

FABELAKTIG TOPPLEILIGHET PÅ BRYGGERIFJELLET

C.J.Kiønigs vei 5

PRISANTYDNING
7 800 000





Ett hvert bygg er en konstruksjon
med et uttrykk og en funksjon
- laget for fremtiden.

5

Velkommen til C.J.Kiønigs vei 5

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

26

Om boligen

34

Tekniske dokumenter



Velkommen til

C.J.Kiønigs vei 5

Fabelaktig toppleilighet på Bryggerifjellet med vidstrakt utsikt over byen. To parkeringsplasser med billader.

Dette er en romslig og lys 4-roms leilighet med høy komfort. Leiligheten ligger øverst i bygget med storslagen utsikt over byen, den ikoniske Fredrikstadbroen, Hvaler-øyene og videre Sverige i syd og Gressvik i vest. Innendørs er det valgt tidløse interiør- og fargevalg som gir den rette følelsen av modernitet og god standard. Leiligheten har en velfungerende og praktisk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning med en lekker gasspeis med iøynefallende plassering og utgang til en romslig innglasset balkong, ca. 17 m². Leiligheten har videre tre soverom, to pene bad, bod og entré. Eier har to innendørs biloppstillingsplasser med elbillader og en romslig sportsbod i felles garasjeanlegg. Det er heis i bygget. Bryggerifjellet ligger på en fjellkam på nordsiden av Fredrikstad sentrum. Herfra er det ca. 10 minutters gange til Fredrikstad sentrum med handlegater, kjøpesentre, matbutikker, restauranter og jernbanestasjon like ved på Cicignon.



C.J.Kiønigs vei 5

Prisantydning	7 800 000
Fellesgjeld	0
Totalpris	8 006 041
Omkostninger	206 041
Fellesutgifter	3 303 pr. mnd.
Bruksareal	126 m ²
BRA-i	103 m ²
BRA-e	6 m ²
BRA-b	17
Soverom	3
Etasje	4
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	5 362 m ²
Byggeår	2015

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Ingeborg Holten Hjemdal

Eiendomsmegler MNEF / Partner

98880736

ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no

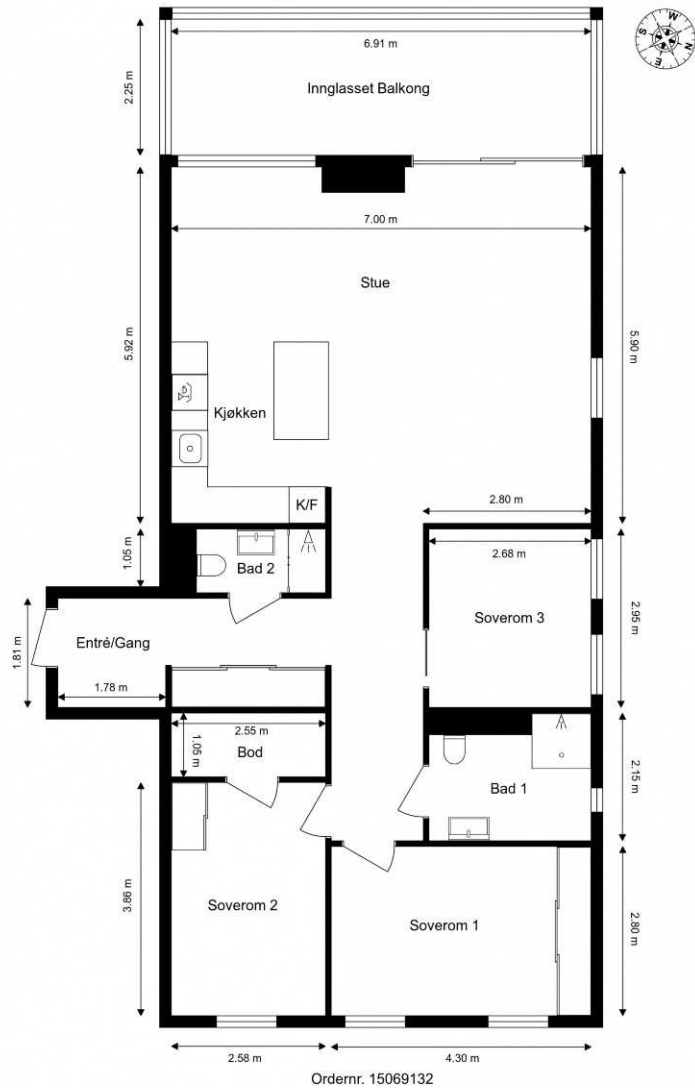


Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad



PLANTEGNING

C.J.Kiønings vei 5, 1605 FREDRIKSTAD
Leilighet - 4.etasje



Innhold

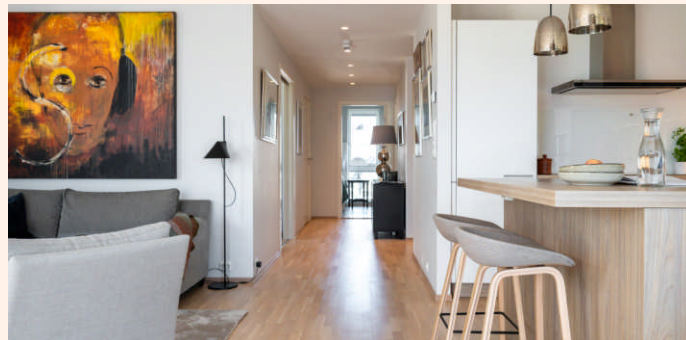
126 m²

4. etasje

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Standard

Leiligheten holder en svært god standard og er pent bruk. Den har en velfungerende planløsning med store vindusflater, samtidig som det er godt med veggplass for møblering. Den romslige balkongen ble innglasset i fjor, 2024. Gulver er belagt med parkett i oppholdsrom og kermaiske fliser på badene. Vegger og tak av malte, slette flater.



Leiligheten holder en svært god standard og er pent bruk







Leiligheten har en velfungerende og praktisk planløsning med en lekker gasspeis i stuen.

Kjøkkenet

Leiligheten har en åpen kjøkkenløsning mot stuen. Kjøkkenet er vinkelformet, tilpasset rommet, med naturlig plass til spisebord. I spisesonen er fin utsikt gjennom de store vindusflatene og det god plass til både familie og venner. Det er også mulig å nyte selskapet i "baren" som tilhører kjøkkenets øy som binder kjøkkenet og stuen fint sammen. .



"Baren" som tilhører kjøkkenets øy binder kjøkkenet og stuen fint sammen. Det er strøm i øya.







Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Det er også balansert ventilasjon.



Hovedbad

Delikat og romslig bad fra 2015 med flislagte overflater. Gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt servantinnredning, speilskap med overbelysning, stort dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Malt tak med downlights.



Delikat og romslig bad
med flislagte overflater.
Gulvvarme.



Bad ved entré

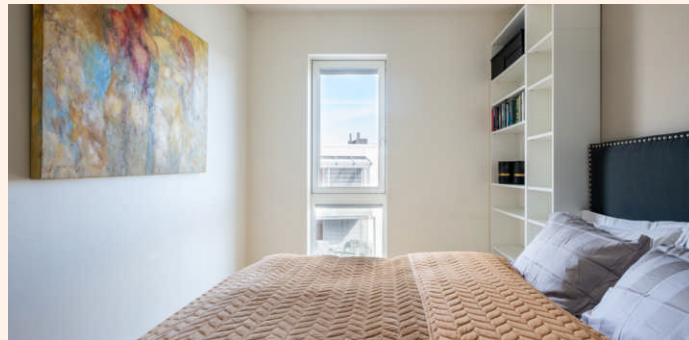
Dette er et praktisk rom for gjester. Rommet er innredet med vegghengt servantskap, speilskap med overbelysning, dusjnisje med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Rommet har flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt tak med downlights.





Soverom

Leiligheten har tre soverom.



Dette rommet kan fint benyttes som kombinert soverom og kontor.

Dette soverommet er
det naturlige
hovedsoverommet.
Rommet har god plass til
seng, nattbord og
plassbygd





Beliggenhet

C. J. Kjønings vei 5 er en del av leilighetskomplekset Bryggerifjellet som ligger på en fjellkam på nordsiden av Fredrikstad sentrum. Fra leiligheten er det flott utsikt utover byen mot Hvaler-øyene, Torsnes, Glommas utløp og nærområdet videre mot Gressvik i vest. Fra leiligheten er det ca. 10 minutters gange til Fredrikstad sentrum med handlegater, matbutikker, restauranter, kino og jernbanestasjon like ved på Cicignon. Bryggerifjellet er et populært og rolig boområde med lite trafikk.



