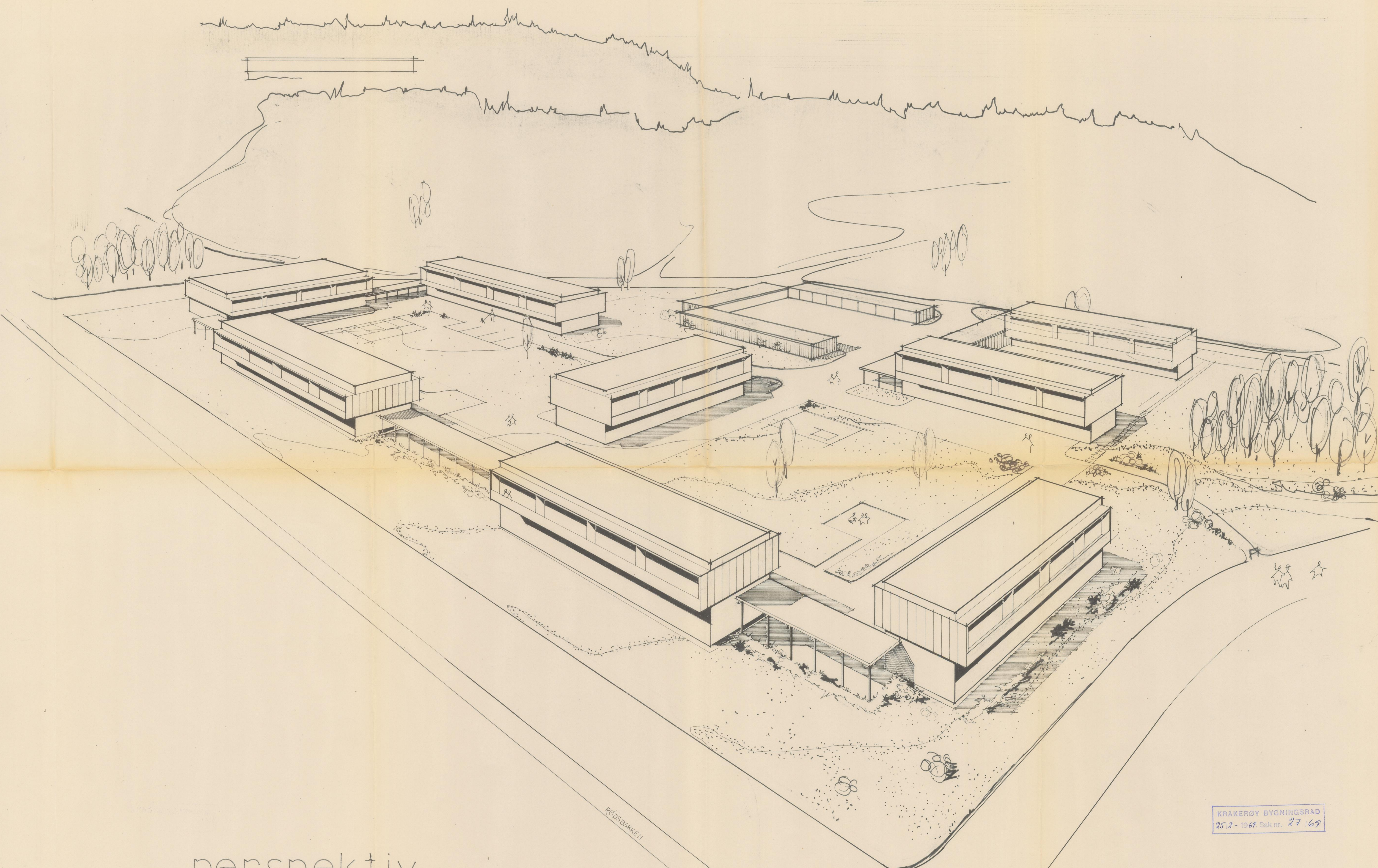
A-S BRØDR. HOLSTAD
RÅDE.

FIREMANNSBOLIG ~ AASGAARD



KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
2512-19 67 Sak nr. 27 68

SNITT AA DETALJER 1:50 1:10
A~S BRØDR. HOLSTAD ~ RÅDE
FIREMANNSBOLIG AASGAARD



perspektiv

FINN LILLEMØEN
ARKITEKT

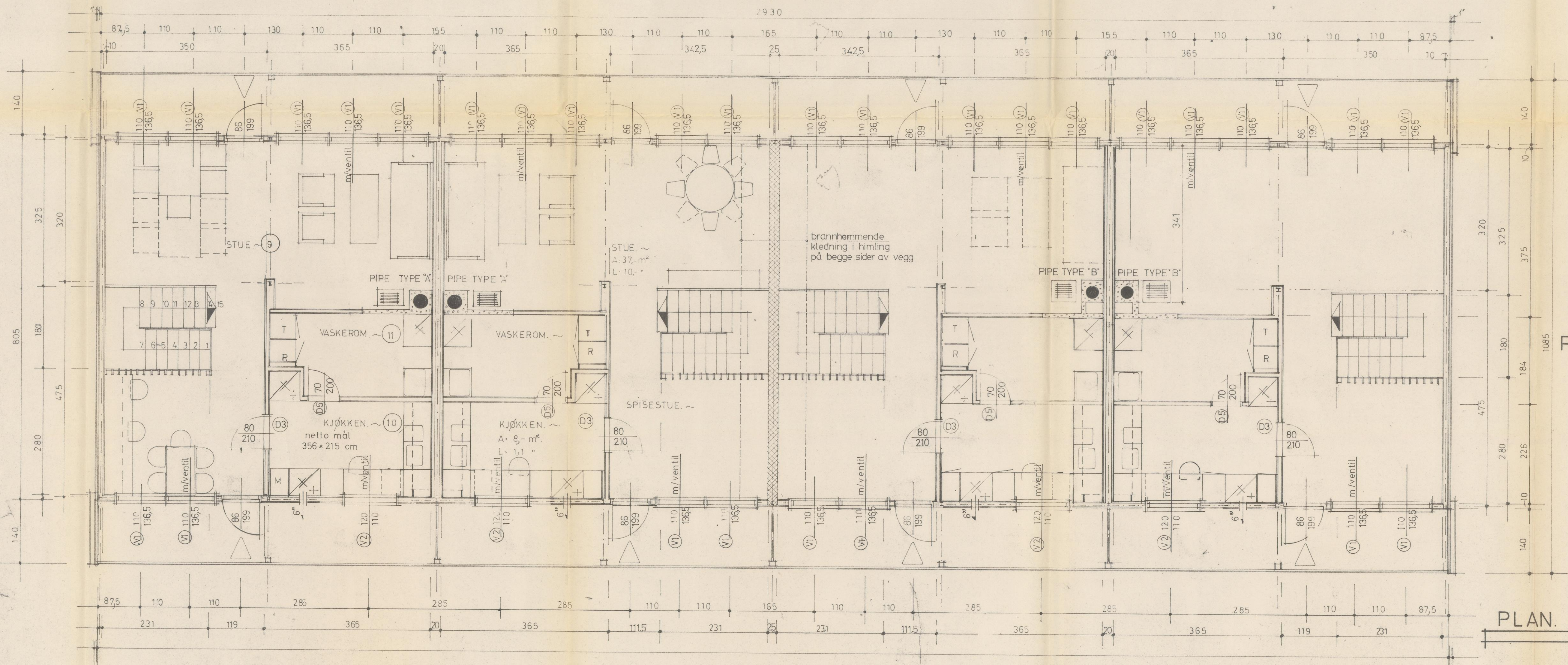
FORSLAG TIL
REGULERINGSPLAN
AASGAARD
KRÅKERØY.

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
25/2 - 1969. Sak nr. 27/69

ROMSKJEMA

ROM NR.	1 VINDFANG.	2 BOD.	3 ENTRÉ.	4 SOVEROM.	5 SOVEROM.	6 SOVEROM.	7 BAD.	8 W.C.	9 STUE.	10 KJØKKEN.	11 VASKEROM.
TAK:	skyggepanel som beises	samme	samme	samme	samme	samme	Skyggepanel - halv. plater som males	Skyggepanel som beises	skyggepanel som beises	Skyggepanel - halv. plater som males	samme
VEGGER:	panel som beises	samme	samme	samme	samme	sponplater som tapetseres	sponplater som males	samme	sponplater som tapetseres	sponplater som males	samme
GULV:	PVC-belegg med filt	samme	samme	samme	samme	samme	PVC-bane som sveises	PVC-belegg med filt	samme	samme	PVC-bane som sveises

Yttervegger får 13 mm sponplater innvendig ~
Innvendige lettvegger får 10 mm sponplater ~



PLAN: 2.ETG. ~ TYPE "A" OG "B" ~

PLAN.

MÅL: 1:50 ~

ALLE LETTVEGGER: 90mm

FINN LILLEMØEN
ARKITEKT F.K.M.A.L.

A-S BRØDR. HOLSTAD
RÅDE.

FIREMANNSBOLIG ~AASGAARD

REV 28.5.69
REV 14.5.69
REV 5.8.69

357 "A-B" ~

GARASJE 1

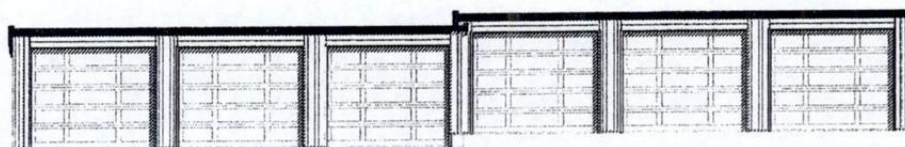


Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:

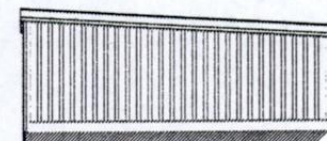
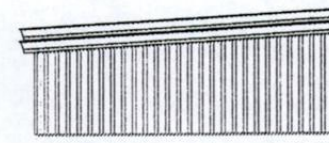
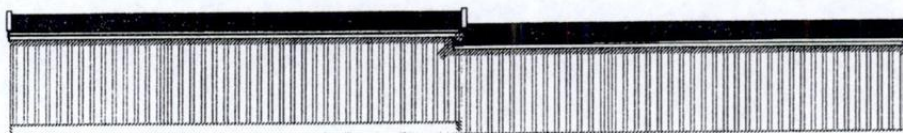
DATA DESIGN SYSTEM

NBI Påføres av kunde:

— = planlagt terreng
 - - - = ordinært terreng

GRIMSTAD®
GARASJENE

Fasade Plan

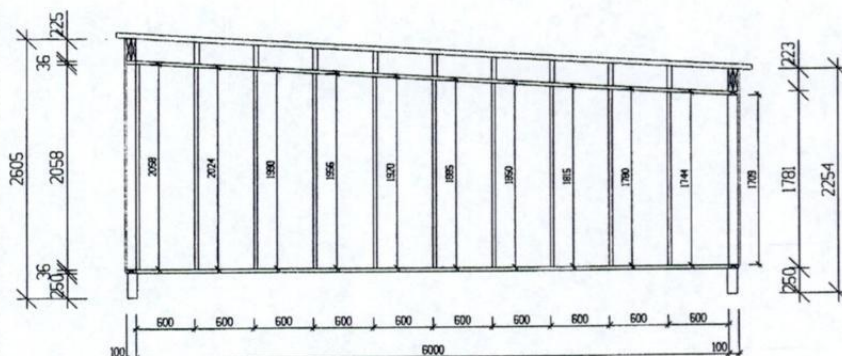


FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGN.- OG REG. AVDELING

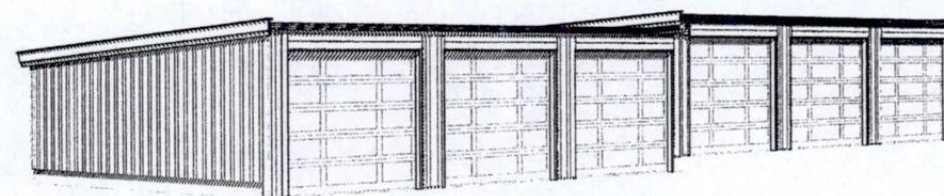
SAKSNR.

BEHANDL.DATO

1830/07 28.09.07



Snitt - 1:50



Perspektiv

UGLAND
INDUSTRIERTlf: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01

Kunde Nr.: 645421

www.garasjer.no

Hovedsponsor for
Norges SkatteforbundNS-EN ISO 9001
CERTIFISERT BEDRIFTUGLAND INDUSTRIER AS
for framstilling av takstoler og andre
trekonstruksjoner med spikerplaterAtriumjordet Sameie
Fasader Snitt Persp

TYPE T, STAENDE,

620 x 300c/c - 3,3°

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

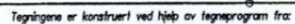
TEGNET AV:
jokSKALA:
1 : 100DATO:
16.05.07TEGNINGS
NR.:

6rom

504

DATA DESIGN SYSTEM

15. AUG. 2007



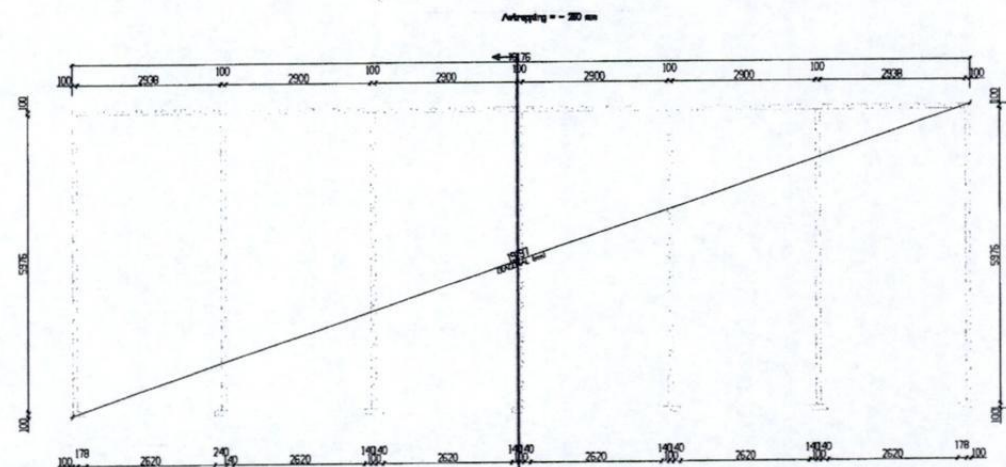
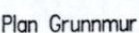
DATA DESIGN SYSTEM



**GRIMSTAD®
GARASJENE**

Plan Elementer

- Ringmursøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv - Målt i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armeret
- Toppen av ringmuren må være i vater



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR

	BEHANDL.DATO
01	01.01.2017
02	02.01.2017
03	03.01.2017
04	04.01.2017
05	05.01.2017
06	06.01.2017
07	07.01.2017
08	08.01.2017
09	09.01.2017
10	10.01.2017
11	11.01.2017
12	12.01.2017
13	13.01.2017
14	14.01.2017
15	15.01.2017
16	16.01.2017
17	17.01.2017
18	18.01.2017
19	19.01.2017
20	20.01.2017
21	21.01.2017
22	22.01.2017
23	23.01.2017
24	24.01.2017
25	25.01.2017
26	26.01.2017
27	27.01.2017
28	28.01.2017
29	29.01.2017
30	30.01.2017
31	31.01.2017
32	01.02.2017
33	02.02.2017
34	03.02.2017
35	04.02.2017
36	05.02.2017
37	06.02.2017
38	07.02.2017
39	08.02.2017
40	09.02.2017
41	10.02.2017
42	11.02.2017
43	12.02.2017
44	13.02.2017
45	14.02.2017
46	15.02.2017
47	16.02.2017
48	17.02.2017
49	18.02.2017
50	19.02.2017
51	20.02.2017
52	21.02.2017
53	22.02.2017
54	23.02.2017
55	24.02.2017
56	25.02.2017
57	26.02.2017
58	27.02.2017
59	28.02.2017
60	29.02.2017
61	01.03.2017
62	02.03.2017
63	03.03.2017
64	04.03.2017
65	05.03.2017
66	06.03.2017
67	07.03.2017
68	08.03.2017
69	09.03.2017
70	10.03.2017
71	11.03.2017
72	12.03.2017
73	13.03.2017
74	14.03.2017
75	15.03.2017
76	16.03.2017
77	17.03.2017
78	18.03.2017
79	19.03.2017
80	20.03.2017
81	21.03.2017
82	22.03.2017
83	23.03.2017
84	24.03.2017
85	25.03.2017
86	26.03.2017
87	27.03.2017
88	28.03.2017
89	29.03.2017
90	30.03.2017
91	31.03.2017
92	01.04.2017
93	02.04.2017
94	03.04.2017
95	04.04.2017
96	05.04.2017
97	06.04.2017
98	07.04.2017
99	08.04.2017
100	09.04.2017
101	10.04.2017
102	11.04.2017
103	12.04.2017
104	13.04.2017
105	14.04.2017
106	15.04.2017
107	16.04.2017
108	17.04.2017
109	18.04.2017
110	19.04.2017
111	20.04.2017
112	21.04.2017
113	22.04.2017
114	23.04.2017
115	24.04.2017
116	25.04.2017
117	26.04.2017
118	27.04.2017
119	28.04.2017
120	29.04.2017
121	30.04.2017
122	01.05.2017
123	02.05.2017
124	03.05.2017
125	04.05.2017
126	05.05.2017
127	06.05.2017
128	07.05.2017
129	08.05.2017
130	09.05.2017
131	10.05.2017
132	11.05.2017
133	12.05.2017
134	13.05.2017
135	14.05.2017
136	15.05.2017
137	16.05.2017
138	17.05.2017
139	18.05.2017
140	19.05.2017
141	20.05.2017
142	21.05.2017
143	22.05.2017
144	

1830/07

28.09.07



13. AUG. 2007



UGLAND
INDUSTRIER

TH: 37 25 75 00
Fox: 37 25 75 01

Kunde Nr. : 645421

www.gorosjer.no



Hovedsponsor for
Norges Skorteiforbund



NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT



for fremstilling av lokstoler og andre
trekonstruksjoner med spikerplater

Atriumjordet	Sameie
Grunnmur	Hovedplan

TYPE T, STAENDE,

620 x 300c/c - 3,3'

TEGNINGEN MA HVERKEN HELE ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

TEGNET AV:
jok

SKALA:
1 : 100

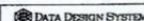
DATE:
16.05.07

TEGNINGS
NR :

From

503

--	--

 DATA DESIGN SYSTEMS

GARASJE 2



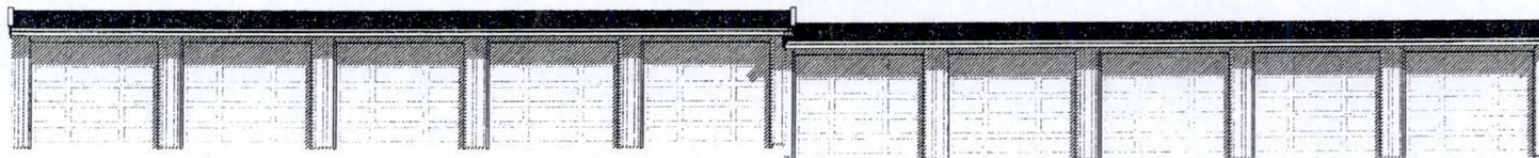
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

NBI Påføres av kunde:

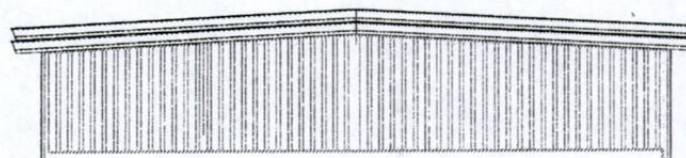
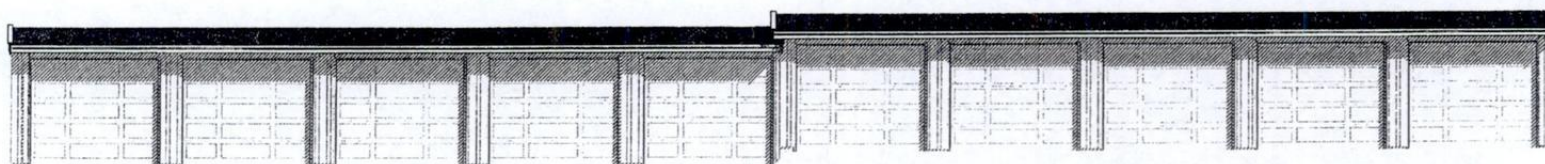
- = planlagt terreng
- - - = ordinært terreng



**GRIMSTAD®
GARASJENE**



Fasade Plan



**FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING**

SAKSNR. 1830/07
BEHANDL.DATO 28.09.07

15. AUG. 2007



**UGLAND
INDUSTRIER**

TEL: 37 25 75 00
FAX: 37 25 75 01

Kunde Nr. : 645421

www.garasjer.no



Hovedsponsor for
Norges Skoleforbund



**NS-EN ISO 9001
CERTIFISERT BEDRIFT**



UGLAND INDUSTRIER AS
er tilknyttet
VERKSTEDSSEKJELLER
for fremstilling av lokstoler og andre
fellekonstruksjoner med spånerplater

Atriumjordet Sameie

Fasader

TYPE T-STAEDE,

620 x 300c/c - 3,3*

TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

TEGNET AV: jok
SKALA: 1 : 100
DATO: 15.05.07

TEGNINGS NR : 645421 504

DATA DESIGN SYSTEM



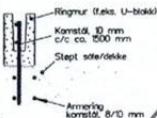
Prod.	Date	Sign.