The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area in a white, sans-serif font.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 126,0 m²

- BRA-i: 103,0 m²
- BRA-e: 6,0 m²
- BRA-b: 17,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): m²

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

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

Beskrivelse

Dette er en romslig og lys 4-roms leilighet med høy komfort. Leiligheten ligger øverst i bygget med storslagen utsikt over byen, den ikoniske Fredrikstadbroen, Hvaler-øyene og videre Sverige i syd og Gressvik i vest. Innendørs er det valgt tidløse interiør- og fargevalg som gir den rette følelsen av modernitet og god standard. Leiligheten har en velfungerende og praktisk planløsning med åpen stue-

og kjøkkenløsning med en lekker gasspeis med iøynefallende plassering og utgang til en romslig innglasset balkong, ca. 17 m². Leiligheten har videre tre soverom, to pene bad, bod og entré. Eier har to innendørs biloppstillingsplasser med elbillader og en romslig sportsbod i felles garasjeanlegg. Det er heis i bygget. Bryggerifjellet ligger på en fjellkam på nordsiden av Fredrikstad sentrum. Herfra er det ca. 10 minutters gange til Fredrikstad sentrum med handlegater, kjøpesentre, matbutikker, restauranter og jernbanestasjon like ved på Cicignon. Dette er et populært og rolig boområde med lite trafikk.

Beliggenhet

C. J. Kiønings vei 5 er en del av leilighetskomplekset Bryggerifjellet som ligger på en fjellkam på nordsiden av Fredrikstad sentrum. Fra leiligheten er det flott utsikt utover byen mot Hvaler-øyene, Torsnes, Glommas utløp og nærområdet videre mot Gressvik i vest. Fra leiligheten er det ca. 10 minutters gange til Fredrikstad sentrum med handlegater, matbutikker, restauranter, kino og jernbanestasjon like ved på Cicignon. Bryggerifjellet er et populært og rolig boområde med lite trafikk.

Innhold

Leiligheten har en god og velfungerende planløsning. Leiligheten inneholder en romslig åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en innglasset balkong (ca. 17 m²), tre soverom, to bad, bod/teknisk rom (ca. 3 m²) og entré/gang. Eier har også en stor sportsbod (ca. 6 m²) og to garasje plass med elbillader i parkeringskjelleren.

Standard

Leiligheten holder en svært god standard og er pent bruk. Den har en velfungerende planløsning med store vindusflater, samtidig som det er godt med veggplass for møblering. Den romslige balkongen ble innglasset i fjor, 2024. Gulver er belagt med parkett i oppholdsrom og kermaiske fliser på badene. Vegger og tak av malte, slette flater. Leiligheten har balansert ventilasjon og det er vannbåren varme i alle gulv. Leiligheten har hatt én og samme eier siden den var ny i 2015. Ingen tilstandsgrader i tilstandsrapporten er gitt TG2 eller TG3.

Bad

Hovedbad: Delikat og romslig bad fra 2015 med flislagte overflater. Gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt servantinnredning, speilskap med overbelysning, stort dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Malt tak med downlights.

Bad ved entré: Dette er et praktisk rom for gjester. Rommet er innredet med vegghengt servantskap, speilskap med overbelysning, dusjnise med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Rommet har flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt tak med downlights.

Kjøkken

Leiligheten har en åpen kjøkkenløsning mot stuen. Kjøkkenet er vinkelformet, tilpasset rommet, med naturlig plass til spisebord. I spisesonen er fin utsikt gjennom de store vindusflatene og det god plass til

både familie og venner. Det er også mulig å nyte selskapet i "baren" som tilhører kjøkkenets øy som binder kjøkkenet og stuen fint sammen.

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter med over- og underskaper. Det er integrert stekeovn, 80 cm platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryserdel.

Ingen tilstandsgrader er gitt TG2 eller TG3 i vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser med elbillader i garasjelegget. Sameiet har et godt tilbud av utendørs gjesteparkering på tomten.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

-Ja, vi har hatt inspeksjon fra e-verket. Alt funnet OK.

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

-Ja.

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

-Ja, det ble i 2021 rapportert skjeggkre hos noen av leilighetene. Alle ble informert og bedt om å sette ut

feller om det skulle komme i egen leilighet. Ikke hørt så mye om det siden den gang.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Ole-Christian Storvand datert 01.04.2025.

Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022.

Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommen er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 95% bygningselementer gitt TG0, eller TG1. 0% er gitt TG2. 0% er gitt TG3.

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

omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Bryggerifjellet er fordelt på ni boligblokker. Byggene er oppført som terrasseblokker med totalt 6 etasjer med fire over- og to underetasjer. Bebyggelsen omfatter også innvendige anlegg for parkering og oppbevaringsboder med innvendig kjøreadkomst mellom byggene. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong og stål. Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Vinduer og balkongdør med karmen av tre og tre-lags glass. Leiligheten har balansert ventilasjon og er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme i gulv.

Tomt

Denne tomten er eiet, 5362,30 kvm.

Terranget skråner mot sør, og består delvis av naturtomt og delvis av parkmessig opparbeidede arealer. Fellesarealene er pent opparbeidet med plen, prydbusker, trær, lekeplasser, sittebenker og flere utvendig parkeringsplasser for beboere og gjester.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.03.2017 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

Oppvarming / energiforbruk

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme med fjernvarme som varmekilde. Leiligheten har også balansert ventilasjon.

Energikarakter: C - Grønn

Energiforbruk foregående år var ca. 3 909 kwh. Eier har elbillader.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 800 000,-

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

195 000,00,- (Dokumentavgift)

1,00,- (Tryk Boligkjøperpakke Leilighet (Valgfri))

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

9 950,00,- (Boligkjøperpakke - andel/aksje/eierseksjon (Valgfri))

8 006 041,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader

Kr. 3 303,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

A-konto gass, filter, kabel-tv, vaktmestertjenester, forretningsførsel og andre felleskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 15 040,- for 2025.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 31.12.2024.

Selskapets totale gjeld er kr. 0,- pr. 31.12.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 30 761,- pr. 31.12.2024.

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 414 797,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 659 189,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Sameiet

Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2 , Orgnr: 916 293 445

Forretningsfører: OBOS

Sameiet består av 59 boligseksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 51/2759.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett og det kreves ikke styregodkjenning.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i lf med polisnr. 1339579.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 1 979 964,-

Driftskostnader kr. 1 819 195,-

Årsresultat kr. 208 464,-

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold tillates. Se sameiets husordensregler for nærmere bestemmelser.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 1025 reguleringsendring del av bryggeriet med formål om krav vedr. infastr, 220 - Gul sone T-1442, 1113 - boligbeb. - blokkbebyggelse, 1550 - renovasjonsanlegg, 1610 - lekeplass, 2011 - kjørevei, 2083 - parkeringshus - anlegg og 3020 - naturområde - grønnstruktur.

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg, LNF - tiltak for stedbunden næring og ras og skredfare, H310.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

Dnr. 951373, tgl. 15.10.2015 - Seksjonering

SNR: 30

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 102 / 5518

Dnr. 768740, tgl. 25.08.2015 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles uteoppholdsareal

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 640641, tgl. 12.04.2018 - Jordskifte

Jordskiftesak 17-031531RFA-JSAR Fjellhallen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta

kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

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

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året

legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Ingeborg Holten Hjemdal per e-post ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no eller sms: +47 98 88 07 36. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste

annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle

rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra

forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Ingrid Vetti Vatsgar og Tord Vatsgar.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er C.J.Kiønigs vei 5.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 208, bnr. 1801, snr. 30 i Fredrikstad.

Sameiebrøk: 51/2759.

Vårt oppdragsnummer er 192250049.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 10 000,00

Markedspakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

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

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

Prod. dato: 09.04.2025

The background features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers to a point on the right. This orange shape overlaps with a white, curved, S-like shape that extends from the left towards the right. To the right of the white shape is a solid grey shape that also tapers to a point on the right. The overall composition is clean and modern.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

C.J.Kjønigs vei 5
1605 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 208/1801
Seksjonsnr. : 30
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 126 m²

Totalt bruksareal (BRA): 126 m²

Befaring

Befaringsdato: 26.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Signatur inspektør: Ole-Christian Storvand

Mobil: 92165120



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): Innhentning 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.

Bagatelmessige 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 trafikksyets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 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.

Sjablommessig 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 håndverker tjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig 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	26.03.2025
Referansenummer	15069132
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0049
Hjemmelshaver/selger	Ingrid Vetti Vatsgar/Tord Vatsgar
Bygningsakkyndig inspektør	Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen	Ingrid Vetti Vatsgar
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	01.04.2025 13:31

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	C.J.Kiønigs vei 5
Postnummer/sted	1605 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	208/1801
Seksjonsnr.	30
Borettslag / Sameie	Eierseksjonssameiet Bryggerfjellet 2
Tomt	Eiet tomt: 5362 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2015		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Eierseksjonssameiet Bryggerfjellet 2, beliggende i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 59 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet består blant annet av internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 6 etasjer (2 underetasjer + 4 etasjer over bakkeplan). Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med pussede flater og trepanel. Tilnærmet flatt yttertak, utvendig lekket med membran/papp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 40db. Vinduer og balkongdør med kammer av tre og tre-lags glass. Leiligheten har balansert ventilasjon og er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme i gulv.

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré/gang, to bad, bod, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til vestvendt, innglasset balkong.

Leiligheten disponerer også en bod i underetasje, samt to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassene deler på en ei-billader.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



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

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
4. etasje	103		17	120	
	Entré/gang, to bad, bod, tre soverom og stue med åpen kjøkkentløsning		Innglasset balkong		
Underetasje		6		6	
		Bod			
SUM	103	6	17	126	
Total bruksareal: 126 m²					

Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.

Utgang fra stue til vestvendt, innglasset balkong på 17 m² (BRA-b). Arealet inkluderer vegg mot tilstøtende rom.

Leiligheten disponerer en bod i underetasje på 6 m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer også to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg (i underetasje), hvor plassene deler på en el-billeder.

Leiligheten består av 100 m² P-rom og 20 m² S-rom. S-rom består av innvendig bod (3 m²) og innglasset balkong (17 m²), inkludert vegger mot tilstøtende rom.

Rapport

Våtrom - Bad 1

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.
Malt, slett flate i himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenstående servant med ett-greps armatur.
Speil med overbelysning samt stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmering tilkoblet hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget sisternekasse.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Avtrekksventil i himling.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør samt sluk av plast.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tillegg til konstruksjoner



Fukt i tillegg til konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 24,1 %, temperatur 20,6 grader C og duggpunkt -0,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Lokalfall i dusjsonen er målt til ca. 17 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Bad 2

Baderom fra byggeår.

Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.

Malt, slett flate i himling med downlights.

Vegghengt servantskap.

Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.

Speilskap med overbelysning samt stikkontakt over servant.

Dusjnische med innfellbare glassdører.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.

Avtrekksventil plassert i himling.

Vannrør av typen rør-i-rør.

Fordelelseskap for rør-i-rør-systemet med stoppekraner er plassert i vegg.

Synlige avløpsrør samt sluk av plast.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Prolimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 30,1 %, temperatur 22,6 grader C og duggpunkt 4,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra topp overflate gulv ved døråpning og til sluk er på tilfelligt sted målt til ca. 26 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Åpen kjøkkentløsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeår.

Benkeplate av laminat.

Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur.

Glassplate på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap.

Belysning og stikkontakter under overskap.

Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Vegghengt ventilator med avtrekk ut av bygget.

Vannrør av typen rør-i-rør.

Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjevarsler på kjøkkenet. Komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.

Vegger og himlinger av malte, slette flater.

Slette innerdører.

Skyvedører ved soverom 3.

Skyvedørsgarderobe i entré/gang, på soverom 1 og på soverom 2.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme i alle gulv.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon



Overflater gulv

Det er registrert stedvis moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.

Etasjeskiller - 4. etasje

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



TG 1

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

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Det ble kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter ble i:

Stue målt til ca. 2 mm
Soverom 1 målt til ca. 3 mm

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

Vannrør av typen rør-i-rør.

Fordelelseskapp for rør-i-rør-systemet med stoppekraner er plassert på bad 2.

Synlige avløpsrør samt sluk av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme i gulv.

Varmefordelingsskap med stoppekraner er plassert i bod.

Leiligheten har gasspeis montert i stue.

Stengeventil for gasspeis plassert i skap ute på balkongen.



TG 1

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

Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon



Ventilasjon

Selger informerer om at det er utført filterbytte en gang i året. Sameiet har abonnementsløsning for bestilling av filter. Sist filterbytte utført i januar 2025.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).

Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, hovedbryter og overspenningsvern er plassert i bod. Strømmåler er plassert i felles tavle utenfor leiligheten. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

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

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant (leiligheten er tilknyttet felles varmtvann)

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: Byggear

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller utfaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen.

Under befaring er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år (forrige el-tilsyn var i 2016), anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Stett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 40db.

Vinduer og balkongdør med kammer av tre og tre-lags glass fra byggear.



TG 1

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt, innglasset balkong.

Balkongkonstruksjon av betong og stål.

Gulvflate belagt med terrassebord.

Rekkverk av stål og glass.

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,12 meter.

Balkongen har utebelysning og stikkontakt.

Selger informerer:

Balkongen ble innglasset i 2024.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige 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: Nei

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

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

Oppfylder boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Romhøyder er på tilfældige plasser i leiligheten oppmålt til:

Entré/gang: 2,40 meter

Bad 1: 2,41 meter

Bad 2: 2,40 meter

Soverom 1: 2,68 meter

Soverom 2: 2,68 meter

Soverom 3: 2,39 meter

Stue/kjøkken: 2,67 meter

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Det er fremvist byggetegninger. Tegninger ligger fysisk tilgjengelig i boligperm.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 15.10.2015. Samsvarserklæringen gjelder "Nyanlegg" og har følgende arbeidsbeskrivelse: "Samsvarserklæring gjelder for arbeid utført etter arbeidstegninger og tilvalgstegninger. Anlegget består av fire boligblokker og parkeringskjeller med tilhørende fellesarealer. Det er innvilget dispensasjon fra DSB for benyttelse av NEK400-2010."
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 31.03.2016.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt/ikke relevant
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant
Egenerklærings skjema	Signert og datert 27.03.2025

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 bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har store 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 brukslitasjer. 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 vramtvannsbereeder kan fungere i 10 år, men den kan også være 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 enkelte ambisjonsnivå 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 benevnelse og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående 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 forsikringselskaper, 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.

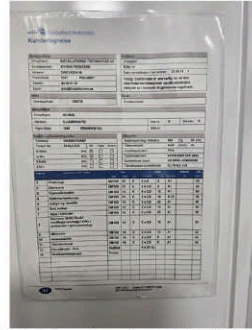
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klarlagt for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

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 fellesdeier i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklime, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, ammeringskorrosjon, svammebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til vanlig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og lisdsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjehveter 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringskap]



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør]



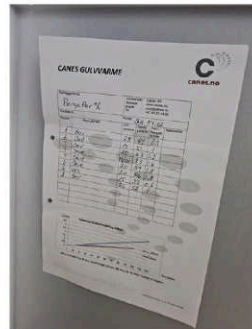
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



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



Vannbåren varme - [Vannbåren varme]



Vannbåren varme - [Kursfortegnelse varmefordelingsskap]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250049		
Adresse	C.J.Königs vei 5				
Postnr.	1605	Sted	FREDRIKSTAD		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalnr	polisennummer 1339579		
Selger 1 Fornavn	Tord	Etternavn	Vatsgar		
Selger 2 Fornavn	Ingrid	Etternavn	Vetti Vatsgar		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Kommentar
- 2.3 Dersom arbeidet er søknadspålagt (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar Vi har hatt inspeksjon fra e-verket. Alt funnet OK
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja 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 Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Det ble i 2021 rapportert skjeggkre hos noen av leilighetene. Alle ble informert og bedt om å sette ut feller om det skulle komme i egen leilighet. Ikke hørt så mye om det siden den gang.

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. 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 forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller

- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom

- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til

avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjør oppdrag 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 prisliste her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 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 forsikringselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 25/03/2025 13:48:42 (EES-versjon: 3)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 208 Bnr.: 1801 Fnr.: Snr.: 30

Adresse(r):

Gateadresse: C.J.Kjønigs vei 5
Gatenr: 6740
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:20.03.2025 kl.
09.07

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
2015/1072599-1/200 HJEMMEL TIL
17.11.2015 EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 4 380 000
Omsetningstype: Fritt salg
VATSGAR INGRID VETTI
F.NR: ' IDEELL:
1/2
VATSGAR TORD
F.NR IDEELL:
1/2

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.