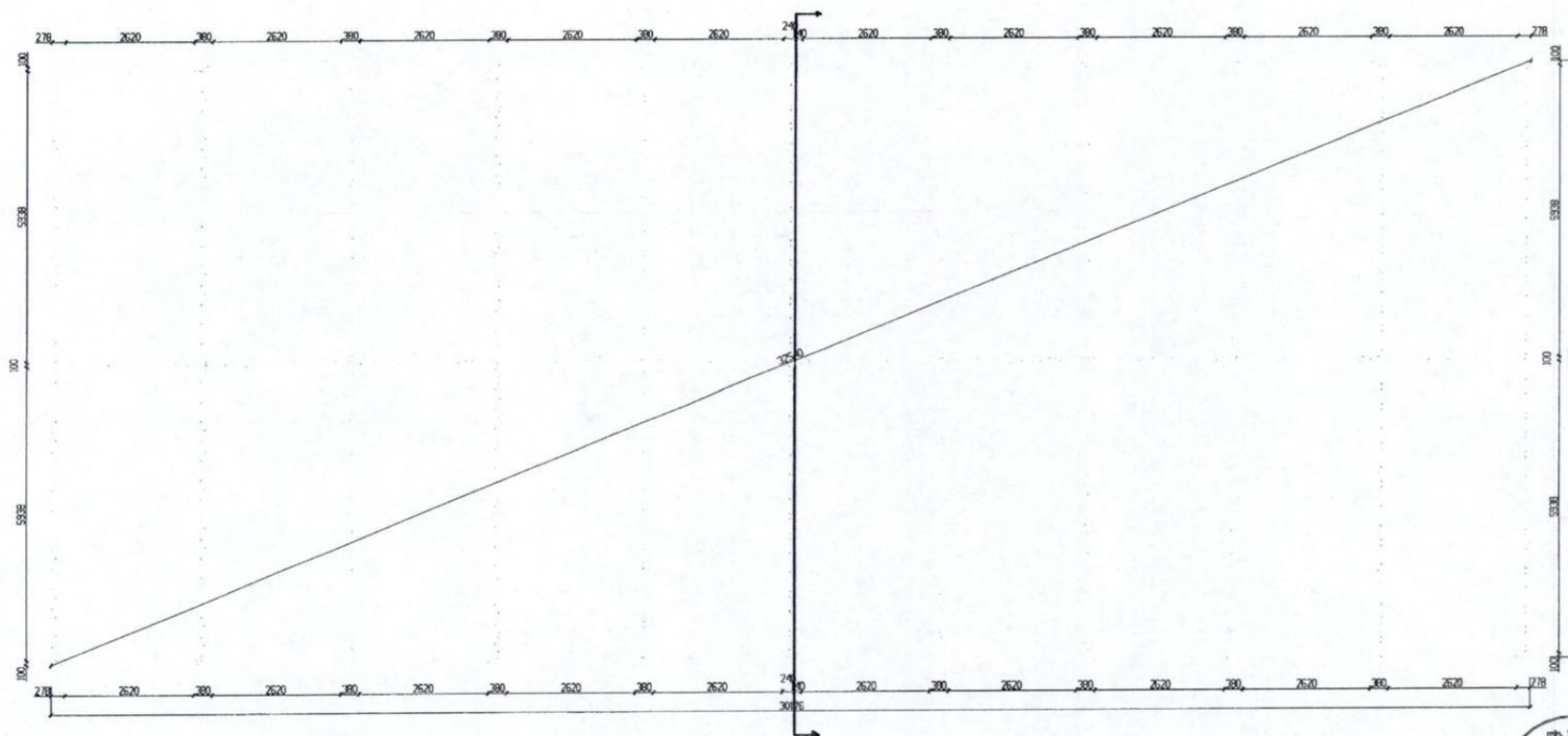
**GRIMSTAD®
GARASJENE**

FORSLAG:

til innfesting av ringmur



Avtrepping = - 250 mm



- Ringmurs høyden må være 25 cm OVER ferdig gulv - Målt i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armert
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur



UGLAND
INDUSTRIER

Tel.: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01



Hovedsponsor for
Norges Skevteforbund



NS-EN ISO 9001
SERTIFIKAT BEDRIJF



VELANDS INDUSTRIER AS
er fiskelet
TRUSTKONTROLLEN
for fremstilling af fisketøler og andre
fiskekonstruktioner med sølverpater

Atriumjordet Sameie
GrunnmursPlan

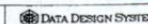
TYPE T-STAEENDE,

620 x 300c/c - 3,3°

TEGNET AV: <i>jok</i>	SKALA: <i>1 : 100</i>	DATO: <i>15.05.07</i>
TEGNINGS NR : <i>645421</i> <i>50</i>		

TECHNINGS 645421 503
NR :

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I



TO: 5.07
503

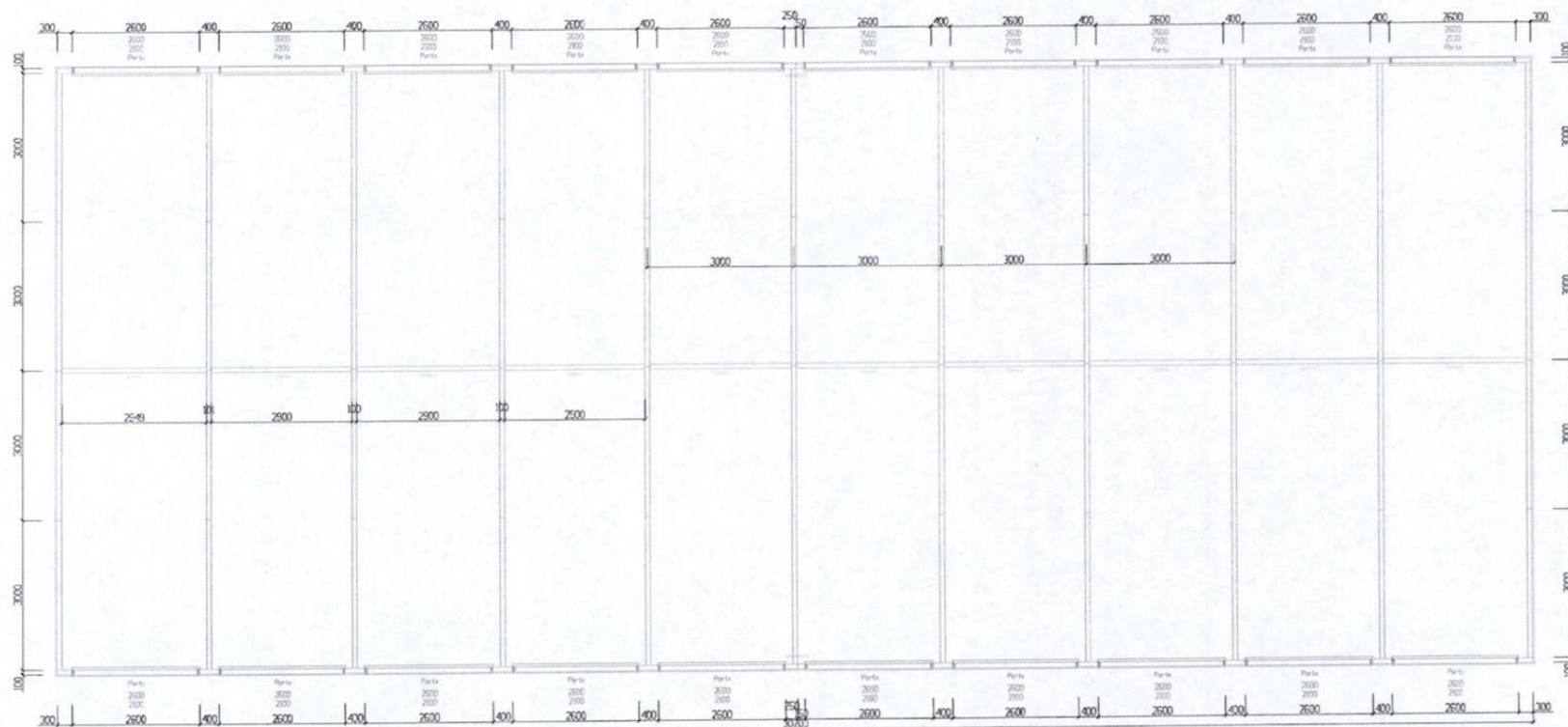


Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.



**GRIMSTAD®
GARASJENE**



**FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING**

SAKSNR.

BEHANDL. DATO

1830/07 28.09.07

15. AUG. 2007



**UGLAND
INDUSTRIER**

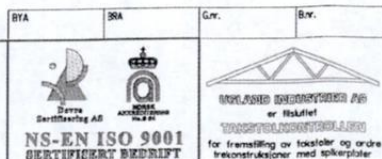
Tlf: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01

Kunde Nr.: 645421

www.garasjer.no



Hovedsponsor for
Norges Skøyteforbund



**NS-EN ISO 9001
CERTIFIKERT BEDRIFT**

UGLAND INDUSTRIER AS
for fremstilling av lokaler og andre
trekonstruksjoner med spikerplater

Atriumjordet Sameie
ElementPlan

TYPE T-STÅENDE,

620 x 300c/c - 3,3'

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

TEGNET AV:	SKALA:	DATO
jok	1 : 50	15.05.07
TEGNINGS NR.:	645421	502

DATA DESIGN SYSTEM

 DATA DESIGN SYSTEM



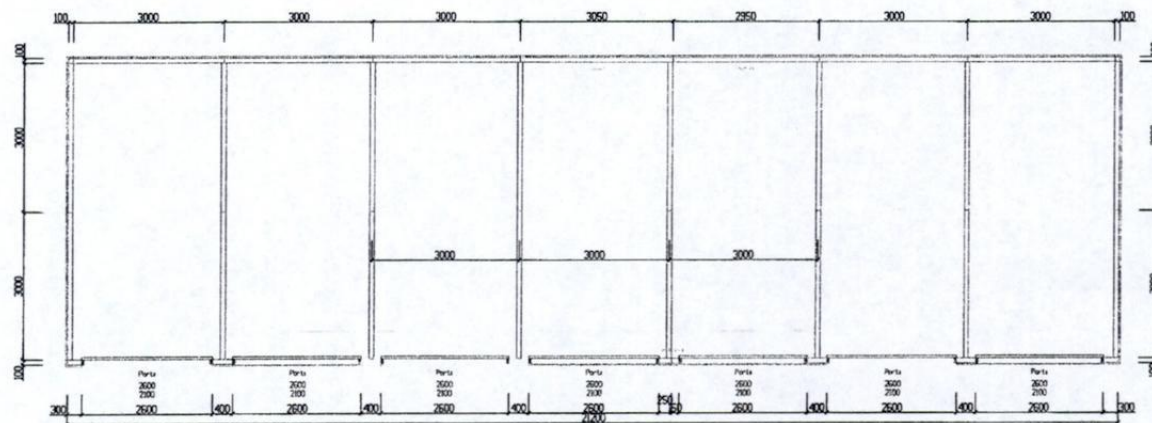
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegningsprogram fra:

DATA DESIGN SYSTEM

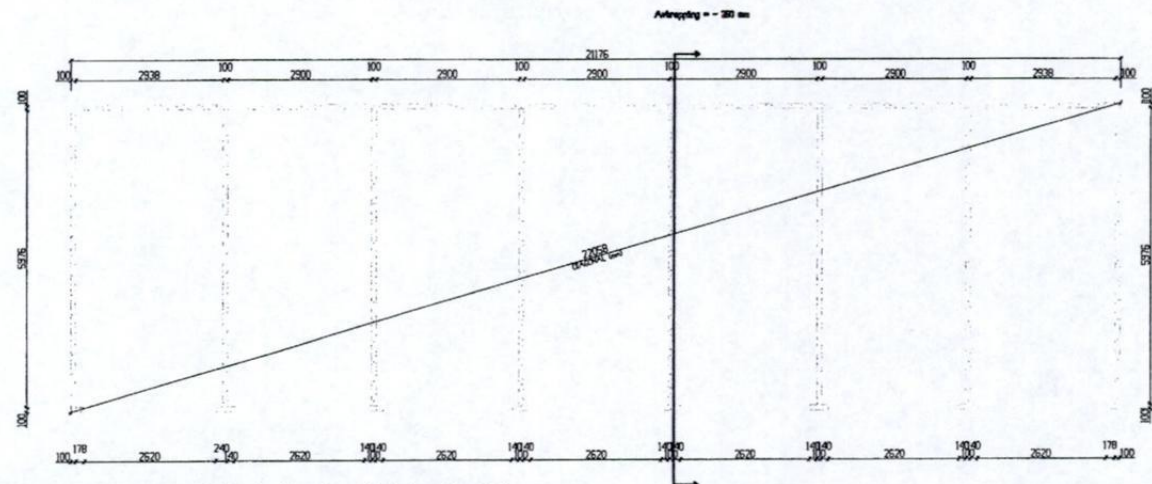
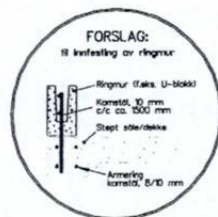
Prod.	Dato	Sign.



GRIMSTAD® GARASJENE



Plan Elementer

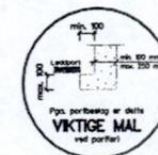


- Ringmurs høyden må være 25 cm OVER ferdig gulv - Målt i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armeret!
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR. 1830/b7
BEHANDL.DATO 28.09.07



15. AUG. 2007



UGLAND INDUSTRIER

Tlf: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01

Kunde Nr.: 645421

www.garasjer.no



Hovedsponsor for
Norges Byggesentral



NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT



UGLAND BYGGERI AS
er tilknyttet
BYGGERI- OG BYGNINGSSEKTORER
for fremstilling av lokaler og andre
fellekonstruksjoner med spikerplater

Atriumjordet Sameie
Grunnmur Hovedplan
TYPE T, STAENDE, 620 x 300c/c -- 3,3°

TEGNINGEN MÅ HVEDEN HOLT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

TEGNET AV: **jok** SKALA: **1:100** DATO: **16.05.07**

TEGNINGS NR.: **645421a 503**

DATA DESIGN SYSTEM



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 423	Bnr: 66	Fnr: 0	Snr: 20 ▼
Adresse:	Jacob Buvigs plass 1 ▼		
Areal:	14241.4 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	1001 - Bebyggelse og anlegg 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	juni 15, 2023

Reguleringsplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
345 Del av Rødsveien og ny Rv. 108 418 Bjølstadjordet 468 Værste 468 Værste 490 Åsgård syd - gnr 423 bnr 118 1083 Detaljregulering for del av Åsgård, fv 108 og 451	210 - Rød sone T-1442 220 - Gul sone T-1442 640 - Frisiktsone 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 322 - Gangvei 410 - Park 990 - Annet kombinert formål 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 210 - Rød sone T-1442 220 - Gul sone T-1442 640 - Frisiktsone 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 322 - Gangvei 410 - Park 990 - Annet kombinert formål 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 210 - Rød sone T-1442 220 - Gul sone T-1442 640 - Frisiktsone 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 322 - Gangvei 410 - Park 990 - Annet kombinert formål 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 210 - Rød sone T-1442 220 - Gul sone T-1442 640 - Frisiktsone 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 322 - Gangvei 410 - Park 990 - Annet kombinert formål 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 210 - Rød sone T-1442 220 - Gul sone T-1442 640 - Frisiktsone 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 322 - Gangvei 410 - Park 990 - Annet kombinert formål 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 210 - Rød sone T-1442 220 - Gul sone T-1442 640 - Frisiktsone 110 - Boliger 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 322 - Gangvei 410 - Park 990 - Annet kombinert formål 2019 - Annen veggrunn, grøntareal	juni 25, 1992 november 6, 1997 mai 30, 2001 mai 30, 2001 september 19, 2002 september 5, 2019
Reguleringsbestemmelser: Regbest418_130.pdf Regbest468_130.pdf Reg.best. - 345_130.pdf Planbestemmelser.pdf Reg.best - 1083.PDF Regbest468_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