2023/213943-1/200 27.02.2023
21:58 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 4 800 000
Pantthaver: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

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:

2015/768740-1/200 25.08.2015 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 9

RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 54

RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 58
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 59
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 60
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 61
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 62
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 63
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 64
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 65
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 67
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 68
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 69

RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 1786 FNR:
0 SNR: 70
Bestemmelse om felles
uteoppholdsareal
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
208 BNR: 1801

2018/640641-1/200 12.04.2018
21:00

JORDSKIFTE
Jordskiftesak 17-031531RFA-
JSAR Fjellhallen
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

2015/951373-1/200 15.10.2015

SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebråk: 102/5518

2020/1493361-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 208 BNR: 1801
FNR: 0 SNR: 30

2024/793833-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 208 BNR: 1801
FNR: 0 SNR: 30

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

Ingen rettigheter registrert.

Ferdigmelding

2009/17270-24-31872/12 LHEV

Kommunereg saknr.
2009/17270

Gjelder	Grv.	Bnr.	Festn.	Seksjonnr.	Byggnr.	Bolignr.
	208	1372				
Eiendom/ byggested	Adresse				Postnr.	Poststed
	Kringstjå				1605	Fredrikstad

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspiktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdiggattest

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Hus A-B samt parkeringsgjeller.

Gjenstående arbeider	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		
	Planlagt dato for anmodning om ferdiggattest	2012-12-01

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (varnbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input checked="" type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen

Vedlegg (gjelder kun søknad)	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tilatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tilatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	G01 - G06	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	01 -	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	01 -	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver
ARCASA arkitekter AS

Dato
2012-03-05

Gjentes med
HELENA RÖNNKVIST

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1801/0/30

Eierrepresentant: Vatsgar Tord

Regningsmottaker: Vatsgar Tord

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	1801	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	30				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsending	Bruksareal
300410256	Stort fritliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		102,9

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
VATSGAR INGRID VETTI	C.J.KIØNIGS VEI 5	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
VATSGAR TORD	Vassgaren 5	1684 VESTERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	4 700 100,00 0/00	kr 3,20	01.05.2025	1/1	0	kr 15 040,00
						kr 15 040,00

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1801/0/0

Eierrepresentant: Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2

Regningsmottaker: Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Ja	Punktbeste	Nei
Bruksnr	1801	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	5362,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 4)

Adresse	Tilleggsnavn	Kirkesogn	Glemmen
C.J.Kiønings vei 1 1605 FREDRIKSTAD	Bratthammeren	Valgkrets	Sentrum
C.J.Kiønings vei 3 1605 FREDRIKSTAD	Bratthammeren	Valgkrets	Sentrum
C.J.Kiønings vei 5 1605 FREDRIKSTAD	Lahellemoen	Kirkesogn Valgkrets	Fredrikstad Domkirke Sentrum
C.J.Kiønings vei 7 1605 FREDRIKSTAD	Lahellemoen	Kirkesogn Valgkrets	Fredrikstad Domkirke Sentrum

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	59,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 153 548,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	59,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 94 326,00
151 BRANNTILSYN GASS	53,00 Kr	kr 234,00	01.07.2025	1/1	0	kr 12 402,00
1157 Andel Renovasjon	59,00 slk	kr 1 640,00	01.07.2025	1/1	0	kr 120 950,00
350 AKONTO AVLØP	5 574,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 224 214,00
250 AKONTO VANN	5 574,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 117 054,00
						kr 722 494,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
45332065	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	21.10.2024	2024	5620	55133



ARCASA ARKITEKTER AS

Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2011/11339-80-61568/2017-TRBM	208/1372	27.03.2017

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
454/17

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 24.03.2017 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: CJ Kønigs vei 1, 3, 5 og 7
Gnr. 208 Bnr. 1801

Arbeidets art: Nybygg boliger, byggetrinn 2, bygg F, G, H og I

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 1801	Fnr: 0	Snr: 30 ▼
Adresse:	C.J.Kiønigs vei 5 ▼		
Areal:	5362.3 m ² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 1001 - Bebyggelse og anlegg 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1025 Reguleringsendring del av Bryggeriet	Formål/Hensynssone: 410 - Krav vedr. infrastr. 220 - Gul sone T-1442 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse 1550 - Renovasjonsanlegg 1610 - Lekeplass 2011 - Kjøreveg 2083 - Parkeringshus, -anlegg 3020 - Naturområde - grønnstruktur	Godkjent/vedtatt: juni 21, 2012
Reguleringsbestemmelser: Regbest1025_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.

Viksbomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 27.03.2025



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
31. Mars 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	208	Bnr.:	1801	Fnr.:		Snr.:	30
Adresse:	C.J.Kiønigsvei 5						

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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 08.01.2020
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent: <input type="checkbox"/>
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gass:

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Vatagar Tord

Vassgaren 5

1684 Vesterøy

Adresse: C.j.kjønnigs Vei 5 (- -)
Bygningsnr: 300410256
Eiendom: 208 / 1801 / 0 / 30
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 08.01.2020
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 31.03.2025
Saksreferanse:
 (bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Jan Markus
 Lorentzen
Avtale nr: 32690

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.



Matrikkelrapport
Seksjon 3107-208/1801/0/30

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-208/1801/0/30

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	15.10.2015	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- Tinglyst
 Avklarte eiere
 Har festegrunn
 Bestående
 Har grunnforensning
 Mangel matrikkelføring
 Seksjonert
 Har kulturminner
 Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
INGRID VETTI VATSGAR		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
TORD VATSGAR		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	09.10.2015	09.10.2015	Sak 15/16325	

Grunnforensning 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

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300410256	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300410256: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 385.6
Antall boenheter	15	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	1 385.6
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.11.2013	04.12.2013
IG - Igangsettingstillatelse	29.11.2013	04.12.2013
MB - Midlertidig brukstillatelse	25.09.2015	08.10.2015
FA - Ferdigattest	27.03.2017	05.04.2017
EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0402	102.9	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	2	217.7	0.0	217.7	0.0
H01	4	293.3	0.0	293.3	0.0
U01	2	180.1	0.0	180.1	0.0
H02	3	263.7	0.0	263.7	0.0
U02	2	180.1	0.0	180.1	0.0
H03	2	250.7	0.0	250.7	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
C.J.Kiernigs vei	5		1605 FREDRIKSTAD



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 28. mars 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 208 Bruksnr.: 1801 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 30
Adresse: C.J.Kiønigs vei 5, 1605 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Detaljregulering Reguleringsbestemmelser til Reguleringsendring for del av Bryggeriet, Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert: 08.07.2010
Dato for siste rev. av bestemmelsene: 14.08.2012 ihht. Bystyrets vedtak
Dato for kommunestyrets godkjenning: 21.06.2012
Plan-ID: 01061025

Generelt

a) Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

b) § 12-5 Reguleringsformål:

1. Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse – frittliggende eneboligbebyggelse (B1-2)
 - Boligbebyggelse – konsentrert bebyggelse (BK1)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1-2)
 - Renovasjonsanlegg (R1-4)
 - Annen særskilt angitt bebyggelse, trafo (EL1)
 - Lekeplass (L1-3)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Kjørevei (V1-6)
 - Fortau (F1-2)
 - Gang-/sykkelvei (GS1-6)
 - Parkeringsplasser på grunnen (P1-2)
 - Parkeringshus/-anlegg (PK1-3)
3. Grønnstruktur:
 - Naturområde (N1-3)
 - Tuvei (TV1-2)
 - Vegetasjonsskjerm (VS1-3)

c) § 12-6 Hensynssoner:

1. Sikringssoner:
 - Frisikt
2. Støysoner:
 - Gul sone ihht T-1442.
3. Faresoner:
 - Høyspenningsanlegg (EL1)
4. Infrastruktursone:
 - Krav til infrastruktur

§1. Utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet

1.1 Boligbebyggelse - fritliggende eneboligbebyggelse

- Områdene B1 og B2 tillates ikke bebygd, men utgjøres av den delen av eksisterende boligeiendommer som inngår i frisisone mot vei.

1.2 Boligbebyggelse - konsentrert bebyggelse

- Innenfor byggeområde BK1 tillates oppført eneboliger i kjede, rekkehus, lavblokkbebyggelse eller kombinasjoner av dette.
- Maksimalt tillatt bebygd areal for BK1 er 45% BYA.
- Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt BK1 er 6,5/9 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For pulttak tillates maks gesimshøyde 8 meter. For flatt tak tillates maks gesimshøyde 7 meter over ferdig planert terreng.
- Det tillates maks 5 enheter innenfor BK1.
- Det stilles ikke krav om ny detaljregulering for delfeltet BK1. Forutsetningen er at det utarbeides en samlet situasjonsplan/landskapsplan som er bindende for hele feltet og som vedlegges byggesøknaden. Planen skal vise interne veier, interne lekearealer og andre grøntarealer, bebyggelsens plassering, eksisterende terrengnivå, planlagt terrengnivå og terreng og vegetasjon som planlegges bevart.

1.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

- Innenfor områdene BB1 og BB2 tillates oppført boligblokker. Anvist plassering er veiledende, men det er et krav at bebyggelsen skal danne en åpen lamellstruktur som gir mulighet for utsikt mellom blokkene for bakenforliggende bebyggelse. Endelig plassering av bebyggelsen fastsettes av kommunen. Maksimalt tillatt BYA er 50 %.
- Maks gesims- og mønehøyde er 14 meter over tilstøtende boliggate og ikke høyere enn henholdsvis kote + 61.00 for felt BB1 og kote + 49.00 for felt BB2. Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maks. høyde 3,0 m over byggets gesimshøyde. Oppbyggets areal skal ikke overstige 10% av byggets grunnflate.
- Utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset øvrig bebyggelse med hensyn til takkonstruksjon, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for uteboder er 4,5 m. Uteboder skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggesøknaden for boligbebyggelsen selv om de ikke skal bygges samtidig – med mindre behovet er vist dekket ved innvedige boder.
- Det stilles ikke krav om ny detaljregulering for delfeltene BB1-2. Forutsetningen er at det utarbeides en samlet situasjonsplan/landskapsplan som er bindende for hele feltet og som vedlegges byggesøknaden. Planen skal vise interne veier, interne lekearealer og andre grøntarealer, bebyggelsens plassering, eksisterende terrengnivå, planlagt terrengnivå og terreng og vegetasjon som planlegges bevart.
- Innenfor områdene BB1-2 skal det opparbeides uteoppholdsarealer i tilknytning til inngangssoner for hver blokk. Uteoppholdsarealene skal til sammen være minimum 500 kvm og ikke mindre enn 25 kvm ved hver inngangssone.
- Avslutning av terrasser på terreng skal tilpasses terrenget med gode overganger.

1.4 Renovasjonsanlegg

Innenfor områdene R1-4 tillates oppført anlegg for sortering av husholdningsavfall.

1.5 Hovspenningsanlegg - Trafo

Innenfor området EL1 tillates oppført transformatorstasjon. Særskilte lover og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming med tilpasset materialbruk.

1.6 Lekeplass

- Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.
- Innenfor området L2 skal det opparbeides en balløkke på minimum 20 x 30 meter.

1.7 Kjørevei

- V3 og V5 skal tjene som adkomst til p-kjellere PK1 og PK2.
- V4 skal gi adkomst til BB2 og V6 skal gi adkomst til BB1.

1.8 Gang-/sykkelvei

- GS1-4 skal ha funksjon som interne gangforbindelse mellom regulerte byggeområder og Skytterveien.
- GS5 skal tjene som gangveiforbindelse mot boliggate i syd.

1.9 Parkeringsplasser på grunnen

- P2 skal ha funksjon som p-plass for regulert nærings- og boligbebyggelse innenfor reguleringsplan 534 – Bryggeriet, vedtatt 16.06.2005, og som gjesteparkeringsplass for området BK1.
- Ved endelig utforming av P2 skal det etableres en turveiforbindelse mellom turvei TV1 og regulert turvei innenfor reguleringsplan 534 – Bryggeriet, vedtatt 16.06.2005.

1.10 Parkeringshus/-anlegg

- PK1 tillates opparbeidet i 2 plan og skal ha funksjon som p-kjeller og sportsbod for regulert boligbebyggelse innenfor BB1. Maks tillatt BYA for PK1-2 er 90%. Maks tillatt BYA for PK3 er 100%.
- PK2 tillates opparbeidet i 2 plan og skal ha funksjon som p-kjeller og sportsbod for regulert boligbebyggelse innenfor BB2.
- Endelig plassering av p-kjeller fastsettes av kommunen samtidig med plassering av ny bebyggelse innenfor områdene BB1 og BB2 jmf pkt. 1.3.
- Den delen av p-kjeller som blir synlig over terreng skal forblendes med egnet materiale eller skjermes med beplantning. Endelig utformign og materialvalg skal fremgå av samlet landskapsplan for hvert delfelt jmf. pkt. 1.3.
- PK3 (fjellhall) skal tjene som parkerings-/lagerhus for bebyggelsen innenfor reguleringsplan 534 – Bryggeriet, vedtatt 16.06.2005.

1.11 Grønstuktur- Naturområde

- All vegetasjon i områdene N1-3 skal bevares i sin helhet.
- Det tillates ingen søknadspålitlige tiltak innenfor områdene.

1.12 Grønstuktur- Turvei

- TV1 skal tilknyttes eksisterende turveinett mot Bingedammen og være åpen for allmenn fri ferdsel.
- TV2 skal ha funksjon som intern gangveiforbindelse mot Bydalen og være åpen for allmenn fri ferdsel.

1.13 Gromstruktur- Vegetasjonsskjerm

VS1-2 skal fungere som skjerm mellom parkeringsareal P2 og grøntområdene L2 og TV1. Beplantningen skal være en blanding av vintergrønt og løvfellende trær og busker.

1.14 Sikringssoner - Frisikt

I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkelstående trær med tilfredsstillende oppkvisting kan tillates.

1.15 Infrastruktursone – fremtidig trasé for nytt dobbeltspor, jernbane

- Det tillates ikke inngrep innenfor områdene IS1-2 i samme vertikalnivå som planlagt fremtidig dobbeltspor for jernbane.
- Dersom det under byggearbeidene avdekkes sprekksoner i fjellet innenfor infrastrukturensone skal Jernbaneverket kontaktes for å avklare eventuelle avbøtende tiltak. Det skal ved prosjektering av fundamenter, valg av materialer mv, velges løsninger som best mulig ivaretar eventuelt fremtidig vibrasjoner/strukurstøy.
- Innenfor IS2 skal ny bebyggelse plasseres slik at nødvendig overdekning opprettholdes (min. 15 m).

§2. Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet.

2.1

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og fargesetting. Materialbruk (herunder også takmaterialer) og fargebruk skal godkjennes av kommunen og må derfor inngå i byggesøknaden. Det skal vektlegges at ny bebyggelse får en høy arkitektonisk kvalitet. Det tillates ikke fargebruk som i særlig grad forsterker bebyggelsens eksponering i landskapet.

2.2

De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Før utbygging kan igangsettes skal det foreligge en samlet situasjonsplan og fagmessig utført landskapsplan som skal være godkjent av kommunen. Det tillates kun nedadrettet og blendingsfri utebelysning.

2.3

Behandling av takvann skal fremgå av landskapsplan ved byggeanmeldelse. Løsning for lokal overvannsdiskonering skal godkjennes av kommunen.

§3. Grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning

- 3.1 Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

§5. Antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov

- 5.1 Det tillates oppført inntil 132 nye boenheter innenfor planområdet.

§6. Bestemmelse for å sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør, samt sikre naturtyper og annen verdifull natur.

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

§7. Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering, herunder øvre og nedre grense for parkeringsdekning.

- 7.1 Plan som viser transportruter for anleggstrafikk ut / inn av reguleringsområdet skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen, som skal vurdere om det er behov for midlertidige trafikkregulerings tiltak.
- 7.2 Det skal opparbeides minimum 1,2 biloppstillingsplasser pr boenhet innenfor planområdet.
- 7.3 Innenfor hvert av områdene BB1 og BB2 skal det opparbeides til sammen minimum 24 p-plasser for gjester. Gjesteplassene skal plasseres i tilknytning til interne tilførselsveier V4 og V6 eller i tilknytning til p-kjellerer PK1-2.
- 7.4 Det skal avsettes plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel pr boenhet i tillegg til boenhetenes sportsboder.

§8. Krav om tilrettelegging for vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5.

- 8.1 Alle boliger skal være tilrettelagt for vannbåren varme.