Deres ref.: 192250019 . Vår ref.: 3659-1-20

Dato: 11.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Atriumjordet Sameie
Organisasjonsnr: 880074652
Seksjonseier: Karlsen (Bo), Eva Jenny
Medeier:
Leilighetsnummer: 20
Adresse: Jacob Buvigsplass 20, 1671 KRÅKERØY
Seksjonsnummer: 20
Gnr. 423
Bnr. 66

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 68843626.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Sameiet fester tomten. Areal: 14373 kvm. Festekontrakt inngått for 99 år i 1970, og reguleres hvert 10. år.
- Garasje følger leiligheten: Ja.
- Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Kontakt styret.
- Tilrettelagt for lading av elbil. Kontakt styret for informasjon.
- Sameiet arbeider med setningsproblematikk for bygning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207862061
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	8 952 401,00
Innfrielsesdato:	30.07.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 281,12,-

Herav:

Garasje
Felleskostnader

Pr. dags dato
749,84
4 531,28

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 007,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 525,-
Annen formue:	46 872,-
Gjeld:	294 689,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207862061
Restsaldo:	279 763,56
Kapitalkostnader:	2 188,82

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 279 763,56,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Roar Andersen pr. e-post: roar.andersen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/lren Hansen Langgård, e-post: atriumjordet@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

Styrets kontakinfo: atriumjordet@styrommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	423	Bnr.:	66	Fnr.:		Snr.:	20
Adresse:		Jacob Buvigs plass 20					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 18.10.2022		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 18.10.2022		

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Karlsen Eva Jenny Etterlatte

Jacob Buvigs Plass 20

1671 Kråkerøy

Adresse: Jacob Buvigs Plass 20 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 193988865
Eiendom: 423 / 66 / 0 / 20
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Ikke utført 18.10.2022
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 05.02.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 17532

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



Skatteetaten

Dato
04.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 423 Bnr 66 Fnr 0 Snr 20

Eiendommens adresse:

Jacob Buvigs plass 20, 1671 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 819 586
Som sekundærbolig:	kr 3 278 345

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 423/66/0/20

Eierrepresentant: Karlsen Eva Jenny Etterlatte

Regningsmottaker: Karlsen Eva Jenny Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn	SEKSJON 20	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	423	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	66	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	20				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193988865	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		112

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KARLSEN EVA JENNY			1/1	Fester
LAUNY VIDAR	Oscars gate 33B	0352 OSLO	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 1 956,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 445,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	1 742 600,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 5 576,00
350	AKONTO AVLØP	0,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 0,00
250	AKONTO VANN	0,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 0,00
							kr 12 689,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
46027675	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2024	2024	0	2030



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

Eiendomsrapport for 423 / 66 / 0 / 20

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jacob Buvigs plass 20, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/66/0/20

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-03



Planident: 345,1083,418,468

Datakilde: Geovekst, FKB

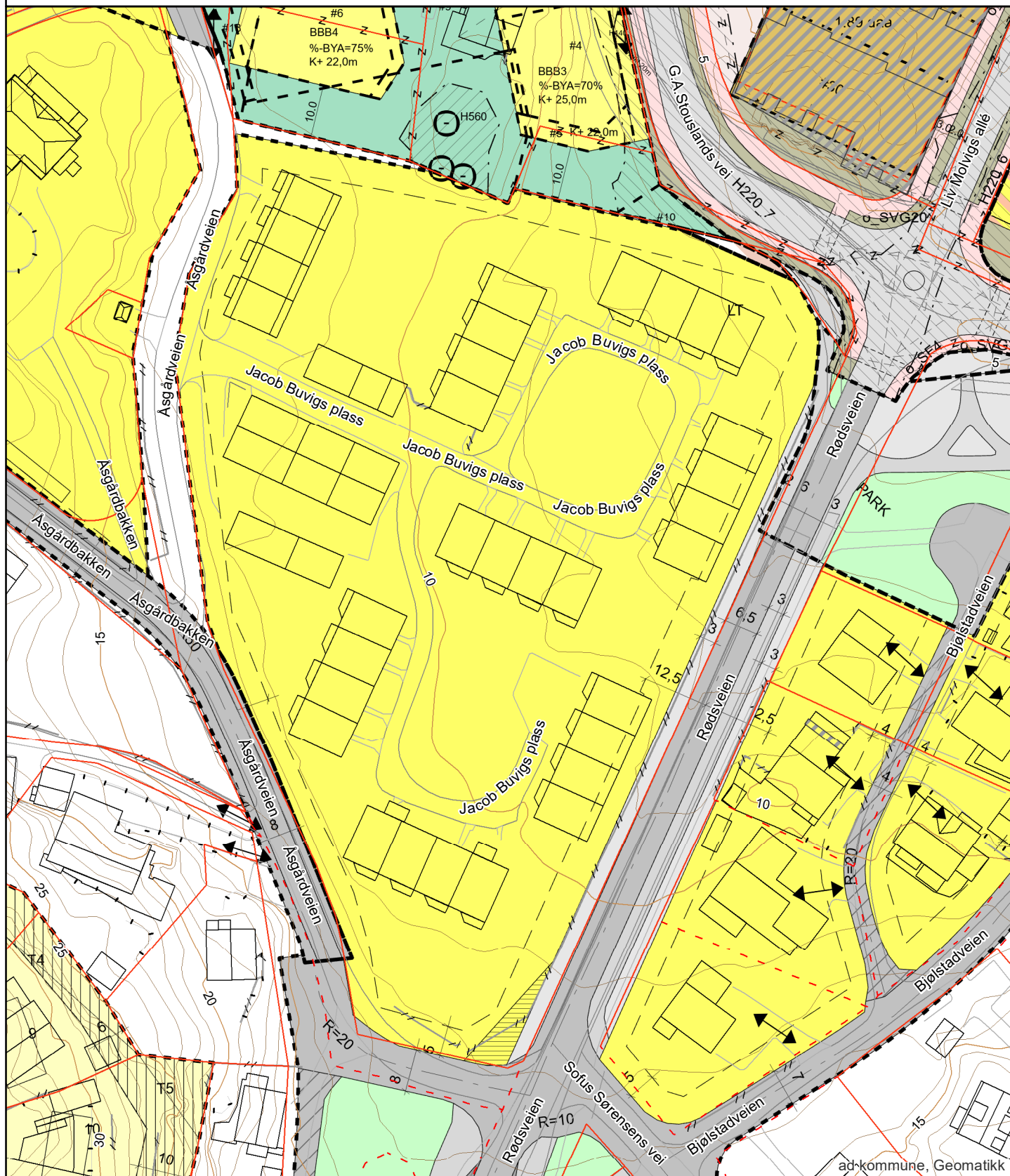
Ikrafttreddesdato: 5.9.2019, 25.6.1992, 30.5.2001, 6.11.1997 Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plannavn: Bjølstadjordet, Detaljregulering for del av Åsgård, fv 108 og 451, Vørste,

Del av Rødsveien og ny Rv. 108

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.



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jacob Buvigs plass 20, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/66/0/20

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-03



Planident: 1203
Plannavn: Åsgårdveien 28 og 30

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

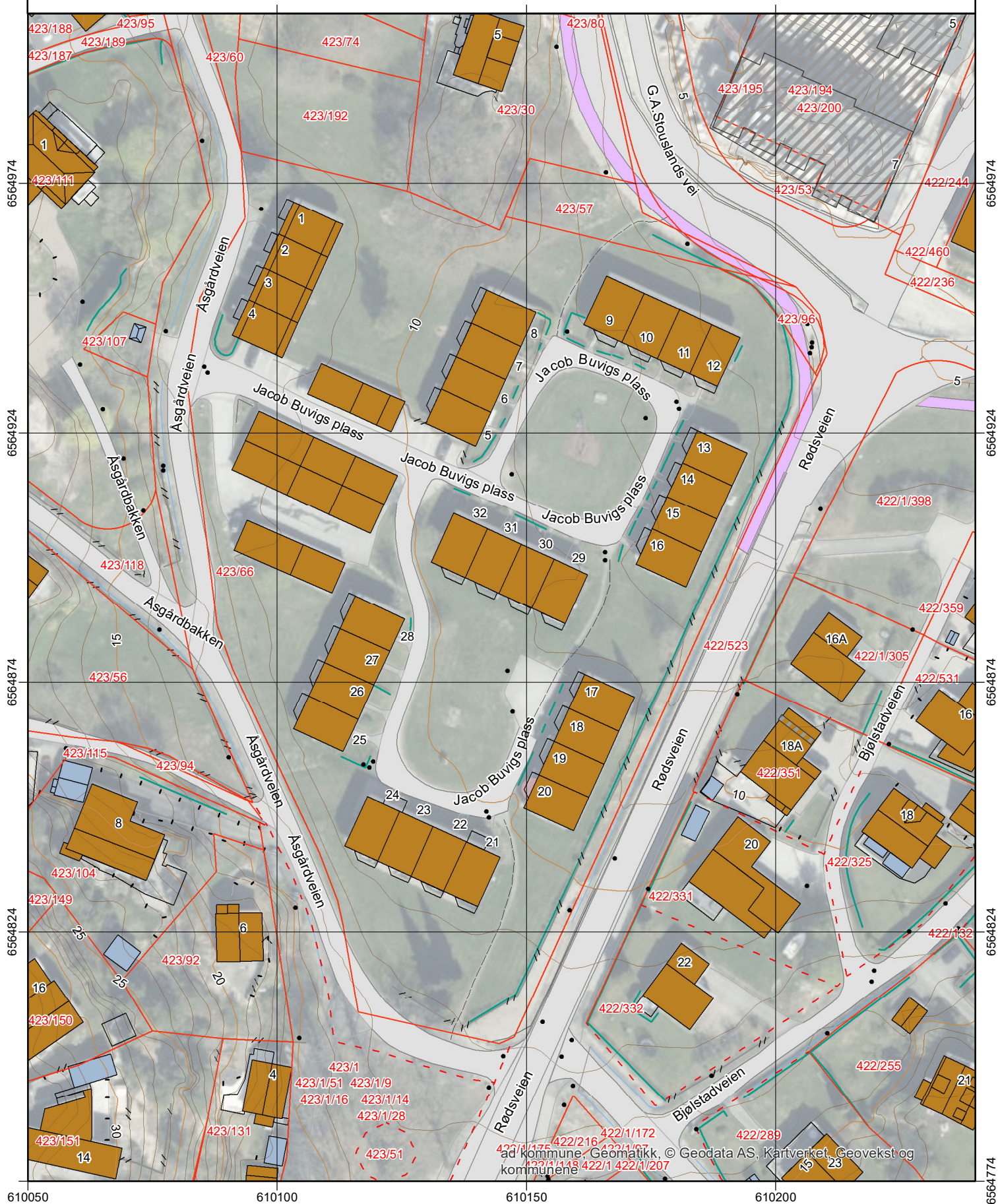


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-03



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



Grunnkart



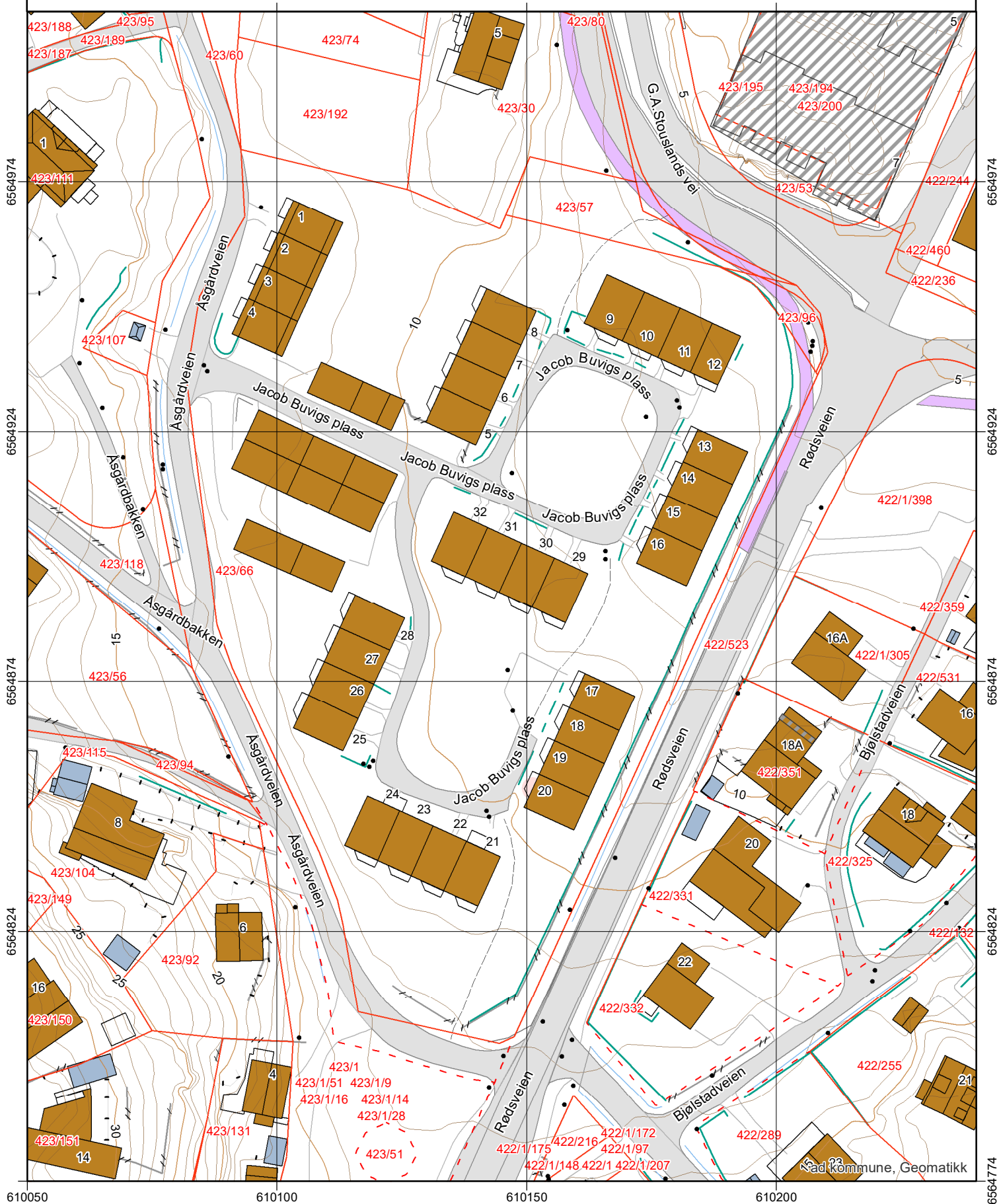
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jacob Buvigs plass 20, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/66/0/20

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-03



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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 04. februar 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 423 **Bruksnr.:** 66 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 20
Adresse: Jacob Buvigs plass 20, 1671 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jacob Buvigs plass 20, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/66/0/20

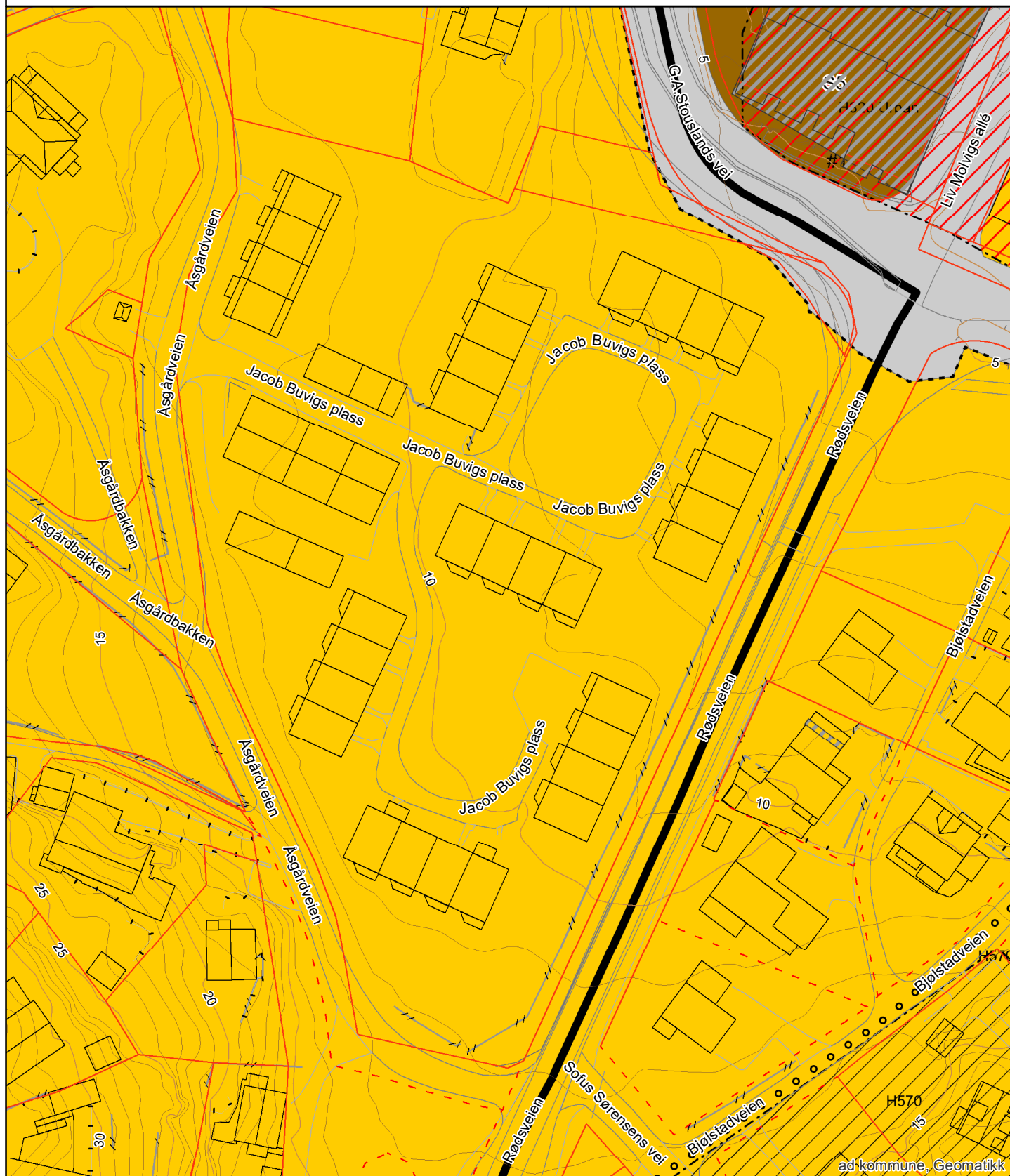
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-03



Planident: 913
Ikrafttreddesdato: 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.



Oversiktskart



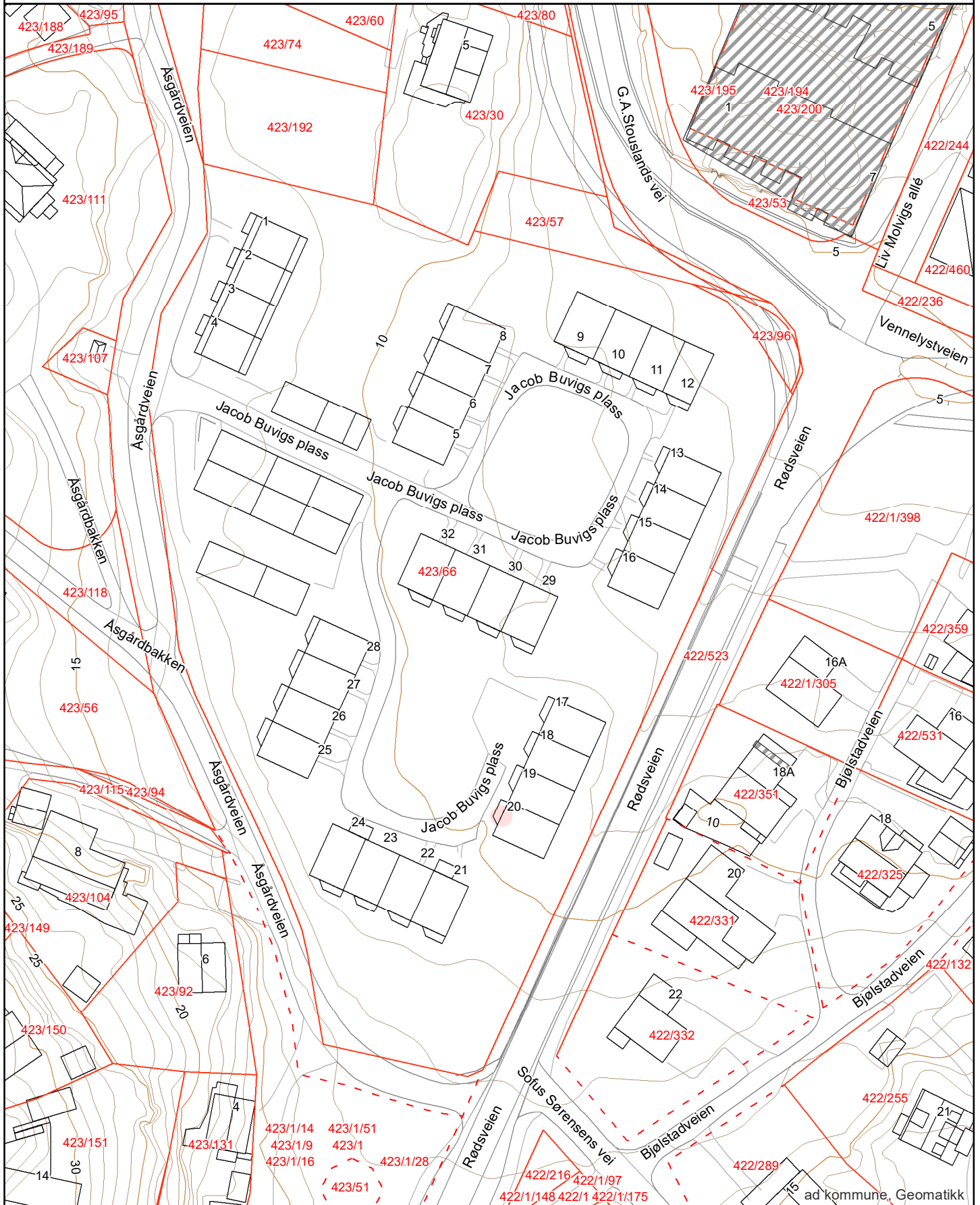
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jacob Buvigs plass 20, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/66/0/20

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-03



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jacob Buvigs plass 20, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/66/0/20

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-03



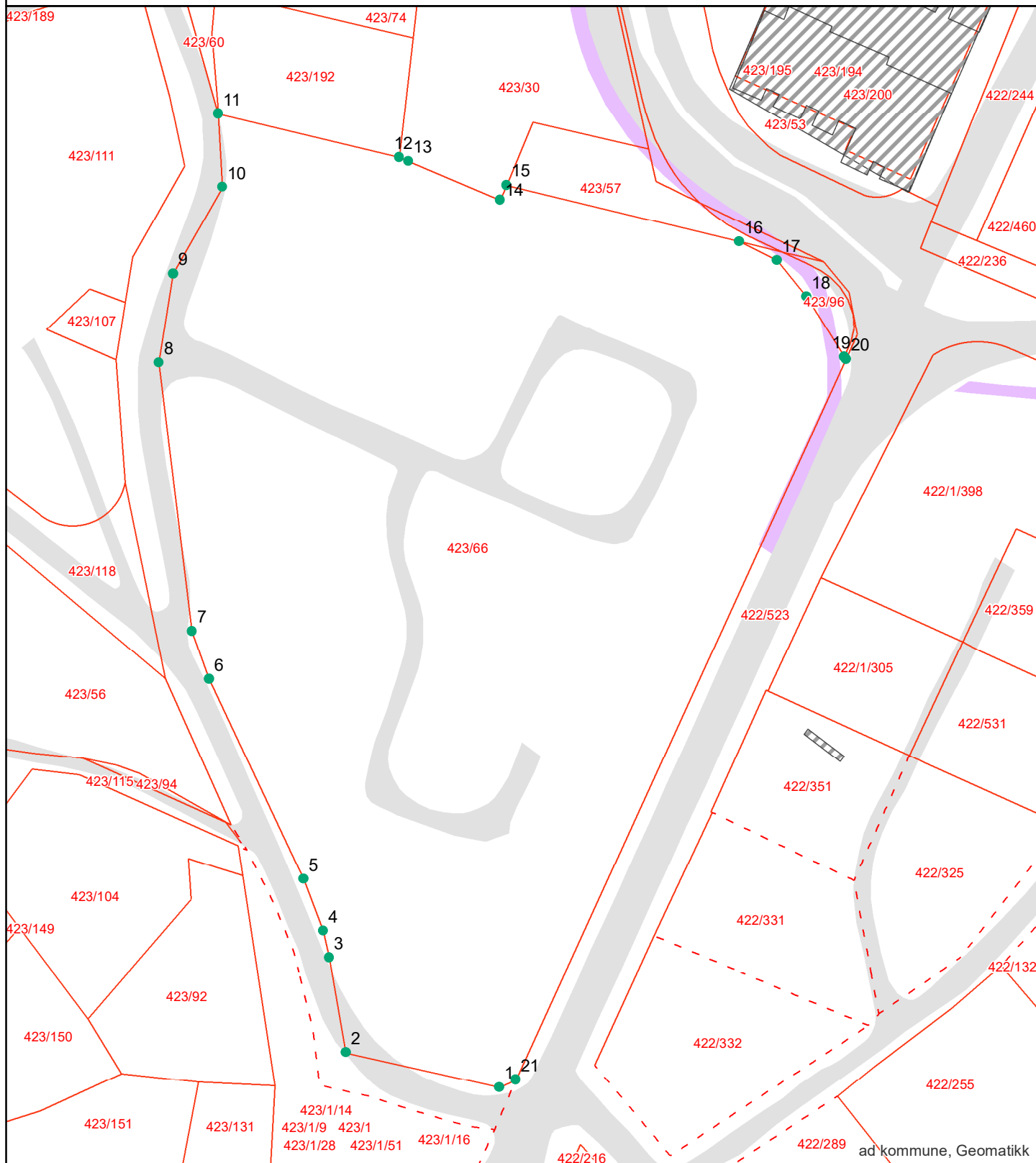
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
14241.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 3.2.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564802.01064	610144.625101	Ikke spesifisert	28.96	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6564808.33312	610116.376783	Ikke spesifisert	17.74	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6564825.78876	610113.306454	Ikke spesifisert	4.99	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6564830.65872	610112.224761	Ikke spesifisert	10.24	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6564840.23763	610108.610723	Ikke spesifisert	40.67	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6564876.99698	610091.254242	Ikke spesifisert	9.32	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6564885.76659	610088.124679	Ikke spesifisert	49.73	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6564935.10093	610082.007252	Ikke spesifisert	16.57	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6564951.44514	610084.636982	Ikke spesifisert	18.26	Umerket		Terrengmålt	14	0
10	6564967.31361	610093.672126	Ikke spesifisert	13.5	Umerket		Terrengmålt	14	0
11	6564980.77529	610092.939146	Jord	34.23	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6564972.84963	610126.21941	Ikke spesifisert	1.82	Umerket		Terrengmålt	14	0
13	6564972.1273	610127.890262	Ikke spesifisert	18.33	Ukjent		Terrengmålt	14	0
14	6564964.94653	610144.735459	Ikke spesifisert	3	Umerket		Terrengmålt	14	0
15	6564967.7111	610145.901006	Ikke spesifisert	44.09	Umerket		Terrengmålt	14	0
16	6564957.33491	610188.72536	Ikke spesifisert	7.75	Umerket		Terrengmålt	14	0
17	6564953.86542	610195.651801	Ikke spesifisert	8.62	Umerket		Terrengmålt	14	0
18	6564947.18004	610201.082104	Ikke spesifisert	12.98	Umerket		Terrengmålt	14	0
19	6564936.22706	610208.041528	Ikke spesifisert	0.56	Umerket		Beregnet	10	0
20	6564935.76265	610208.344355	Ikke spesifisert	145.76	Umerket		Terrengmålt	14	0
21	6564803.3343	610147.616663	Ikke spesifisert	3.27	Umerket		Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-423/66/0/20

Bruksnavn	SEKSJON 20	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	25.02.1987	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
EVA JENNY KARLSEN		F - Fester	D - Død		1/1
VIDAR LAUNY		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SE - Seksjonering	25.02.1987			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig

Avklart
eiere

Tvist

Flere mat.
enheterUreg.
jordsameie

Datafangstdato

Ber.areal

Arealmerknad



Bygninger

Bygningsnr

Lnr

Type

Status

193988865

0

131 - Rekkehus

TB - Tatt i bruk

Bygning 193988865: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	112.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus

Dato

Registrert dato

TB - Tatt i bruk

15.05.2006

EB - Endre bygningsdata

02.01.2023

02.01.2023

Bruksenheter

Type

Leilighetsnr.

BRA

Rom

Bad

Kjøkken

B - Bolig

H0101

112.0

0

0

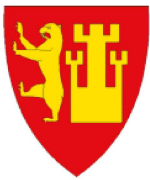
1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	56.0	0.0	56.0	0.0
H02	0	56.0	0.0	56.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Jacob Buvigs plass	20		1671 KRÅKERØY



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumsformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Uteoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkering
	KS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H310	Hensynssone ras- og skredfare
	H320	Hensynssone flomfare
	H370	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H380	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410	Krav vedrørende infrastruktur
--	------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H510	Hensynssone landbruk
	H530	Hensynssone friluftsliv
	H550	Hensynssone landskap
	H560	Hensynssone naturmiljø
	H570	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H710	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H720	Båndlegging etter lov om naturvern
	H730	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H810	Krav om felles planlegging
--	------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	På bakken	Bro	Framtidig Tunnel	På bakken	Bro
Fjernveg						
Hovedveg	---	---	---	---	---	---
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåttled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

Byggegrense	---
Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)	---
Strandlinje sjø	---
Markagrense	---

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-blokkebebyggelse	1113				
Gauseranlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1118				
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-blok	1123				
Rådhus	1124				
Sentrumformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnetage	1161				
Undervisning	1162				
Helsebyg	1163				
Kirkeanven religiøs utøvelse	1164				
Foramlingslokale	1165				
Administrasjon	1166				
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170		9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Utskylt	1171				
Forretningspark	1172				
Campingplass	1173				
Løypeplass	1174				
Rastefullenning	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201				
Næringsbebyggelse	1300		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Kontor	1310		CC99FF	204-153-255	20-0-0-0
Reiselvforvaltning	1320				
Bevotning	1330				
Industri	1340		CC99FF	204-152-255	20-0-0-0
Lager	1350				
Berolnastasjon/vogserviceanlegg	1360				
Annen næring	1360		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skolebygg	1410				
Skoleplass	1420				
Idrettsanlegg	1430		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Næringsanlegg	1440		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1460		CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorportanlegg	1460		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Skytebane	1470				
Andre idrettsanlegg	1480		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-60-0
Godeiser	1501				
Godeiser	1502				
Energienergi	1510				
Fjernvarmeanlegg	1520				
Vindkraftanlegg	1530				
Vann- og avløpsanlegg	1540				
Vannforsyninganlegg	1541				
Avløpsanlegg	1542				
Renovasjonanlegg	1550				
Øvrige kommunalservice anlegg	1560				
Telekommunikasjonanlegg	1570				
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580				
Uteopphold	1600		80CC99	122-204-153	40-0-20-20
Lekkeplass	1610				
Gårdsplass	1620				
Parkering	1630				
Annet uteopphold	1680				
Grav- og urnelnd	1700		CC9999	204-152-153	0-40-20-20
Kirkeanven	1710				
Nærvendige bygg og anlegg for grav- og urnelnd	1730				
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800				
Bebyggelse	1801				
Bebyggelse/kontor	1802				
Bebyggelse	1803				
Bebyggelse	1804				
Forretning/kontor	1810				
Forretning/kontor/industri	1811				
Forretning/industri	1812				
Forretning/kontor/forretning	1813				
Landbruksformål	1814				
Næringskontor	1820				
Næringskontor/industri	1821				
Næringsindustri	1822				
Næringskontor/forretning	1823				
Næringsforretning	1824				
Kontor/industri	1830				
Kontor/forretning	1831				
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900				

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjernveg	2011				
Fortau	2012		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013				
Gatelu	2014		FFCC00	240-221-219	0-7-0-0
Gang-lykkeveg	2015				
Gangveg/gangsti	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntanlegg	2019		999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (planlagt anlegg)	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for jernbane	2021				
Trasse for sporveiforbindelse	2022				
Trasse for tullebane	2023				
Stasjons-terminalbygg	2024				
Holdeplass	2025				
Leidskapsstasjon	2026				
Teleskopskive	2027				
Annen bane grunn - tekniske anlegg	2028				
Annen bane grunn - grøntanlegg	2029		999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-faasbane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - terminalbygg	2033				
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Hovednett for sykkel	2050		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for vannrør angitt kollektivtransport	2061				
Kollektivnæringspunkt	2070				
Kollektivnæringspunkt	2071				
Kollektivnæringspunkt	2072				
Kollektivnæringspunkt	2073				
Pendler - innfartsparking	2074				
Parkering	2080		B18089	185-185-185	0-0-0-27
Parkering	2090				
Parkering	2091				
Parkering	2092				
Parkering	2093				
Trasse for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110				
Fjernvarmenett	2120				
Vann- og avløpsnett	2140				
Vannforsyninganlegg	2141				
Avløpsnett	2142				
Overføringsnett	2143				
Arbeidsnett	2150				
Telekommunikasjonsnett	2160				
Andre teknisk infrastruktur	2180				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2190				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2200				
Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål	2900				

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020				
Tunng	3030				
Tunng	3031				
Friluftsplass	3040				
Bakkeplass - område	3041				
Park	3050				
Vegetasjonskjern	3060				
Kombinerte grønnsstruktur	3800				
Angitt grønnsstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900				

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvare	(4000)				
Forsvare	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Uten- og innvandringsformål	4010				
Sikkerhetsformål	4020				
Forberedelse	4030				
Kombinerte forsvarsformål	4800				
Angitt forsvarsformål kombinert med andre angitte hovedformål	4900				

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift	(5000)				
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5100				
Landbruksformål	5110				
Jordbruk	5111				
Skogbruk	5112				
Sæsonnærings	5113		33FF99	51-255-153	80-0-0-0
Grønne	5114				
Reindrift	5115				
Naturformål	5120		99FF99	153-255-102	40-0-60-0
Friluftsfomål	5130				
Reindriftsfomål	5140				
LNFR-areal for sprett bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Sprenst boligbebyggelse	5210				
Sprenst fritidsbebyggelse	5220				
Sprenst næringsbebyggelse	5230				
Naturform	5240		99CC99	51-204-153	80-0-0-0
Jordform	5400				
Særlige landskapsform	5500				
Vann- og kulturlandskapsform	5600		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		FFFF99	255-255-153	0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

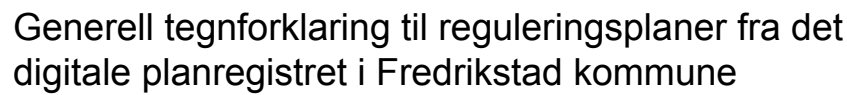
Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100				
Ferdsel	6200				
Skjold	6210				
Havneområde i sjø	6220				
Småbåthavn	6230				
Bayethavn	6240				
Fiske	6300		6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310		9999FF	153-153-255	40-60-0-0
Vann- og bebyggelsesformål	6320		6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppsettsområde for yngel	6330				
Alvskultur	6400		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Alvskulturanlegg i sjø og vassdrag	6410				
Alvskulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6420				
Driftsområde	6500		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6620				
Friluftsområde	6700				
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6720				
Småbåthavn i sjø og vassdrag	6730				
Småbåthavn i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6740				
Uthavnstidbuds	6750		33FF99	51-255-153	80-40-0-0
Uthavnstidbuds	6760		66CC99	102-204-204	40-0-20-0
Uthavnstidbuds	6770		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Kontinert formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner	6800		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål	6900		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0

1) Brutto areal (inkludert vannareal)
2) Netto areal (ekskludert vannareal)

HENSYNSSONER

FLATER

Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerking
RpFareSone	(300)		FF0000. Red feltet streg. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse 0,5 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(100)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(200)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(400)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(800)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spes



 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

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

Forslagsstiller: Bjølstad Utvikling AS

Plankonsulent: Griff Arkitektur as

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

OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE	DATO
Varsel om oppstart	01.03.2017 og 04.07.2017
Planprogram fastsatt av Bystyret	16.11.2017
1.gangs behandling i planutvalget	31.05.2018
Høring og offentlig ettersyn	08.06.2018 - 03.09.2018
2.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, Kobbierslagerstredet 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,
- Terrenghold med eksisterende og prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt,
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, snuplass, fremkommelighet for utrykning/renovasjon, frisiktsoner.
- Tekniske forhold (avrenning, overflatevann og arealenes materialbruk, utvendige renovasjonsanlegg og strømforsyningsanlegg, belysning)
- Vegetasjon og grøntanlegg.
- Plassering av støyskjerm, gjerder, ferdselshinder, rekkverk.

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

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

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

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

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

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

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

2.5 FJERNVARME, JF. PBL § 12-7 NR. 8

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Fredrikstad Fjernvarme AS og bestemmelser om tilknytningsplikt og fritak fra tilknytningsplikten gjelder (jf. plan- og bygningsloven § 27-5).