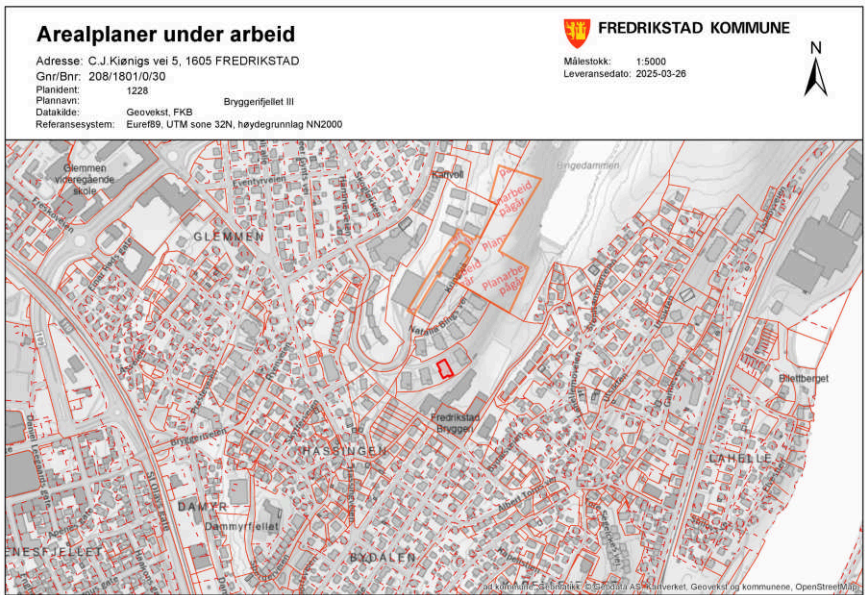
§10. Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, helse- og sosialtjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert.

- 10.1 Regulerte interne trafikkområder og gangarealer (F1-2, V1-6, GS1-6, TV2) skal være opparbeidet som vist i planen for boligene i felt BB1 og BB2 gis brukstillatelse – eller senest førstkommande vår dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret. Fartsgrense for V1 skal skiltes til 30 km/t før bebyggelsen tas i bruk.
- 10.2 Krysset V1/V2 skal utbedres slik planen viser før mer enn 75 nye boenheter gis brukstillatelse.
- 10.3 Særskilt landskapsplan for hvert enkelt lekeområde skal være godkjent av kommunen før arbeidet med disse igangsettes.
- 10.4 Lekeplass L1 skal være opparbeidet før første boligblokk tas i bruk. Lekeplass L2 og turvei TV1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor BB2 tas i bruk. Dersom bolig ferdigstilles i vinterhalvåret, tillates jord- og plantearbeider utført påfølgende vår.
- 10.5 Utbygging av planområdet skal skje i henhold til Fredrikstad kommunes gjeldende boligbyggeprogram.
- 10.6 Igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor BK1 og tiltak innenfor L2, TV1, VS1-2 og P2 skal ikke gis før Bingedammen er tilfredsstillende sikret i henhold til "Forskrift om sikkerhet og tilsyn med vassdragsanlegg". Kontrollmyndighet for slike sikringsarbeider er NVE.
- 10.7 Vegetasjonsskjermer VS1-2 skal opparbeides og beplantes før P2 tas i bruk, eller senest påfølgende vår dersom P2 tas i bruk i vinterhalvåret.
- 10.8 TV1 skal være ferdig opparbeidet før BK1 eller L2 kan tas i bruk.
- 10.9 BK1 tillates ikke tatt i bruk før tiltak for å redusere gjennomgangstrafikk i Bydalen er gjennomført. Adkomstvei OK1 (i reguleringsplan for Bryggeriet, plan-ID: 0106 534) skal være ferdigstilt før BK1 tas i bruk.

§14. Hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.

- a) Kjørevei V1-2 er offentlig vei.
- b) Kjørevei V3-6 skal være felles adkomstveier og holdes åpne for allmenn fri ferdsel til fots og med sykkel.
- c) F1-2 skal være offentlige trafikkarealer.
- d) EL1 skal være offentlig eiet.
- e) Anlegg for lek (L1-3) skal være felles for alle beboere i planområdet. L2 skal også være felles for beboere innenfor reguleringsplan 534 – Bryggeriet, vedtatt 16.06.2005.
- f) GS1-6 skal være offentlige gang-/sykkelveier.
- g) Turvei TV1-2 skal være offentlig turvei.
- h) P1 skal være felles for alle beboere innenfor BB1 og BB2.
- i) P2 skal være privat eiet.
- j) R1-2 skal være felles for alle beboere innenfor BB1 og R3-4 skal være felles for alle beboere innenfor BB2.

 Rambøll AS
 tlf 69 95 45 00
 www.ramboll.no



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

Eiendomsrapport for 208 / 1801 / 0 / 30

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravede tanker som ikke er i bruk, skal tommes 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	Varennummer	Varenavn
--------------	-------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

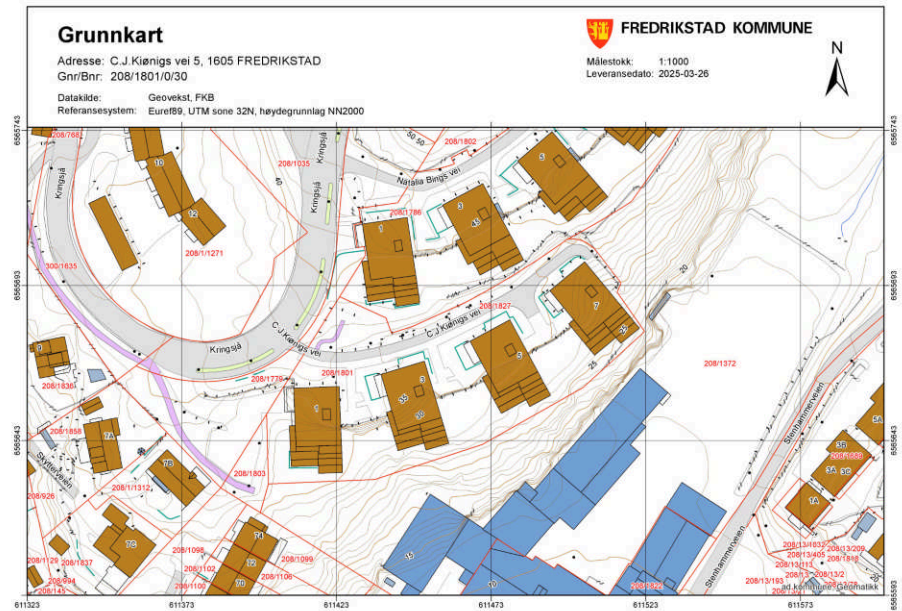
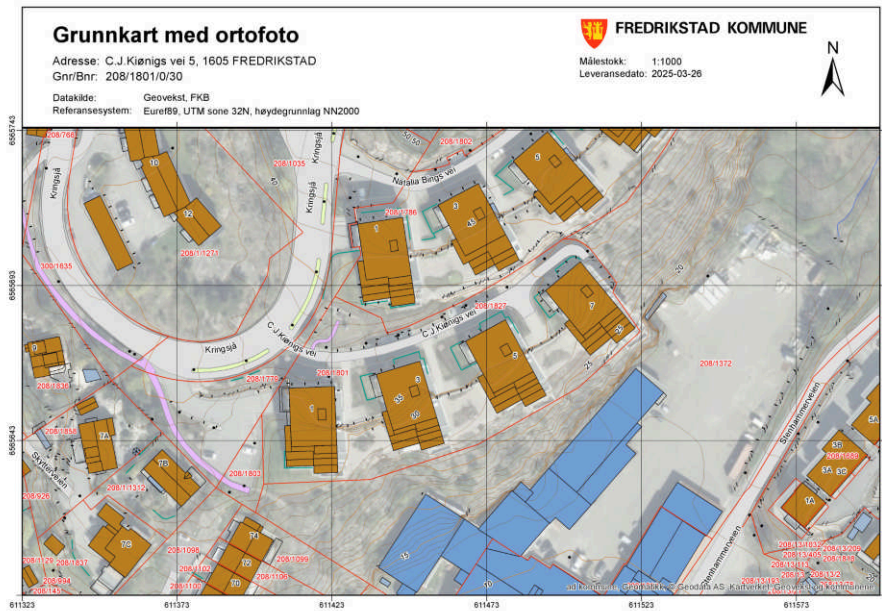
ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Område
----	-----------	-------------------	-----------	--------