2.6 STRØMFORSYNINGSANLEGG, JF. PBL § 12-7 NR. 2

Strømforsyningsanlegg tillates etablert på egnet sted i planområdet, i terreng/bebyggelse. Hensiktsmessig plassering skal avklares med netteier og anlegg skal være i tråd med netteiers spesifikasjoner.

2.7 SIKKERHET, FRAMKOMMELIGHET SAMT STØY OG STØV I BYGGEPERIODEN, JF. PBL § 12-7 NR. 2

- a) Det skal utarbeides plan som sikrer at 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

Bebbyggelsens 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, BESTEMMELSESONOMRÅDE	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 oppbygging 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 skjermet med port e.l.

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

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

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

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

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

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

3.8 BS8 (SENTRUMSFØRMÅL)

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 frisktlinjer ved alle kryss og avkjørsler. Innenfor frisktlinjer tillates ikke sikthinder mellom 0,5 m og 3 m høyde over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående stolper, skilt og oppstammede trær med diameter inntil 30 cm kan tillates.

4.2 **SV (VEG)**, JF. PBL § 12-7 NR. 1

Innenfor SV skal det anlegges kjøreveg som vist på plankartet.

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

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

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

- a) SGT1-2 skal ha delt bruk for gående, syklende og nyttetrafikk/varelevering og kjøring til eiendommene.
- b) Innenfor SGT1 tillates bakkeparkering.
Under bakken i SGT2 tillates p-anlegg tilknyttet BS4-6 med inn-/utkjøring fra Verkstedveien.
- c) Utforming og materialbruk på SGT2 skal skille seg fra tilstøtende vegformål og signalisere at ferdsel skal skje på myke trafikanterens 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 prinsipper 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 trinnvis utbygging skal plan for dette vedlegges rammesøknad og godkjennes av bygningsmyndighet og vegmyndighet.

Søknad om rammetillatelse skal vedlegges:

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

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

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

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

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VÆRSTE
Vedtatt av kommunestyret 30.05.01

§ 1 - Planens begrensning

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2- Reguleringsformål

Området reguleres til:

- byggeområde for boliger
- byggeområde for blandet formål (høgskole, kontor, hotell, forretning, service, allmennyttig formål, bolig)
- byggeområde for bensinstasjon / forretning
- spesialområde bevaring
- offentlig trafikkområde (veiareal, gang-/sykkeltrase, gangbro, plass, kai/brygge)
- byggeområde for blandet formål (offentlig trafikkområde (plass), vann)
- byggeområde for blandet formål (offentlig trafikkområde, beplantning, boliger)
- byggeområde for blandet formål (offentlig trafikkområde, beplantning)
- fellesareal (park)

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.01 Parkering:

Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse etter følgende norm:

- 1,0 parkeringsplasser pr. 2- roms leilighet.
- 1,5 parkeringsplasser pr. 3 - roms leilighet.
- 2,0 parkeringsplasser pr. 4 - roms leilighet og større.
- 1 p-plass for gjester pr. 10. bolig. Gjesteparkering skal organiseres på egen tomt i tilknytning til adkomst. Gjesteparkering tillates opparbeidet på terreng.
- 1,0 parkeringsplasser pr. 100 m² næringsareal.
- For øvrige funksjoner følges til en hver tid gjeldende norm for Fredrikstad sentrum.
- Offentlige parkeringsplasser skal vises i bebyggelsesplan for omr. 3 og 4 og T4.

3.02 Støy:

Støy for boliger, lek og oppholdsarealer eller andre støyfølsomme virksomheter må ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T- 8/79 eller senere vedtatte forskrifter. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk.

3.03 Miljøkrav:

Før utbygging:

Med henvisning til p.bl. § 68 skal det gjennomføres risikovurdering av forurenset grunn i god tid før igangsetting av hvert enkelt byggetrinn.

Avfallshåndtering etter utbygging:

Innenfor planområdet skal det avsettes egnede arealer for mottaksstasjoner av kildesortert husholdningsavfall. Arealet skal være tilstrekkelig til å dekke de typer fraksjoner som til enhver tid gjelder i Fredrikstad kommune. I tillegg skal det innenfor hvert byggeområde avsettes plass til container e.l. for periodisk henting av større avfall.

3.04 Tekniske anlegg:

Området / deler av området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg i samsvar med Fredrikstad Energis planer for dette. Nettstasjoner i området innpasses i bygningskropper.

- 3.05 Bebyggelse:
Minimum cotehøyde for overkant ferdig gulv i 1. etasje er cote + 2,0.
Det tillates ikke kjøpesenter eller varehus med gulvareal som overskrider 2.500 m2 sammenhengende bruksareal innenfor reguleringsområdet.
- 3.06 Barn og unge
Eksisterende ballplass/fotballbane skal fungere inntil utbygging av område 7b.
Jfr. § 9.06.
- 3.07 Utbyggingstakt:
Utbygging av området kan ikke skje raskere enn den takt som angis i gjeldende boligprogram.
- 3.08 Rekkefølgebestemmelser for utbygging knyttet til ferdigstillelse av ny gangbru opprusting av Vennelystveien og ny Kråkerøyforbindelse.
- 3.08.1 **Etappe 1:** Etter at ny gangbru er ferdigstilt tillates område 1 utbygd med inntil 75 boenheter og 4.450 m2 kontorareal. Dette vil gi en turproduksjon på 135 personbiler i største time under forutsetning av 0,6 turer pr. boenhet og 2 turer pr. 100 m2 kontorareal.
- 3.08.2 **Etappe 2:** Etter at Vennelystveien er rustet opp tilfredsstillende med tanke på trafikk støy, rystelser og trafiksikkerhet, tillates område 2 og område 3 utbygd med inntil 110 boenheter og 7.900 m2 kontorareal. Dette vil gi en turproduksjon på 225 personbiler i største time under forutsetning av 0,6 turer pr. boenhet og 2 turer pr. 100 m2 kontorareal. Opprustning av Vennelystveien (Fv 451 fra Rødsbakken til Rv 108) vil kunne innebære ny overbygning, nytt ledningsnett for vann og avløp og diverse trafiksikkerhets- og miljøtiltak. Opprustning skal skje i samråd med Statens Vegvesen.
- 3.08.3 **Etappe 3:** Etter at ny Kråkerøy- forbindelse og T2 er ferdigstilt tillates område 4, område 5, område 6, område 7a, område 7b, område 7c og område 8 utbygd.
- 3.08.4 Utbygging i område 1 (§ 3.08.1), samt område 2 og område 3 (§ 3.08.2), kan erstattes av utbygging i område 4, område 5 eller område 6. Det er imidlertid et krav at turproduksjonen ikke overskrider de trafikkmengder som er gitt i rekkefølgebestemmelsene. Hvis forretning skal tillates må det beregnes 7 turer pr. 100 m2 i største time. Utbygging i område 7a, område 7b, område 7c og område 8 kan ikke finne sted før ny Kråkerøy-forbindelse, inklusive ny forbindelse til Vennelystveien, er ferdigstilt.
- 3.09 Rekkefølgebestemmelser for dagens parkeringsbehov:
Dagens parkeringsbehov for høghskolen kan i forbindelse med utbygging av område 7 organiseres som parkering på terreng på området vestre del og/ eller på område 6. Ved utbygging av område 6 skal parkeringsbehov for høghskolen løses i parkeringsanlegg som nytt parkeringsdekke eller integrert i eksisterende konstruksjoner i område 6.
- 3.10 Busslommer
Det er avsatt tilstrekkelig areal for innpassing av evt. busslommer. Endelig plassering må tilpasses gang/sykkelveinettet.

§ 4 - Område 1 og 2: Områdene langs kaifronten. Byggeområde for boliger:

- 4.01 Formål:
- Bolig.
I 1. og 2. etasje tillates mindre forretningsareal, service og kontor med adkomst fra havnepromenade / plass. Det henvises for øvrig til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal.
- 4.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 50 %.
- 4.03 Plassering:
Grenser for bebyggelse er vist på plankartet. Første etasje mot kaifront skal være tilbaketrukket med min. 6 meter fra kaikant.
- 4.04 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med hovedvolum med maks byggehøyde cote +17,40 (lik gesimshøyde på Smia). Mot elveløpet tillates ytterligere inntil 3 etasjer forutsatt at disse gis et transparent og lett uttrykk. Bebyggelsen i område 1 og 2 skal avtrappes mot eksisterende bebyggelse / administrasjonsskollen i nord.
- 4.05 Utearealer:
Boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..
Mellomrommene mellom boligblokkene skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Det skal opparbeides en nærlekeplass pr. 30 bolig. Fellesarealer samt nærlekeplasser skal være opparbeidet før området tas i bruk.
- 4.06 Spesielle bestemmelser:
Bebyggelsen skal utformes med et transparent og lett uttrykk i kontrast til eksisterende teglstensbygninger og ivareta administrasjonsbyggets monumentalitet. Bebyggelsens vertikalitet skal betones. Bebyggelsen skal gis et samlet helhetlig uttrykk med variasjoner. De evt. øvre etasjer over Smias gesimshøyde skal formmessig gis et uttrykk som adskiller disse etasjene fra bygningens hovedvolum. Det skal utarbeides bebyggelsesplan.
- 4.07 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Evt. underjordiskparkering for område 1 og 2 kan organiseres i halvt nedgravd underetasje i bakkant med adkomst fra vest for område 1 og fra øst for område 2.
- 4.08 Eksisterende bebyggelse:
Ved utbygging av område 2 kan Ask-bygget innpasses i den nye strukturen. Bygget tillates påbygd med nye etasjer tilsvarende øvrig bebyggelse i området (se § 4.05).

**§ 5 - Område 3: Områdene mellom plassen og administrasjonsparken.
Byggeområde for blandet formål:**

- 5.01 Formål:
- Blandet formål (bolig, forretning, kontor, service).
Forretning/ service/ kontor skal ha adkomst fra plassen. Det henvises for øvrig til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal.
- 5.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 40 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål.
- 5.03 Plassering:
Grenser for bebyggelse er vist på plankartet.
- 5.04 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med maks byggehøyde på cote +17,40.

- 5.05 Utearealer:
Boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..
Det skal sikres tilstrekkelig åpenhet og tilgjengelighet mellom park og plass.
- 5.06 Spesielle bestemmelser:
Bebyggelsen skal utformes med et transparent og lett uttrykk i kontrast til eksisterende teglstensbygninger og ivareta administrasjonsbyggets monumentalitet. Bebyggelsen skal gis et samlet helhetlig uttrykk med variasjoner. Det skal utarbeides bebyggelsesplan.
- 5.07 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Adkomst til evt. underjordisk anlegg fra vei i sør. Bebyggelsesplan skal vise offentlige parkeringsplasser (se 3.01).

**§ 6 - Område 4: Området øst for gangbroa.
Byggeområde for blandet formål:**

- 6.01 Formål:
- Blandet formål (hotell, forretning, kontor, bolig.)
Formålsgrense er vist på plankartet.
Forretning- og kontorvirksomhet skal henvendes mot plassen / kaifronten.
Det henvises for øvrig til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal.
- 6.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 40 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål.
- 6.03 Plassering:
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
- 6.04 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med maks byggehøyde på cote +17.40.
- 6.05 Utearealer:
Boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..
- 6.06 Spesielle bestemmelser:
Ny bebyggelse skal lokaliseres og utformes slik at plassrommet får en klar romlig avgrensning mot sørøst, og aksen over mot Stortorget gis et klart uttrykk. Bebyggelsen mot plassrommet/kaikanten skal ha hovedhenvendelse mot disse. Det skal utarbeides bebyggelsesplan.
- 6.07 Offentlig gangforbindelse/havnepromenade:
Det skal etableres en offentlig gangforbindelse på tvers av området som knyttes til havnepromenade langs kaikanten. Endelig lokalisering av gangforbindelsen fastsettes i bebyggelsesplan.
Ved utbygging skal det sikres offentlig tilgjengelighet til kaikanten.
- 6.08 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Bebyggelsesplan skal vise offentlige parkeringsplasser (se 3.01).

§ 7 - Område 5: Administrasjonskollen.

Byggeområde for blandet formål / spesialområde bevaring:

- 7.01 Formål:
- Blandet formål (skole, kontor, studentbolig)
- Spesialområde bevaring (skole, kontor) S1.
Formålsgrense vist på plankartet.
For spesialområde bevaring se § 13.
- 7.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 50 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål.
- 7.03 Plassering:
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
- 7.04 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med maks byggehøyde på cote +17,0 (lik byggehøyde på eksisterende utvidelse av høgskolen).
- 7.05 Utearealer:
Evt. boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..
- 7.06 Spesielle bestemmelser:
Ny bebyggelse skal gis et uttrykk tilpasses eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse skal underordnes administrasjonsbygget mht høyde, monumentalitet og synlighet. Evt tilbygg/utbygg knyttet til eksisterende bebyggelse skal tilpasses denne med materialvalg, fargevalg, og volumoppbygning.
- 7.07 Parkering:
Parkering kan tillates løst på terreng dersom p-plassene gis en "parkmessig" bearbeiding. Øvrig parkering skal lokaliseres under terreng eller i parkeringsanlegg i område 6.

§ 8 - Område 6: Området rundt Smia.

Byggeområde for blandet formål / spesialområde bevaring:

- 8.01 Formål:
- Blandet formål (forretning, kontor, allmennyttig formål, undervisning, bolig, parkeringsanlegg),
- Spesialområde bevaring (forretning, kontor, allmennyttig formål, undervisning, bolig, parkeringsanlegg) S2, S3.
Under allmennyttig formål gjelder: sport - / fritidsanlegg.
Formålsgrense vist på plankartet.
For spesialområde bevaring se § 13.
- 8.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 60 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål
- 8.03 Plassering:
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
- 8.04 Høyder:
Ny bebyggelse tillates oppført med maks byggehøyde på cote + 17,40.
- 8.05 Utearealer:
Evt. boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..
- 8.06 Spesielle bestemmelser:

Det skal foreligge bebyggelsesplan for ny bebyggelse mellom S1 og S2. Bebyggelsesplanen skal vise organisering av hele gårdsrommet, plassering av bebyggelse, tilknytning til eksisterende og bevaringsverdig bebyggelse, adkomstforhold, utearealer, tilgjengelighet til elvepromenade m.m.. Evt. tilbygg/utbygg knyttet til eksisterende bebyggelse skal tilpasses denne med materialvalg, fargevalg, og volumoppbygning.

- 8.07 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Eksisterende parkeringsbehov for høghskolen skal løses i anlegg på område 6.
- 8.08 Eksisterende bebyggelse:
Den del av eksisterende bebyggelse som er regulert til spesialområde bevaring skal rehabiliteres og innpasses utforming av gårdsrom og ny bebyggelse. Øvrig eksisterende bebyggelse vurderes ut ifra det program som er aktuelt for utvikling av området.

§ 9 - Område 7a, 7b og 7c: Bjølstadjordet.

9.01 Område 7a og 7b: Bjølstadjordet. Byggeområde for boliger:

- 9.01.1 Formål:
- Bolig.
I 1. etasje ut mot hovedgate tillates service og kontor med adkomst fra gaten.
- Blandet formål, bolig, parkmessig behandling, trafikkareal - gang/sykkelvei, parkering.
- 9.01.2 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 35 %.
- 9.01.3 Plassering:
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
- 9.01.4 Høyder:
Bebyggelsen skal gis en variasjon i byggehøyde med maks tillatt byggehøyde på cote +17,40.
- 9.01.5 Utearealer:
Boligene i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..
- 9.01.6 Barn og unge:
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsareal for barn og unge etter gjeldende normer i tilknytting til fellesarealene. Eksisterende ballplass skal erstattes med areal for tilsvarende funksjon.
- 9.01.7 Spesielle bestemmelser:
Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hele området vist med etappevis utbygging. Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, adkomstforhold, internveisystem, gang-/sykkelveier, utomhusanlegg, lekeplasser, parkeringsløsning, m.m..
Bebyggelsen skal danne en romlig avgrensning av plassrommet i aksene mot Stortorget. Landskapsdraget mellom kollen i sør og administrasjonsparken skal holdes fri for bebyggelse og gis en landskapsmessig opparbeidelse. Områdets gang-/sykkelveier skal tilrettelegges i forlengelse av tilgrensende traseer. Boligene skal organiseres rundt sammenhengende og romlig avklarte fellesarealer.
Alle fellesarealer for boligene skal være bilfrie.

Bebyggelsen skal gis et helhetlig uttrykk.

9.01.8 Parkering:

Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Gjesteparkering tillates på terreng i tilknytning til områdets adkomstpunkter.

9.02 Område 7c: Bjølstadjordet.

Byggeområde for blandet formål:

9.02.1 Formål:

- Blandet formål (kontor, mindre forretningsareal, service, bolig)
 - Blandet formål, (kontor, mindre forretningsareal, service, bolig), parkmessig behandling, trafikkareal - gang/sykkelvei, parkering.
- Det henvises for øvrig til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal.

9.02.2 Utnyttelse:

Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 40 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål.

9.02.3 Plassering:

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

9.02.4 Høyder:

Bebyggelsen kan oppføres med en maks tillatt byggehøyde på cote +17,40.

9.02.5 Utearealer:

Evt. boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..

9.02.6 Barn og unge:

Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsareal for barn og unge etter gjeldende normer i tilknytning til fellesarealene.

9.02.7 Spesielle bestemmelser:

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området. Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, adkomstforhold, internveisystem, gang-/sykkelveier, utomhusanlegg, parkeringsløsning, m.m.. Bebyggelsesplanen skal ses i sammenheng med område 7b.

Bebyggelsen skal gis et helhetlig uttrykk.

9.02.8 Parkering:

Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Gjesteparkering tillates på terreng i tilknytning til områdets adkomstpunkter.

§ 10 - Område 8: Bjølstadjordet sør.

Byggeområde for forretning / bensinstasjon:

10.01 Formål:

- Forretning / bensinstasjon.

10.02 Utnyttelse:

Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 50 %.

10.03 Plassering:

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

10.04 Høyder:

Bebyggelsen tillates oppført i 1 etasje med underetasje. Maks byggehøyde på cote + 10,50.

- 10.05 Spesielle bestemmelser:
Det skal utarbeides utomhusplan som viser adkomstforhold, parkeringsplasser, gangsoner, vegetasjon og overgang til boligområdet i nord, sør og vest.
Eksisterende bensinstasjon skal integreres i ny bebyggelse.
- 10.06 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse.