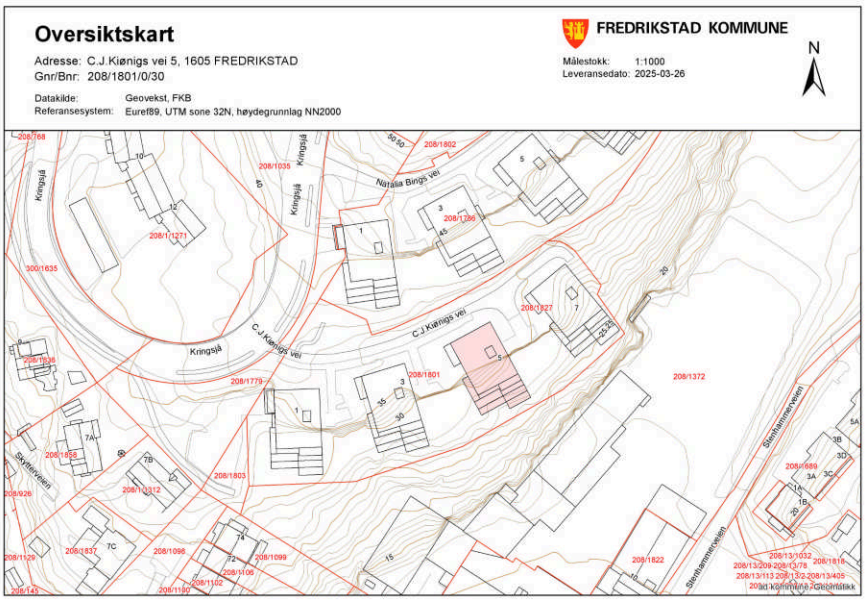
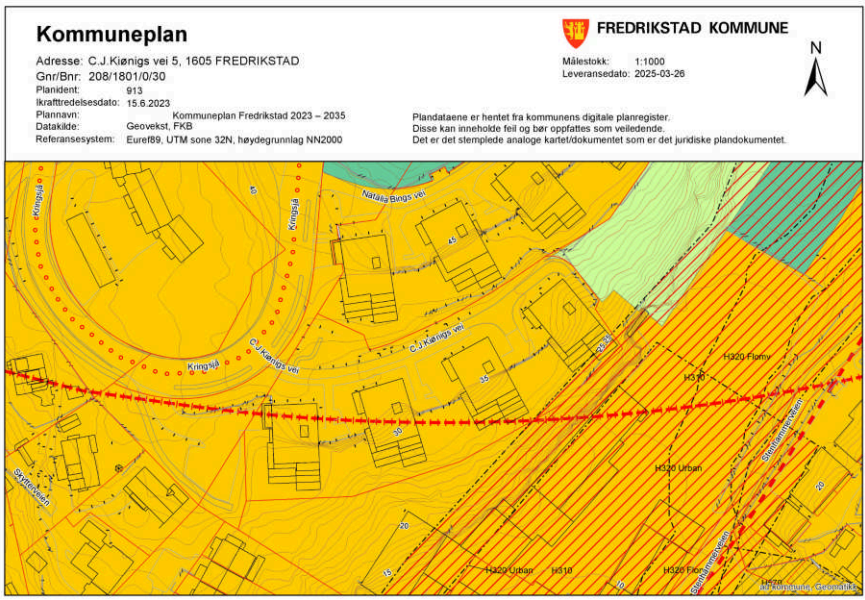
Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

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

Påvikningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen





Matrikelkart

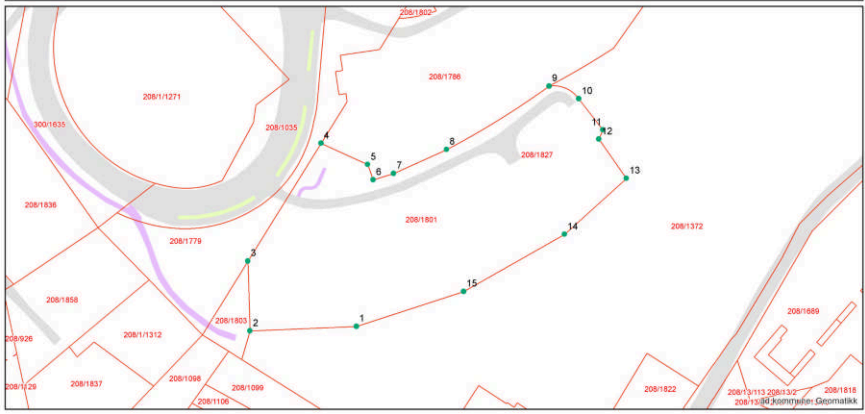
Adresse: C.J Kjønings vei 5, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1801/0/30

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

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-26

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikellovens § 17.
 Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
 Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 26.3.2025

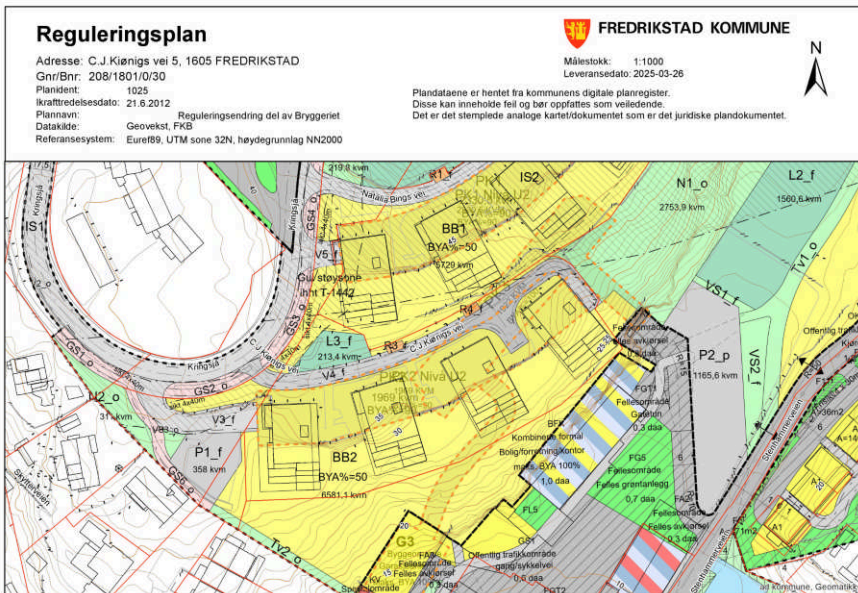
Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Avsnittsareal:	Koordinatsystem:
5362.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løper	Start	Slutt	Grensemerke redbutt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpepunkttype	Måle metode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	656503.05456	611434.990457	Fjell	34.41	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	656503.58979	611436.620309	Ikke spesifisert	22.54	Umærket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	656505.11324	611398.99263	Ikke spesifisert	44.72	Umærket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	656509.07903	611423.58359	Ikke spesifisert	18.53	Umærket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	656562.257	611436.621247	Ikke spesifisert	5.23	Umærket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	656507.32943	611448.398529	Ikke spesifisert	6.98	Umærket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	656507.41623	611447.954832	Ikke spesifisert	18.7	Umærket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	656567.25566	611464.194761	Ikke spesifisert	39.03	Umærket		GPS Fasemåling RTK	10	275.237
9	656507.60856	611497.247632	Ikke spesifisert	10.96	Umærket		GPS Fasemåling RTK	10	10.055
10	656503.50248	611506.820793	Ikke spesifisert	12.73	Umærket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	656509.42396	611514.61346	Fjell	3.24	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	656506.46352	611513.326515	Fjell	15.5	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	656507.77899	611525.228659	Fjell	28.97	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	656509.70889	611502.232729	Fjell	37.47	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	656541.29934	611489.62222	Fjell	36.44	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (til Plan- og byggesaken)	Saker	Dato	Sign.
Vedtatt om oppstart av planarbeid	PS 108/17	PSK 01.06.2017	MAJU
Nytt av oppstart og innleggelse	PS 170/17	FSK 08.11.2017	MAJU
Med høring og offentlig ettersyn av sluttprosjekt	PS 170/17	FSK 08.11.2017	MAJU
Følgende av plankomiteet	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAJU
Høring og offentlig ettersyn	PS 170/18	FSK 04.2019	AK-E
2. gangs behandling	PS 17/119	BS 06.12.2019	AK-E
Ny høring og offentlig ettersyn	PS 23/214	BS 17.02.2020	AK-E
Følgende av	PS 64/20	BS 06.20	AK-E

Kommuneplanen: EURE86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartprosjekt: Geovekt FKB
Dokument er generert av PlanIDet systemet, versjon 1.0.0.1
Dato: 27.07.2025

TEGNFORKLARING

PSB § 11 Kommuneplanens arealdel

Planens formål: **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pål §11-7, nr 1)**

IS1	Bebyggelse og anlegg
IS2	Bebyggelse
IS3	Fritidsbebyggelse
IS4	Særbebyggelse
IS5	Ferietingler
IS6	Offentlig eller privat tjenesteyting
IS7	Fritids- og rekreasjons
IS8	Rådhusbygning
IS9	Næringsbebyggelse
IS10	Industribebyggelse
IS11	Arbeidstypen nærmere angitt bebyggelse og anlegg
IS12	Utleiehotell
IS13	Gårds og utmarks
IS14	Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pål §11-7, nr 2)