§11 - Spesialområde bevaring - S1, S2 og S3

For spesialområde bevaring gjelder:

- Bygningene reguleres med eksisterende volum og gesimshøyder.
- Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at bygningenes hovedvolum, konstruksjonssystem og uttrykk bevares.
- Ved funksjonsendring i hallkonstruksjonene tillates nye etasjedekker og nødvendige endringer i fasadeutforming forutsatt at eksisterende volum og uttrykk ivaretas.
- Det tillates på - / tilbygg, balkonger og/eller terrasser såfremt bygningens hovedvolum og uttrykk ivaretas.
- Hvis bygningene, eller deler av bygningene på grunn av brann eller annen ødeleggelse skal erstattes med ny bebyggelse, skal denne tilpasses den opprinnelige bygningen med hensyn til størrelse, gesimshøyde, takform, fasadeutforming, bygningsmessige detaljer og farger.
- Alle forandringer eller nybygg må forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

§ 12 - Fellesområde F 1 (park) - Administrasjonsparken

Det eldste av de to eksisterende bygningene i parken bevares såfremt det funksjonsmessig kan integreres i parkens bruk. Den andre bygningen forutsettes revet og de tilhørende arealene integrert i parken.

Eksisterende adkomstvei og gang- / sykkeltraseer opprettholdes som del av parkarealet. I parkens østre del mot område 3 tillates anleggelse av parkeringsanlegg under terreng. Ved utbygging av område 3 og parkeringsanlegget skal det foreligge plan for opparbeiding av parkarealene i tilknytning til den nye utbyggingen, samt etablering av ny gang-/sykkelforbindelse i sørøstre del av parken.

§ 13 - Fellesområde F 2 (park)

Edelløvskogen i området skal i best mulig grad bevares.

§ 14 Offentlig trafikkområder:

- 14.01 T 1 - Ny riksveiforbindelse og kjørebro:
Kjørebroen skal utformes som vippebro og skal i lukket tilstand ha fri seilingshøyde på min. 5,65 meter i en bredde på min. 30 meter, forutsatt tillatelse gitt av Kystdirektoratet etter havne- og farvannsloven § 6 tredje ledd.
Det skal sikres fri høyde for kjørbart forbindelse langs kaikanten under broa på begge sider. Detaljutforming av bro og veianlegg skal godkjennes av kommunen.
- 14.02 T 2 - Hovedveiforbindelse gjennom området:
Utformes som vei i klasse H3 med miljø- og fartsdempende tiltak. Veforbindelsens nordre del skal opparbeides med beplantning og grøntstruktur som en grønn akse

gjennom området. Gang-/sykkelforbindelser skal sikres som del av den skraverte sonen på utvidet fortau eller i egen trasè.

Ny veistrekning nordover fra Rødsveien skal anlegges slik at eksisterende vegetasjon i forbindelse med gammelt elveløp i størst mulig grad ivaretas. Byggeplanen skal godkjennes av Statens Vegvesen.

- 14.03 T 3 - Ny adkomstvei eksisterende boliger i sør:
Adkomstveier til eksisterende boliger på kollen i sør tilknyttes ny adkomstvei anlagt i landskapsdraget mellom de to nye utbyggingsområdene. (Veiformålet er vist med 1,5 m. reguleringsgrense på hver side av eksisterende veibredde, da oppdaterte tomtegrenser ikke var tilgjengelig ved planens utarbeidelse).
- 14.04 T 4 – Plass - Plass/vann:
Det skal utarbeides egen plan for det offentlige rommet i aksen ovenfor Stortorget. Som avgrensning av plassen mot elva åpnes for at vann anvendes som element i utformingen enten ved at elva trekkes inn i plassrommet, alternativt at plassen gis en fysisk utforming hvor vann brukes som et vesentlig element.
For trafikkavviklingen på T4 viser planen en avkjøring fra T2. Endelig veitrase fastlegges ved bebyggelsesplan for område 2 / område 3.
- 14.05 T 5 - Torg – gangbro:
Gangbroa skal utformes som vippebro og skal i lukket tilstand ha fri seilingshøyde på min. 5,65 meter i en bredde på min. 30 meter, forutsatt tillatelse gitt av Kystdirektoratet etter havne- og farvannsloven § 6 tredje ledd.
Stigningsforhold skal være forkriftsmessig .
- 14.06 T 6 – Adkomst vei og offentlig plass mot havnepromenade:
Deler av adkomst og offentlig plass anlegges på nivå over parkeringsløsning for boligene som beskrevet for område 1 og 2.
- 14.07 T 7 – Havnepromenade / kai / brygge:
Det er avsatt plass til offentlig havnepromenade langs hele kaikanten. Evt. anleggelse av brygge på utsiden av kaikanten som vist på plankartet skal godkjennes av Havnevesenet.
- 14.08 Gang-/sykkeltraseer:
Det er sikret arealer til opparbeidelse av et system av gang-/sykkeltraseer som vist på plankartet som i hovedsak sikrer forbindelsen fra Rødsveien nordover gjennom området og videre mot sentrum, samt gjennom området og videre sørvestover.
Gang-/sykkeltrasèen skal innpasses allerede regulert undergang under Vennelystveien.
Det stilles krav til ferdigstilling av den regulerte undergang under Vennelystveien samtidig med ferdigstilling av T2.

R E G U L E R I N G S B E S T E M M E L S E R
TIL REGULERINGSPLAN FOR
DEL AV R Ø D S V E I E N O G N Y R V - 1 0 8

Vedtatt av Kråkerøy kommunestyre: dato: 25.06.92

Sak nr. 49/92

§1. GENERELT.

1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.

1.2 Planområdet er som vist på kart, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;

Boliger

Tilleggsareal bolig

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;

Kjøreveg, busslommer

Kjørbar gangveg

Gang- og sykkelveg, fortau

Grøft, sikringssone

FRIOMRÅDER, herunder formål for;

Park

FAREOMRÅDER, herunder formål for;

Høyspenningsanlegg

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;

Privat avkjørsel

Frisiktsone ved veg

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;

Felles avkjørsel

§2. FELLESBESTEMMELSER.

2.1 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser.

2.2 Byggegrenser er som vist på plankartet, der denne er markert med stiplet linje. Byggegrense på strekningen merket A-A (ved kryss mellom ny Rv-108 og Rødsveien) er som vist på plankartet, og følger ikke de øvrige målsatte avstander. Dette gjelder også for byggegrense mot Vennelystveien (nordlig ende av planområdet).

2.3 Samtlige eksisterende boligbygg inngår i planen. Bygninger som er gjennomskåret av byggegrense, eller ligger utenfor byggegrense skal ved totalskade (som brann eller lign.) gjenoppføres i henhold til byggegrensen. Det vil si at de ikke kan gjenoppføres på nåværende beliggenhet.

2.4 UTBYGGINGSREKKEFØLGE: Ombygging av Rødsveiens trase med tilhørende anlegg kan ikke iverksettes i henhold til planen før etablering av ny Rv-108 trase som vist på planen er igangsatt. Støyskjemende tiltak for eiendommene Rødsveien 21, 23, 25, 27, 31 og 33 skal iverksettes samtidig med etableringen av ny Rv-108 trase.

§3. BYGGEOMRÅDER.

3.1 Boliger kan oppføres i inntil 2 etasjer, og uthus og garasjer i 1 etasje. Frittstående garasjer eller uthus skal ikke overstige et bruksareal på 50 m².

3.2 GRAD AV UTNYTTING: For område merket A (boliger med adkomst til Enerstien) er tillatt bebygd areal maksimalt BYA=25% av tomtens areal. For de øvrige byggeområder er maksimalt tillatt bebygd areal BYA=30% av tomtens areal.

Fortetting/ tilbygging innenfor planområdet kan foretas i henhold til dette, og dersom dette ikke gir endrede avkjørselsforhold.

- 3.3 Ved oppføring av bo-enheter skal det gjennom situasjonsplan ved byggemelding avsettes plass for oppføring av garasje i tilknytning til adkomst. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass (Min. 5 m. lengde). Situasjonsplan skal videre angi forstøtningsmurer, gjerder, eventuelle terrenginngrep og beplantning, og adkomstforhold til bolig. Bygningsrådet skal påse at bebyggelse og tomtearrondering harmonerer innbyrdes og med omgivelsene, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelse, faste installasjoner eller terrenginngrep.
- 3.4 Frittstående boder, uthus og garasjebygg bør normalt byggemeldes samtidig med bolig, og skal harmonere med bolighus både når det gjelder utforming, materialbruk og plassering. Dersom slike bygg byggemeldes separat, der bolighus allerede eksisterer, skal bygningsrådet påse at disse intensjonene er oppfylt.
- 3.5 For byggeområdene, bortsett fra område A, tillates garasjer oppført utenfor byggegrense i en minimumsavstand av 1 m. fra regulert grøftekant, dersom vilkår i pkt. 3.3 er oppfylt.
- 3.6 For tilbygg og påbygg av eksisterende boliger, oppføring av nye uthus, garasjer og lignende, eller andre tomtemessige endringer og faste installasjoner, gjelder pkt. 3.3 tilsvarende.
- 3.7 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- 3.8 Bygningsrådet kan etter skjønn forlange fjernet trær, busker eller andre innretninger, som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
- 3.9 Boliger merket med skravur skal ha adkomst via kjørbare gangveg som vist på plankartet. Adkomst til boligtomter skal være som vist med pil på plankartet.
- 3.10 UTBYGGINGSREKKEFØLGE: Byggeområde merket B kan inntil etablering av ny Rv108 trase er igangsatt også nyttes til formål for lager og lettere produksjonsvirksomhet. Område B overgår til rent boligformål i det øyeblikk Rødsveien stenges for gjennomkjøring i henhold til planen.

§4. FRIOMRÅDER

- 4.1 Områdene skal benyttes til parkmessige formål for opphold, lek og rekreasjon. Områdene skal inneholde nødvendige innretninger for formålet, så som lekestativer, sandkasse og hvilebenker. Områdene skal også inneholde parkmessig beplantning og vegetasjon.
- 4.2 1 områdene tillates bygninger ikke oppført, med mindre de hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av områdene.

§5. FAREOMRÅDER.

- 5.1 I områder markert som fareområder tillates det ikke oppført bygninger for varig opphold.
- 5.2 I fareområder med boligformål (skravur med gul farge) kan bygningsrådet tillate oppført garasje, bod, uthus o.l., innenfor rammen av gjeldende forskrifter og bestemmelser.

§6. SPESIALOMRÅDER.

- 6.1 Frisiktsone ved veg skal holdes fri for sikthinder 0,5m over vegenes planum.

§7. FELLESOMRÅDER.

- 7.1 Område vist som felles avkjørsel er et sameie mellom brukerne av veien (markert med pil). Eierne forestår drift og vedlikehold av avkjørselen.

Kråkerøy kommune, 09.01.92

BYGNINGSVESENET

FREDRIKSTAD KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØLSTADJORDET, KRAKERØY.

TILHØRENDE PLAN DATERT. 11.04.97.

KOMMUNESTYRETS VEDTAK DATERT. 06.11.97.

§ 1

Generelt

- 1.1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor et planområde merket på kart med tykk stiplet linje.
- 1.2 Området reguleres til :
 - Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg.
 - Byggeområder for allmennyttig formål, barnehage.
 - Offentlige friområder.
 - Spesialområder, frisiktsone.
 - Spesialområder, naturvernområde.
 - Offentlig trafikkområder herunder kjørevei, gang/sykkelvei og annen veigrunn som er nødvendig for å sikre areal til veien.

§ 2

Felles bestemmelser

1. Byggesøknad.
Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

Denne skal i tillegg til plassering av bebyggelsen vise :

- bebyggelsens høyde og møneretning.
- parkeringsarealer, oppholds-/lekearealer og annen disponering av fellesarealene, herunder terrengplanering.
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
- beplantning og overflatebehandling av de ulike arealer.
- eventuelle etapper i utbygging/opparbeidelse.

§ 3

Områder for boliger

1. I området kan oppføres hus med flere boenheter/studentboliger/studenthybler i inntil 3 etasjer.
Bebyggelsen skal ha karakter av enkeltbygninger med grunnflate inntil 170 m². 2 og 2 bygninger kan kjedes sammen der dette er hensiktsmessig ut fra en helhetsvurdering.

Utnyttelsesgraden settes til maks. 25% BYA (Bebygget areal i forhold til tomteareal totalt.)

2. Bebyggelsens form og materialbruk skal tilpasses eksisterende boligbebyggelse i den grad det er nødvendig for å oppnå gode arkitektoniske sammenhenger. Utvendige farger skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.
3. Krav til parkeringsdekning i område for boliger skal være 0,5 pr. studenthybel. Forøvrig gjelder krav i vedtekt til p.b.l. § 69 nr. 3.
4. Krav til felles uteareal minimum 25% av boligenes samlede bruksareal (BRA).

§ 4

Områder for allmennnyttig formål, barnehage.

1. I området kan oppføres barnehage. Bygningen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden settes til max. 25% BYA (Bebygget areal i forhold til tomteareal).

§ 5

Spesialområder, naturvern

1. I området skal terreng og vegetasjon vernes, og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer områdets karakter. Skjøtsel av vegetasjon og bekk m.v. skal skje i samråd med fagmyndigheter. (Forsiktig tynning av trær og annen skjøtsel for å vedlikeholde karakteren kan foretas.)

§ 6

Friområder.

1. Friområdene er parkmessig opparbeidede araler uten funksjonell bruk som lek.

§ 7

Trafikkområder.

1. Gang- og sykkelvei fra Vennelystveien til K.G. Meldahls vei skal ferdigstilles før området tas i bruk. Det samme gjelder fortau langs eksisterende veier.
2. Avkjørselen fra Bjølstadveien og K.G. Meldahls vei til nye byggeområder skal være der dette er vist med pil på plankartet.
3. Annet veiformål skal gis en parkmessig opparbeidelse.

Fredrikstad, 25.06.97



HUSORDENSREGLER FOR ATRIUMJORDET SAMEIE

Vedtatt på årsmøte 17.04.2024

Vi ønsker å ha det trivelig og trygt på Jacob Buvigs plass. Vi bor tett på hverandre og er avhengige av at alle tar hensyn til hverandre, hjelper til å ta vare på fellesområdene og bidrar til et godt naboskap.

Vi ønsker å holde veiene inne på området bilfrie, først og fremst av hensyn til barn som leker og alminnelig trivsel.

1. Følgende regler gjelder for parkering:

- Dersom sameier(e) / beboer(e) disponerer en bil skal denne parkeres i garasje.
- Dersom sameier(e) / beboer(e) disponerer 2 eller flere biler skal en bil parkeres i garasje, mens kun en bil kan benytte plass på våre fellesplasser ute.
- Parkeringsplassene ute kan benyttes til korttidsparkering av sameierne / beboerne.
- Ingen parkering inne på området, hverken ved egen inngang, på plenområder eller på snuplassen foran nr. 17. Kun tillatt med kort stopp foran inngang for av- eller pålessing.
- Den enkelte sameier / beboer har ansvar for å påse at egne gjester følger våre parkeringsregler.

Vi ønsker at alle bidrar til å holde uteområdene ryddige og velstelte.

2. Det påligger hver seksjonseier å holde det pent og ryddig utenfor sin seksjon. Enkel beplantning, små gressplener o.l. ved inngangspartiet vil skape trivsel.
3. Sameiet har avtale med privat firma om gressklipping.
Gressklipping utenfor egen inngang er den enkelte seksjonseiers ansvar.
4. Sameiet har avtale med et privat firma om snørydding, men enhver måker fra egen inngangsdør til vei
5. Av hensyn til gressplenene må det ikke lages snarveier over plenene. Alle nødvendige stikkveier er opparbeidet.

6. For de mindre barna finnes det husker og lekestativer i hvert av atriene.
7. Fotballsparking tillates ikke på plenene foran eller bak rekkene eller mellom garasjene (vi ønsker ikke knuste vindusruter eller ødelagte garasjeporter).

Å ha husdyr gir glede og trivsel, men medfører også ansvar når mange mennesker bor tett sammen.

8. Enhver som eier hund skal påse at ekskrementer etter disse fjernes.
a. Hunder ute skal ha tilsyn!
9. **All utendørs mating av ville og tamme dyr og fugler på området og i den umiddelbare nærhet er strengt forbudt** fordi det trekker rotter til området. Det vises til § 12 i off. forskrift om utrydding av rotter.

Diverse andre regler:

10. **Klestørk** på egen veranda eller på de oppsatte tørkestativene. Klestørk på tørkestativene bør begrenses på søndager og er ikke tillatt på offentlige høytidsdager.
11. **Utelysene** bidrar til den generelle belysningen av området, og bør være tent etter mørkets frembrudd.
12. Det avholdes **dugnad** vår og høst.
Beboerne oppfordres til å møte.
13. **Stoppekranene** til de utvendige kranene stenges hver høst og vannet tappes ut fra utsiden for å forhindre frostskaader på kraner og rør.
14. **Om bruk av fyrverkeri/ oppskyting av raketter:**
På grunn av fare for brann og skade på takbeleggene, er det forbudt å bruke fyrverkeri i atriene eller den umiddelbare nærhet.
15. **Om garasjene:**
Garasjedørene holdes lukket.
Det er ikke lov å parkere utenfor garasjedørene.
16. Evt. endringer av husordensreglene må behandles og vedtas på årsmøte og vedtas med alminnelig flertall, i henhold til vedtektenes punkt 3.2.



Ekstraordinært årsmøte 2024

S.nr.: 3659

Atriumjordet Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT
for ekstraordinært årsmøde

Til seksjonseierne i Atriumjordet Sameie

**Velkommen til ekstraordinært årsmøte torsdag 7. Oktober 2024 kl 18.30
på Fredrikstad stadion, Lille sal 3.etg.**

Innkallingen inneholder en sak. Det er valg ny styreleder og nytt styre. Styret håper du viser interesse for sameiet ved å møte opp på møtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i ekstraordinært årsmøte med **tale- og stemmerett**.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Atriumjordet Sameie
avholdes mandag 7. oktober 2024 kl. 18.30 på Fredrikstad stadion, Lille Sal.

Det vises til Vedtektene 9, 9-2 (2): "Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, og samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet."

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av ny leder og nytt styre. Valgkomiteen vil legge fram sin instilling i møte.

Fredrikstad, 10.september 2024
Styret Atriumjordet Sameie

Iren H. Langgård /s/

Arild Thorvaldsen /s/

Ellen Strømsæther /s/

Christin Rina Berg /s/

Jon Stjernstedt /s/

2. Valg av leder og nytt styre, sak fra Valgkomitéen

Fristen for å svare på tilslutningsbrevet om omgjøring av boform gikk ut 06.09.2024. Resultatet ble at 27 seksjonseiere ga sin tilslutning og 5 seksjonseiere ikke ga tilslutning. For at eieformen skal kunne omgjøres fra sameie til et privat borettslag kreves det tilslutning fra alle 32 seksjonseierne. Dette betyr at sameieformen fortsetter. Styret finner det vanskelig å fortsette sitt arbeid med dette resultatet. Styret har derfor valgt å trekke seg fra sine valg med umiddelbar virkning. Valgkomitéen vil legge fram en innstilling på ny leder og nytt styre.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Atriumjordet Sameie

Møtedato: 07.10.2024

Møtetidspunkt: 18.30

Møtested: Fredrikstad Stadion, Lille Sal

Til stede: 21 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 23 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Roar Andersen.

Møtet ble åpnet av Iren Langgård

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Roar Andersen foreslått.

Vedtak: Roar Andersen valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Til å føre protokoll ble Ellen Strømsæther foreslått, og som protokollvitne ble Erik Otto Lund foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

2. Valg av leder og nytt styre, sak fra Valgkomitéen

Fristen for å svare på tilslutningsbrevet om omgjøring av boform gikk ut 06.09.2024. Resultatet ble at 27 seksjonseiere ga sin tilslutning og 5 seksjonseiere ikke ga tilslutning. For at eieformen skal kunne omgjøres fra sameie til et privat borettslag kreves det tilslutning fra alle 32 seksjonseierne. Dette betyr at sameieformen fortsetter. Styret finner det vanskelig å fortsette sitt arbeid med dette resultatet. Styret har derfor valgt å trekke seg fra sine valg med umiddelbar virkning. Valgkomitéen vil legge fram en innstilling på ny leder og nytt styre.

Styresammensetning ifølge pkt. 8-1 i gjeldene vedtekter:

“Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.”

Vedtak: Det ble ikke funnet noen kandidater til et nytt styret.

Valgkomiteens medlemmer trakk seg fra sine verv.

Møtet ble hevet kl: 19.30 Protokollen signeres av

Møteleder
Roar Andersen /s/

Fører av protokollen
Ellen Strømsæther /s/

Protokollvitne
Erik Otto Lund /s/

Protokoll fra ordinært årsmøte i Atriumjordet Sameie

Møtedato: 17.04.2024

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Fredrikstad Stadion, Lille sal, 3. etg.

Til stede: 17 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Roar Andersen.

Møtet ble åpnet av styreleder Iren Langgård.

1. Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble Roar Andersen foreslått.

Vedtak: Godkjent

B. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Ellen Strømsæther foreslått. Som protokollvitne ble Lillian Scott foreslått.

Vedtak: Godkjent

D. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

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

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen/reduksjon av udekket tap.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 frem til årsmøte i 2024. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr. 63.000,- til styrehonorar for perioden.

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 63.000,-.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

4. A. Sak fra styret: Justeringer/endringer i vedtekter

Forslag til nytt punkt 3-1 (5):

•Skifte av utgangsdør medfører fasadeendring. Det tilstrebes en viss grad av ensartet preg på utforming og farge. Ved skifte av ny utgangsdør skal det settes inn Diplomat FESTIVAL, farge: Hvit (NSC S 05025Y), glass Cotswold. De som har teakdører kan male dem hvite hvis ønskelig. Farge Bomull 1453/S0502-Y.

Forslag til nytt punkt 4.1

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.

Det er etablert ladepunkt i alle garasjene. Kostnader til lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B. Sak fra styret: Justeringer/endringer husordensregler

Forslag til nytt punkt 10:

Klestørk skjer på egen veranda eller på de oppsatte tørkestativene. Klestørk på tørkestativene bør begrenses på søndager og er ikke tillatt på offentlige høytidsdager.

Vedtak: Godkjent.

C. Ingen innkomne forslag.

5. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Arild Thorvaldsen foreslått. Forslag fra valgkomiteen.
Som styremedlem for 2 år, ble Christin Rina Berg foreslått. Forslag fra valgkomiteen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- B Som varamedlem for 1 år, ble Hans Martin Wenneberg foreslått. Forslag fra valgkomiteen.
Som varamedlem for 1 år, ble Lena Marie Reis foreslått. Forslag fra valgkomiteen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- C Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Laila Berg. Forslag fra valgkomiteen. Foreslått i møte: Lillian Scott.

Vedtak: Laila Berg og Lillian Scott ble valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20.00. Protokollen signeres av

Møteleder
Roar Andersen /s/

Fører av protokollen
Ellen Strømsæther /s/

Protokollvitne
Lillian Scott /s/

VEDTEKTER

for

Atriumjordet sameie

Jacob Buvigs plass,

org.nr. 880 074 652

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 17.04.2024, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, og erstatter vedtekter av 28.04.2022.

1. Innledende bestemmelser 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Atriumjordet sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.10.70.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 423, bnr. 66 i Fredrikstad kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og et garasjeanlegg. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av garasje.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Eiendommen er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 25.02.87 delt opp i 32 ideelle eiendomsandeler.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett 2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Indirekte erverv vil også omfattes. Dette gjelder også erverv via stråmenn, erverv via selskap og erverv via aksjer.

Erverv i strid med forbudet gir grunnlag for pålegg om salg.

- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

- (5) Det er tak for seksjonens mulighet til å drive korttidsutleie av seksjonene i Sameiet. Grensen er på 90 døgn i året.

2-2 Godkjenning av ny eier

- (1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

- (1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene 3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
- Det er opp til hver enkelt å bygge boder i tilknytning til leilighetene. Bodene skal ha felles utforming i henhold til utarbeidede tegninger. Boden må males i samme farge som huset. Det er utarbeidet retningslinjer som må følges ved bygging av bod, jfr. sameiets nettside. Styret skal informeres før bygging kan igangsettes.
 - Skifte av utgangsdør medfører fasadeendring. Det tilstrebes en viss grad av ensartet preg på utforming og farge. Ved skifte av ny utgangsdør skal det settes inn Diplomat FESTIVAL, farge: Hvit (NSC S 05025Y), glass Cotswold. De som har teakdører kan male dem hvite hvis ønskelig. Farge Bomull 1453/S0502-Y.
 - Parabolantennene skal monteres på innsiden av altanen.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

Parkering henvises til garasje eller på opparbeidede parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å parkere inne på området, hverken ved egen inngang eller på snuplass (ved nr. 17). Bare nødvendig bilkjøring kan foregå på områdetets veier.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.

Det er etablert ladepunkt i alle garasjene. Kostnader til lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) vedlikehold av garasjedør, smøring av fjærene og hjullagre

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
- (6) Innkalle til dugnad to ganger årlig.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse) 7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring 10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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



Årsmøte 2024

S.nr: 3659 Atriumjordet Sameie

Til seksjonseierne i Atriumjordet Sameie

**Velkommen til årsmøte, onsdag 17. april 2024 kl. 19.00
på Fredrikstad stadion, Lille sal, 3 etg.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Atriumjordet Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Atriumjordet Sameie
avholdes onsdag 17. april 2024 kl. 19.00 på Fredrikstad stadion, Lille sal, 3.etg.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak fra styret:
Justeringer/endringer i vedtekter.
- B) Sak fra styret:
Justeringer/endringer i husordensregler
- C) Ingen innkomne forslag fra seksjonseierne.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Fredrikstad, 12.03.2024
Styret i Atriumjordet Sameie

Iren Hansen Langgård Arild Thorvaldsen Ellen Strømsæther

Christin Rina Berg Jon Stjernstedt

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Iren Hansen Langgård	Jacob Buvigsplass 14
Nestleder	Arild Thorvaldsen	Jacob Buvigsplass 5
Styremedlem	Christin Rina Berg	Jacob Buvigsplass 25
Styremedlem	Jon Stjernstedt	Jacob Buvigsplass 16
Styremedlem	Ellen Strømsæther	Jacob Buvigsplass 10
Varamedlem	Tonje Myrvold	Jacob Buvigsplass 28
Varamedlem	Heidi Røneid	Jacob Buvigsplass 4

Valgkomiteen

Lillian Anita Scott	Jacob Buvigsplass 6
Wenche Strand	Jacob Buvigsplass 13

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Atriumjordet Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Atriumjordet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 880074652, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

423 66

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

Atriumjordet Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Det har i perioden 27. april 2023 til 17. april 2024 vært avholdt 11 styremøter i tillegg til årsmøtet. Det har vært avholdt seksjonseiermøte 22.01.24. Styret har sendt ut 3 informasjonsbrev til seksjonseierne i perioden.

Saker det har vært arbeidet med:

Situasjonen rundt rekke 3, leilighetene 9 – 12 - utfordringer og setningshistorikk

Styret har:

- fått bistand av advokat Yngve Romsvik fra advokatfirma Bjørge & Skaaraas AS i korrespondansen med Værste.
- gjennomført nivelleringsmålinger på tomta og ZYX-målinger på tomta med bistand fra kontaktperson Kane i PAS.
- engasjert ingeniør Albert Ølnes som byggeteknisk konsulent for å gjennomgå og vurdere resultatene av setningmålingene.
- jobbet med å finne dokumentasjon på at setningsskader har forekommet siden bygget sto ferdig i 1970.
- valgt å følge fagfolkenes råd hvor de fraråder styret å gå rettens vei.
- mottatt henvendelser fra seksjonseiere som opplever endringer innvendig i sine leiligheter, og beboerne i rekke 3 har levert dokumentasjon på skader i sine leiligheter.
- engasjert OBOS Prosjekt for bistand til å kontakte entreprenører/ sakkyndige for innhenting av mer nøyaktige priser for peling av rekke 3.

Økonomi og omgjøring av boform

Styret har:

- jobbet med økonomi og forutsetninger for omgjøring av boform fra sameie til privat borettslag. Det er behov for et større økonomisk handlingsrom for å gjennomføre istandsetting av rekke 3 og fremtidig vedlikehold.
- fått bistand fra Roar Andersen, OBOS og advokat Ole-Jacob Martinsen, advokatfirma Ytterbøl & CO.
- gjennomført seksjonseiermøte
- sendt søknad til finansdepartementet om å få slippe å betale dokumentavgift.

Utbygging av Åsgårdshagen

Styret har fått bistand fra advokat Yngve Romsvik i advokatfirma Bjørge & Skaaraas A/S til å forfatte en høringsuttalelse til utbyggingen.

Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplan er revidert og ligger vedlagt. Det skilles mellom vedlikehold og oppgraderinger.

Parkering

Styret har jobbet med å følge opp parkeringsbestemmelsene i husordensreglene.

Plasskomitè

Sameiet har en «plasskomitè» som blant annet skal ha et spesielt ansvar for å arrangere sosiale aktiviteter på plassen. Komiteen består av Wenche Strand i nr. 13 og Arild Thorvaldsen i nr. 5. Komiteen inviterte til grilling i august.

Vår og høstdugnad er avholdt i henhold til Sameievedtektene

Vår og høstdugnad er avholdt. Vi hadde godt oppmøte på dugnadene, og styret oppfordrer seksjonseierne til å være med på denne viktige fellesinnsatsen for bo-området vårt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak etablering infrastruktur lading kjøretøy, og konsulenthonorar knyttet til prosjektledelse og problem setninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.542.263,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Forsikringspremien for 2024 er budsjettet med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Atriumjordet Sameie har lån i OBOS Banken. Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 25 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med en økning på ca. 6% for 2024

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene og garasjeleie fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Atriumjordet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Atriumjordet Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 25. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

ATRIUMJORDET SAMEIE
ORG.NR. 880 074 652, KUNDENR. 3659

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 839 360	1 762 560	1 839 000	1 950 000
Ladeinntekter EL-bil		34 822	9 408	5 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 874 182	1 771 968	1 844 000	1 965 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 191	-8 500	-8 900
Styrehonorar	4	-60 000	-51 000	-60 000	-63 000
Avskrivninger	11	-64 125	-64 125	-64 000	-64 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-4 875	-5 100	-7 200
Forretningsførerhonorar		-94 060	-90 265	-94 800	-99 500
Konsulenthonorar	6	-304 720	-103 690	-40 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-530 438	-176 337	-191 000	-135 000
Forsikringer		-229 499	-203 538	-224 000	-252 000
Festeavgift		-46 283	-46 283	-46 300	-46 300
Energi/fyring		-46 775	-28 096	-18 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 840	-197 376	-204 000	-221 000
Andre driftskostnader	8	-142 323	-135 775	-128 100	-129 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 744 397	-1 108 551	-1 083 800	-1 121 100
DRIFTSRESULTAT		129 785	663 417	760 200	843 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	59 812	35 854	10 000	15 000
Finanskostnader	10	-580 499	-380 852	-565 000	-667 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-520 687	-344 998	-555 000	-652 000
ÅRSRESULTAT		-390 902	318 419	205 200	191 900
Overføringer:					
Udekket tap		-390 902	0		
Reduksjon udekket tap		0	318 419		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	2 063 695	2 127 820
SUM ANLEGGSMIDLER		2 063 695	2 127 820
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 635	9 416
Kundefordringer		0	8 695
Forskuddsbetalte kostnader		93 888	103 488
Andre kortsiktige fordringer	12	19 227	0
Driftskonto OBOS-banken		276 765	609 070
Driftskonto OBOS-banken II		5 822	10 036
Sparekonto OBOS-banken		1 247 711	1 514 223
SUM OMLØPSMIDLER		1 653 048	2 254 928
SUM EIENDELER		3 716 743	4 382 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5 545 926	-5 155 024
SUM EGENKAPITAL		-5 545 926	-5 155 024
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 151 884	9 347 992
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 151 884	9 347 992
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		323	0
Leverandørgjeld		8 004	182 868
Påløpte renter		57 047	2 741
Påløpte avdrag		13 875	0
Påløpte kostnader		31 536	4 172
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 785	189 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 716 743	4 382 748
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 12.03.2024
Styret i Atriumjordet Sameie

Iren Hansen Langgård /s/

Ellen Strømsæther /s/

Arild Thorvaldsen /s/

Christin Rina Berg /s/

Jon Stjernstedt /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 578 240
Garasjer	261 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 839 360

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 468, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 899
OBOS Prosjekt AS	-18 070
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 344
PAS Ingeniører AS	-197 005
Byggmester N.A Forsetlund AS	-7 281
Sivilingeniør Albert Ølnes AS	-32 121
SUM KONSULENTHONORAR	-304 720

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oppstartskostnader - Norgesnett	-151 972
Konsulentonorar byggeteknisk, OBOS Prosjekt AS	-70 125
Lyn Elektro AS	-354 230
Refusjon/tilskudd - Fredrikstad kommune	129 448
Drift/vedlikehold bygninger	-58 389
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 026
Kostnader dugnader	-5 144
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-530 438

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 150
Container	-18 569
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 697
Verktøy og redskaper	-2 690
Lyspærer og sikringer	-642
Snørydding	-24 750
Gressklipping	-60 000
Andre fremmede tjenester	-419
Kontor- og datarekvisita	-2 739
Trykksaker	-1 103
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 468
Kontingenter	-2 900
Gaver	-1 990
Bank- og kortgebyr	-3 029
Velferdskostnader	-1 177
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-142 323

NOTE: 9**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 564
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 488
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 016
Andre renteinntekter	1 690
SUM FINANSINNEKTER	59 812

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-580 499
SUM FINANSKOSTNADER	-580 499

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Belysning		
Kostpris	67 875	
Avskrevet tidligere	-63 350	
Avskrevet i år	-4 525	0
Parkeringsanlegg		
Kostpris	2 980 048	
Avskrevet tidligere	-856 753	
Avskrevet i år	-59 600	
		2 063 695
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 063 695
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-64 125

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Inntekter ladestrøm 2023	19 227
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 227

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020

-10 000 000

Nedbetalt tidligere

652 008

Nedbetalt i år

196 108

-9 151 884**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-9 151 884**

3. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 frem til årsmøte i 2024. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr. 63.000,- til styrehonorar for perioden.

4. A Sak fra styret – justeringer/endringer i vedtekter.

Styret ønsker å gjøre justeringer/endringer i vedtektene og husordensreglene slik at de er i tråd med praksis.

Vedtektenes punkt 3-1 (5)

- *Skifte av utgangsdør medfører fasadeendring. Det tilstrebes en viss grad av ensartet preg på utforming og farge. **Ved skifte av utgangsdør skal det settes inn hvit/ teakfarget dør, Swedoor SV med glass. De som har teakdører kan male dem hvite hvis ønskelig. Farge Bomull 1453/S0502-Y.***

Forslag til nytt punkt 3-1 (5):

- Skifte av utgangsdør medfører fasadeendring. Det tilstrebes en viss grad av ensartet preg på utforming og farge. **Ved skifte av ny utgangsdør skal det settes inn Diplomat FESTIVAL, farge: Hvit (NSC S 05025Y), glass Cotswold.** De som har teakdører kan male dem hvite hvis ønskelig. Farge Bomull 1453/S0502-Y.

Vedtektenes punkt 4-1 **Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.**

- *En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til garasje. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. **Dette punktet erstattes med et nytt punkt 4-1.***
- *Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. **Dette punktet utgår.***

Forslag til nytt punkt 4.1

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.

Det er etablert ladepunkt i alle garasjene. Kostnader til lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4. B Sak fra styret – justeringer/endringer i husordensregler.

Husordensreglenes punkt 10 under **Diverse andre regler:**

1. ***Klestørk** skjer i leilighetens tørkeskap, på egen veranda eller på de oppsatte tørkestativene. Klestørk på tørkestativene bør begrenses på søndager og er ikke tillatt på offentlige høytidsdager.*

Forslag til nytt punkt 10

Klestørk skjer på egen veranda eller på de oppsatte tørkestativene. Klestørk på tørkestativene bør begrenses på søndager og er ikke tillatt på offentlige høytidsdager.

4. C Innkomne forslag.

Det har ikke kommet inn noen saker fra seksjonseierne.

5. VALG

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Arild Thorvaldsen	Jacob Buvigs plass 5
Christin Rina Berg	Jacob Buvigs plass 25

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leder	Iren Hansen Langgård	Jacob Buvigs plass 14
Styremedlem	Jon Stjernstedt	Jacob Buvigs plass 16
Styremedlem	Ellen Strømsæther	Jacob Buvigs plass 10

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Hans Martin Wenneberg	Jacob Buvigs plass 24
2. Lena Marie Reis	Jacob Buvigs plass 32

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Laila Berg	Jacob Buvigs plass 5
------------	----------------------

I valgkomiteen for Atriumjordet Sameie, 15.03.2024

Lillian Scott /s/

Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til sameiets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 68843626. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Styret informeres.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Vedlikeholdsavtaler

Snørydding: AS Knut Knutsen og Co., Lilleborgev. 9, 1655 Sellebakk. Tlf: 69345401.

Avtalen ble første gang inngått høsten 2008.

Gressklipping: AS Knut Knutsen og Co., Lilleborgev. 9, 1655 Sellebakk. Tlf: 69345401

Skadedyrplager: Anticimex, løpende avtale fra 2003.

Serviceavtale tak: JP-Tak AS. Fornying av avtalen for 5 år, høsten 2023.

Setningsmålinger: PAS, ny avtale fra høsten 2022

Kabel-tv

Telenor er leverandør av tv og bredbåndstjenester. Sameiets kundennummer er 20 22 40 59. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf. 915 09000. For ytterligere informasjon kan du se på nettsidene til Telenor: www.telenor.no.

Fellesavtale for bredbånd og TV hos Telenor: Fornyelse og oppgradering av fellesavtalen Komplett 100 ble gjort i september 2023.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv anlegget som å skru av deksler på antennekontakt og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser for signaler til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

Fellesgarasje

Sameiet har 1 fellesgarasje. Den disponeres som fellesbod og er plassert øverst på dobbeltrekken med døråpning mot leilighet nummer 4. Nøkkel til fellesgarasjen ligger i nøkkelskap montert på veggen ved siden av garasjeporten. Dersom du ikke kjenner koden og ønsker tilgang til garasjen, ta kontakt med en i styret.

Utevann

To og to leiligheter deler utevann. Bare en av leilighetene har hovedkran for utevannet inne. I kuldeperioder er det beboer med hovedkran sitt ansvar å stenge hovedkranen og åpne utekranen for å unngå frostsprengning.

Rotteplagen

Den beste måten å unngå skadedyr på området er å fjerne tilgangen på mat. Sameiet har løpende avtale med Anticimex som følger opp åtestasjoner som er satt ut mot rotter.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Styret har utarbeidet en intern kontrollrutine. Felles brannslukningsapparat finnes i fellesgarasjen.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg (garasjene) og lekeplassutstyr.

Det er to oppstillingsplasser i tilfelle brann:

- For rekke 1, 2, 3 og 4: Ved enden av rekke 2, ved leilighet nr. 8
- For rekke 5, 6, 7 og 8: Bak rekke 7, ved leiligheter nr. 25-28.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke.

Husordensregler og sameievedtekter

Gjeldende husordensregler og sameievedtekter skal legges ved årsmøte-innkallinger.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Tilrettelegging for lading av el-bil	Tilrettelegging for lading av el-bil i garasjene
2022 - 2022	Innsetting av ventiler i verandatakene	Innsetting av ventiler i verandatakene i rekkene 1 - 4
2021 - 2021	Maling av resterende endevegger	
2020 - 2020	Avløp-Bunn og uttrekksledninger	Strømperekking av bunn og uttrekksledninger. Tillegg: Rensing av rørstammer fra kjøkken. Entreprenør: T.T. Teknikk AS, Prosjektledelse: OBOS Prosjekt AS/Eilert Lilleengen.
2019 - 2020	Kledning, maling, tak, beslag	Utskifting kledning utført av Richard Holen, kr 1.110.189,-. Beslag, Fredrikstad Ventilasjon- og Blikkenslagerforretning AS, kr 248.776,-. Taktekking, Icopal AS, kr 346.061,- Maling, Jan Vaktmester Leszek Jan Pastnerak, kr. 300.000,- Innkjøp maling, kr 47.000,-
2018 - 2018	Takarbeider	Pr. aug 2018 - kr. 560.000,-utført av Icopal og Fredrikstad Ventilasjon og Blikkenslagerforretning AS
2015 - 2016	Vedlikeholdsprosjekt	Kledning endevegger, takarbeider inkl. takhatter/beslag, glasspartier verandaer.
2013 - 2015	Jekking av bygninger, setningsskader	Sameiet har engasjert Nordic Crane til jekking, oppretting av bygningsmasse. Lån er søkt av sameiet på egen hånd i DNB, og ble innvilget og utbetalt

Atriumjordets vedlikeholdsplan 2024-2027

Framdriftsplan: revidert 13.02.24.

År	Tiltak	Rekke	Kommentar
Hver vår	-Klippe / rydde hekken		Gjøres på vårdugnaden
2024 Vår	-Ferdigstillelse av verandatak -Sidevegger -Takrenner	5 - 8 alle 6	Recover Styret /snekker sjekker sidevegger, mulig at enkelte bord må tas. Lekkasje
2024/ 2025	Rekke 3 Utvendig og innvendig -annen innvendig utbedring pga setningsskader		Entreprenør ikke klar -peling Den enkelte seksjonseier tar kontakt med Styret
2025 Vår	<u>-Reparering av grunnmur før maling. (1996)</u> -Maling av grunnmur -Drenering -Reparere enkelte utekraner	? Flere rekker	Murer kontaktes høst 2025 Seksjonseiere i rekkene Sjekk rundt rekkene -må kanskje utsettes
2026	<u>Utomhusarbeider (1996)</u> -Plante ny hekk -Oppgradere gangveier	Bestemme evt utvidelse av områder	Bør oppgradere når utbyggingen av Byhaven nærmer seg slutten
2024!!!	-Vaske rekkene – første gang siden maling dette året (-Rydde/beskjære trær på grensa til Åsgårdhagen)		Dette gjøres hvert 3./4..år Hver seksjonseier er ansvarlig for sin seksjon. Husvask benyttes. Styret setter tidspunkt. Lillemoen har foreslått at de tar våre trær samtidig som fellingene på deres område. De vil ta kostnadene, Lillemoen lager enkel avtale.
2024!! NB! Høst	Sjekk av rør i kryprom; (1996) Utskifting /isolasjon av rør	Alle	Viktig at det sjekkes før vinteren 2025
2027 Vår	-Vaske garasjerekkene		Gjøres på en dugnadsdag Dette gjøres hvert 3./4. år
2030?	-Spyling av rør		Rørfornyng gjennomført i 2020, spyling hvert 10.år (PC?)

Seksjonseiere i Atriumjordet Sameie pr. 17.04.24

Rekke	Jacob Buvigsplass nr.	Navn	Overdragelse
1	1	Martin Nymoen Hansen og Silje Marie Henriksen.	2023
	2	Malene Namstad Saxhaug	2023
	3	Randi og Knut Brenne	2016
	4	Heidi Røneid	2020
2	5	Arild Thorvaldsen og Laila Berg	2008
	6	Lillian Anita Scott	2011
	7	Magnus Larssen og Iwona Larssen	2017
	8	Jon Harald Holm og Anne Lise Martens Holm	2014
3	9	Adrian Kristoffersen	2022
	10	Ellen Strømsæther	1996
	11	Vidar Erlandsen	2007
	12	Brith Sylvia Kølbel og Audun Henrik Kølbel	2019
4	13	Tore Strand og Wenche Strand	2008
	14	Iren H. Langgård	2001
	15	Erik Otto Lund	2015
	16	Jon Stjernstedt	2007
5	17	Linda Johansen Gathen	2002
	18	Gard Stormoen	2020
	19	Linus Kjell	2021
	20	Eva Karlsen	1974
6	21	Deniz Aasen	2017
	22	Johanne Andreassen	2015
	23	Alexander G. Gustavsen	2011
	24	Hans-Martin Wenneberg og May-Liss Solhaug Wenneberg	2020
7	25	Christin Berg	2009
	26	Camilla Wedøe	2011
	27	Inger Sørensen	1970
	28	Tonje Myrvold	2013
8	29	Arne Kjell Pettersen	1970
	30	Tanja Falck	2015
	31	Tone Olsen	1980
	32	Lena Marie Reis	2018



HUSORDENSREGLER FOR ATRIUMJORDET SAMEIE

Sist endret etter årsmøte 2022

Vi ønsker å ha det trivelig og trygt på Jacob Buvigs plass. Vi bor tett på hverandre og er avhengige av at alle tar hensyn til hverandre, hjelper til å ta vare på fellesområdene og bidrar til et godt naboskap.

Vi ønsker å holde veiene inne på området bilfrie, først og fremst av hensyn til barn som leker og alminnelig trivsel.

1. Følgende regler gjelder for parkering:

- Dersom sameier(e) / beboer(e) disponerer en bil skal denne parkeres i garasje.
- Dersom sameier(e) / beboer(e) disponerer 2 eller flere biler skal en bil parkeres i garasje, mens kun en bil kan benytte plass på våre fellesplasser ute.
- Parkeringsplassene ute kan benyttes til korttidsparkering av sameierne / beboerne.
- Ingen parkering inne på området, hverken ved egen inngang, på plenområder eller på snuplassen foran nr. 17. Kun tillatt med kort stopp foran inngang for av- eller pålessing.
- Den enkelte sameier / beboer har ansvar for å påse at egne gjester følger våre parkeringsregler.

Vi ønsker at alle bidrar til å holde uteområdene ryddige og velstelte.

2. Det påligger hver seksjonseier å holde det pent og ryddig utenfor sin seksjon. Enkel beplantning, små gressplener o.l. ved inngangspartiet vil skape trivsel.
3. Sameiet har avtale med privat firma om gressklipping. Gressklipping utenfor egen inngang er den enkelte seksjonseiers ansvar.
4. Sameiet har avtale med et privat firma om snørydding, men enhver måker fra egen inngangsdør til vei
5. Av hensyn til gressplenene må det ikke lages snarveier over plenene. Alle nødvendige stikkveier er opparbeidet.
6. For de mindre barna finnes det husker og lekestativer i hvert av atriene.
7. Fotballsparking tillates ikke på plenene foran eller bak rekkene eller mellom garasjene (vi ønsker ikke knuste vindusruter eller ødelagte garasjeporter).

Å ha husdyr gir glede og trivsel, men medfører også ansvar når mange mennesker bor tett sammen.

8. Enhver som eier hund skal påse at ekskrementer etter disse fjernes.

a. **Hunder ute skal ha tilsyn!**

9. **All utendørs mating av ville og tamme dyr og fugler på området og i den umiddelbare nærhet er strengt forbudt** fordi det trekker rotter til området. Det vises til § 12 i off. forskrift om utrydding av rotter.

Diverse andre regler:

10. **Klestørk** skjer i leilighetens tørkeskap, på egen veranda eller på de oppsatte tørkestativene. Klestørk på tørkestativene bør begrenses på søndager og er ikke tillatt på offentlige høytidsdager.

11. **Utelysene** bidrar til den generelle belysningen av området, og bør være tent etter mørkets frembrudd.

12. Det avholdes **dugnad** vår og høst.
Beboerne oppfordres til å møte.

13. **Stoppekranene** til de utvendige kranene stenges hver høst og vannet tappes ut fra utsiden for å forhindre frostskafer på kraner og rør.

14. **Om bruk av fyrverkeri/ oppskyting av raketter:**

På grunn av fare for brann og skade på takbeleggene, er det forbudt å bruke fyrverkeri i atriene eller den umiddelbare nærhet.

15. **Om garasjene:**

Garasjedørene holdes lukket.

Det er ikke lov å parkere utenfor garasjedørene.

16. Evt. endringer av husordensreglene må behandles og vedtas på årsmøte og vedtas med alminnelig flertall, i henhold til vedtektenes punkt 3.2.

VEDTEKTER

for

Atriumjordet sameie

Jacob Buvigs plass, org.nr.

880 074 652

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 28.04.2022, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, og erstatter vedtekter av 28.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Atriumjordet sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.10.70.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 423, bnr. 66 i Fredrikstad kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og et garasjeanlegg. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av garasje.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Eiendommen er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 25.02.87 delt opp i 32 ideelle eiendomsandeler.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Indirekte erverv vil også omfattes. Dette gjelder også erverv via stråmenn, erverv via selskap og erverv via aksjer.

Erverv i strid med forbudet gir grunnlag for pålegg om salg.

- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.
- (5) Det er tak for seksjonens mulighet til å drive korttidsutleie av seksjonene i Sameiet. Grensen er på 90 døgn i året.

2-2 Godkjenning av ny eier

- (1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

- (1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene 3-1 Rett til bruk

- (2) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (4) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
 - Det er opp til hver enkelt å bygge boder i tilknytning til leilighetene. Bodene skal ha felles utforming i henhold til utarbeidede tegninger. Boden må males i samme farge som huset. Det er utarbeidet retningslinjer som må følges ved bygging av bod, jfr. sameiets nettside. Styret skal informeres før bygging kan igangsettes.

- Skifte av utgangsdør medfører fasadeendring. Det tilstrebes en viss grad av ensartet preg på utforming og farge. Ved skifte av utgangsdør skal det settes inn hvit/ teakfarget dør, Swedoor SV med glass. De som har teakdører kan male dem hvite hvis ønskelig. Farge Bomull 1453/S0502-Y.
 - Parabolantenner skal monteres på innsiden av altanen.
- (7) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.
- (8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Parkering henvises til garasje eller på opparbeidede parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å parkere inne på området, hverken ved egen inngang eller på snuplass (ved nr. 17). Bare nødvendig bilkjøring kan foregå på området sine veier.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.

- En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til garasje. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karm
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) vedlikehold av garasjedør, smøring av fjærene og hjullagre

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig

tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

(6) Innkalle til dugnad to ganger årlig.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Atriumjordet Sameie

Eierens underskrift og dato:

.....

(Eierens underskrift)

.....

(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Freserveien 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

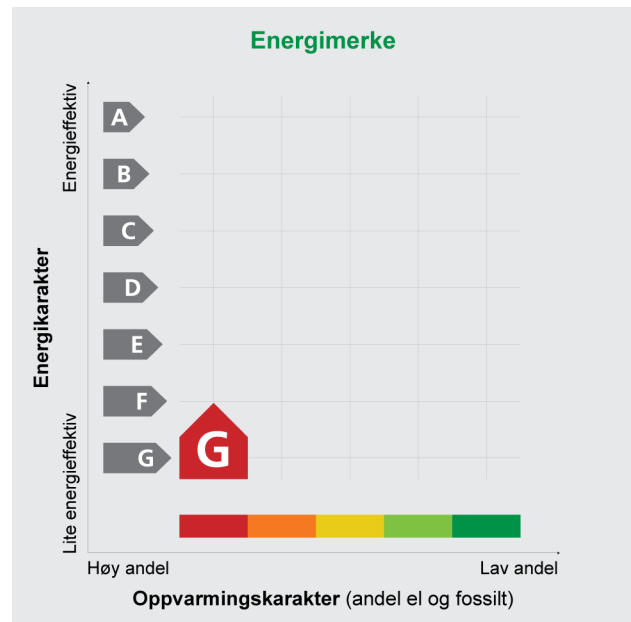
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

Adresse	Jacob Buvigs plass 20
Postnr	1671
Sted	Kråkerøy
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	423
Bnr.	66
Seksjonsnr.	21
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-783348
Dato	07.06.2017



Eier	Roger og Evelyn Sand
Innmeldt av	Marius Magnussen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Installere luft/luft-varmepumpe
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av peisinnsats i åpen peis

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår: 1970
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 110
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved
Ventilasjon: Kun naturlig
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jacob Buvigs plass 20

Postnr/Sted: 1671 Kråkerøy

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 07.06.2017 13:27:35

Energimerkenummer: A2017-783348

Ansvarlig for energiattesten: Roger og Evelyn Sand

Energimerking er utført av: Marius Magnussen

Gnr: 423

Bnr: 66

Seksjonsnr: 21

Festenr:

Byggnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 8: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Jacob Buvigs plass 20 - Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rød vest Linje 102, 112	4 min 0.3 km
Sentrum fergeleie Linje 805	12 min 0.9 km
Værste fergeleie Linje 805	13 min 0.9 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	16 min 1.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.3 km

Skoler

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 285 elever, 16 klasser	22 min 1.6 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	23 min 1.7 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	27 min 2 km
Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	4 min 2.2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	14 min 1 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	7 min 0.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

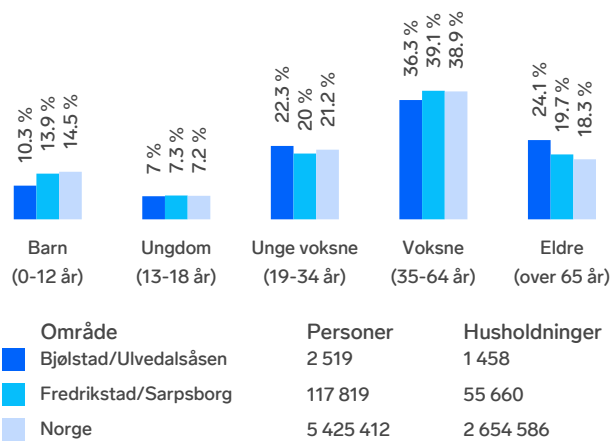
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.5 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	18 min 1.2 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	21 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Obs Fredrikstad	7 min
Rema 1000 Stadion	12 min

Primære transportmidler

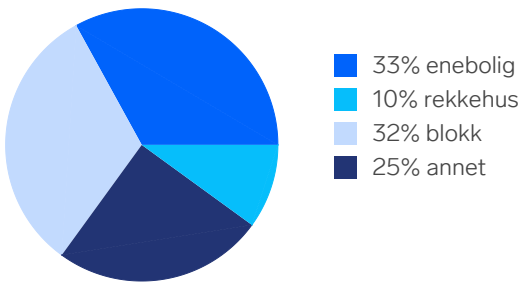
-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

-  **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100
-  **Støynivået**
Lite støynivå 88/100
-  **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

Sport

-  Fredrikstad stadion - Kunstgress 9 min 
Fotball 0.7 km
-  Værstetorvet kunstisbane - ballbane 10 min 
Ballspill 0.7 km
-  SKY Fitness Fredrikstad 9 min 
-  EVO Fredrikstad 15 min 

Boligmasse



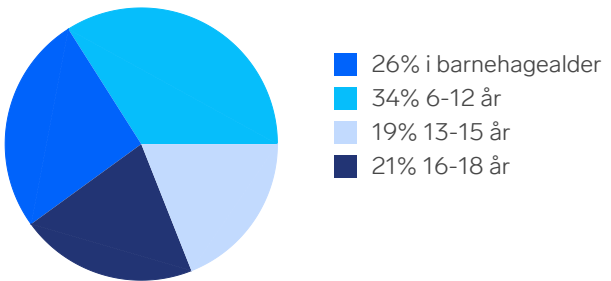
«God atmosfære og trivsel :)»
Sitat fra en lokalkjent



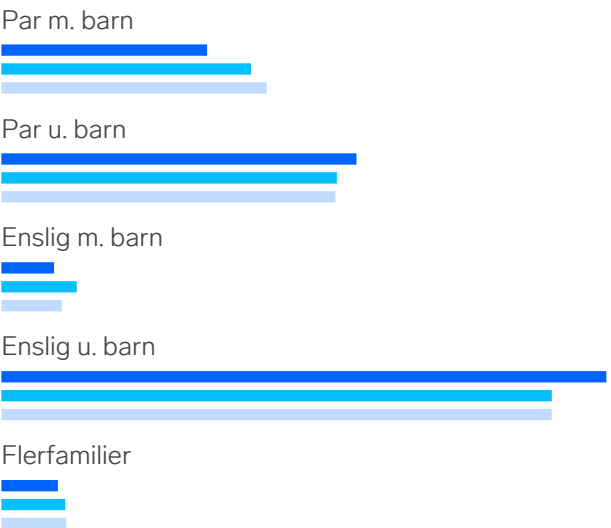
Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 7 min 
-  Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



- 0%
- 47%
-  Bjølstad/Ulvedalsåsen
-  Fredrikstad/Sarpsborg
-  Norge

Sivilstand

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