IS15	Særbebyggelse og teknisk infrastruktur (arealer)
IS16	Havn
IS17	Parkering
IS18	Kombinerte formål for særbebyggelse og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pål §11-7, nr 3)

IS19	Grøntromsstruktur
IS20	Naturområde
IS21	Tursti
IS22	Fornnede
IS23	Park
IS24	Kombinerte grønnsstrukturformål

FORDVARET (pål §11-7, nr 4)

IS25	Forsvar
------	---------

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

IS26	LNF-areal for næringsog/eller fritids- og rekreasjonsformål basert på gjeldende næringsplan
IS27	LNF-areal for sprøtt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

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

IS28	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
IS29	Fiske
IS30	Sjøbåttrom
IS31	Naturområde
IS32	Faunaområde

HENSERNSOMÅL (pål §11-8)

a) Særlege, store og spesielle

IS33	Hensersoner ras- og skredfare
IS34	Hensersoner forurensning
IS35	Hensersoner høytrykksspenning
IS36	Hensersoner raskt skredfare

b) Hensersoner

IS37	Krav vedvarende infrastruktur
------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

IS38	Hensersoner landbruk
IS39	Hensersoner kultur
IS40	Hensersoner landskap
IS41	Hensersoner naturmiljø
IS42	Hensersoner kulturminne

d) Bebyggelsesplan

IS43	Bebyggelsesplan for regulerings- eller plan- og byggesaken
IS44	Bebyggelsesplan etter lov om naturvern
IS45	Bebyggelsesplan etter lov om kulturminner

e) Grenseforfølgning

IS46	Krav om felles planleggning
------	-----------------------------

SAMFERDELS- og TEKNISK INFRASTRUKTUR

IS47	Planens formål
IS48	Hovedveg
IS49	Gang- og sykkelveg
IS50	Sykkelveg
IS51	Trafikkveg
IS52	Kulturmuseum
IS53	Avløps
IS54	Fartoi
IS55	Sjøbåttrom
IS56	Kombinerte formål

JURDISK LINJE

IS57	Reguleringsplan
IS58	Følgende av (100 m-belegg)
IS59	Sluttprosjekt
IS60	Markering



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

www.planlegging.no

<p>Festmerker</p> <p>Reguleringsplan - juridiske punkter</p> <ul style="list-style-type: none"> Vegfotenging av veg/avkjørsel Avkjørsel Brukar Tunnelåpning <p>Grensepunkter</p> <ul style="list-style-type: none"> Off. godkj. grensemerke Bolt Kors Grensestein/lys Grensemerke, annen type <p>Juridiske linjer</p> <ul style="list-style-type: none"> Sti Regulert tomtegrense Eiendoms grense som skal oppheves <p>Grense for restriksjonsomr.</p> <p>Grense for bevaring</p> <p>Bygg som skal bevaras</p> <p>Byggegrense</p> <p>Grenser, bygg/fjernes</p> <p>Byggingelje-grense</p> <p>Tre</p> <p>Støykjerne</p> <p>Eiendoms grense som skal oppheves</p> <p>Reguleringsplan bestemmelser</p> <p>Reguleringsplan grenser</p> <p>Formålsgrenser</p> <p>Jernbanelinjer</p> <p>Jernbanelinje</p> <p>Blåstasjonslinjer, jernbane</p> <p>Eiendoms grenser</p> <p>Måle grenser</p> <p>Måle grenser</p> <p>Slike måle grenser</p> <p>Frilandsdeltegnede grenser</p> <p>Kommunegrenser</p> <p>Reguleringsplan - bestemmelser</p> <p>Fareområde</p> <p>Restriksjonsområde</p> <p>Bevaringsområde</p> <p>Fornøyelsesområde</p> <p>Rokkefjellområde</p> <p>Reguleringsplan - formal</p> <p>BYGGEOMRÅDER</p> <p>Område for boliger med tilhørende anlegg</p> <p>Frittliggende småhusbyggelse</p> <p>Koncentrert småhusbyggelse</p> <p>Blokkbyggelse</p> <p>Garasjer i boligområder</p> <p>Område for forretning</p> <p>Område for kontor</p> <p>Forts.</p>	<p>Område for industri/lager</p> <p>Område for fritidsbebyggelse</p> <p>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</p> <p>Offentlig barnehage</p> <p>Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)</p> <p>Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</p> <p>Offentlig kirke</p> <p>Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)</p> <p>Offentlig administrasjon</p> <p>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANSITT ALMENNUTTYG FORMÅL</p> <p>Almennyttig barnehage</p> <p>Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)</p> <p>Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)</p> <p>Almennyttig Kirke</p> <p>Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)</p> <p>Almennyttig administrative bygg</p> <p>OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSTEDER</p> <p>Hotell med tilhørende anlegg</p> <p>Bevertning</p> <p>OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTANSJONER</p> <p>Garasjeanlegg</p> <p>Bensinstasjon</p> <p>Annet byggeområde</p> <p>LANDBRUKSOMRÅDER</p> <p>Område for jord- og skogbruk</p> <p>Område for jordbruk(*)</p> <p>Område reindrift</p> <p>Område for gartneri</p> <p>Område for parselhager</p> <p>Annet landbruksområde</p> <p>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</p> <p>Kjøreveg</p> <p>Gate med fortau</p> <p>Annen vegg grunn</p> <p>Gang-sykelvei</p> <p>Sykelvei</p> <p>Gangvei</p> <p>Kjørbar gang-sykelvei(*)</p> <p>Fortau(*)</p> <p>Gåstun</p> <p>Tong</p> <p>Forts.</p>	<p>Rasteplass</p> <p>Parkeringsplass</p> <p>Kollektivanlegg</p> <p>Bussstasjon</p> <p>Bussholdteplass</p> <p>Drogeholdteplass</p> <p>Jernbane</p> <p>Sporveg-/forstadskanale</p> <p>Havneområde</p> <p>Kai</p> <p>Småbåtanlegg (landdelen)</p> <p>Trafikkområde i sjø og væsdrag</p> <p>Skipstod</p> <p>Havneområde i sjø</p> <p>Offentlig småbåthavn(*)</p> <p>Annet trafikkområde i sjø/væsdrag</p> <p>Annet trafikkområde (på land)</p> <p>FRILUFTSOMRÅDER</p> <p>Park</p> <p>Turveg</p> <p>Skoleysse</p> <p>Anlegg for lek</p> <p>Anlegg for idrett og sport</p> <p>Leirplass</p> <p>Annet friområde</p> <p>Frisvømme i sjø og væsdrag</p> <p>Badeområde</p> <p>Småbåthavn</p> <p>Regattbane</p> <p>Annet friområde i sjø og væsdrag</p> <p>SPECIALOMRÅDER</p> <p>Privat vei</p> <p>Privat parkering(*)</p> <p>Park(*)</p> <p>Parkbette i industristrøk</p> <p>Campingplass</p> <p>Frikkområde (på land)</p> <p>Frikkområde i sjø og væsdrag</p> <p>Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig</p> <p>Golfbane</p> <p>Grav- og urnelund</p> <p>Privat småbåtanlegg (land)</p> <p>Privat småbåtanlegg (sjø)</p> <p>Område for anlegg og drift av kommunateknisk virksomhet</p> <p>Driftkommunegasin</p> <p>Vann- og avløpsanlegg</p> <p>Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg</p> <p>Anlegg for telekommunikasjon</p> <p>evingsområde med tilhørende anlegg for forvarstilsyn/forvarst</p> <p>Område og anlegg for drift av radionsvingestillingsmidler utenfor flyplass</p> <p>Forts.</p>	<p>Kulturminne(*)</p> <p>Fiskerbruk</p> <p>Andre områder for anlegg i væsdrag eller i sjøen</p> <p>Naturvernområde (på land)</p> <p>Naturvernområde i sjø og væsdrag</p> <p>Klimaverområde</p> <p>Område for steinbrudd og masserulle</p> <p>Andre områder for vassentlig terrenginngrep</p> <p>Område for reindrift</p> <p>Peledyranlegg</p> <p>Handelsgartneri</p> <p>Område for særskilte anlegg</p> <p>Taubane</p> <p>Fornøyelsespark</p> <p>Område for vindkraft</p> <p>Annet spesialområde</p> <p>FELLESOMRÅDER</p> <p>Felles avkjørsel</p> <p>Felles adkomst(*)</p> <p>Felles gangareal</p> <p>Felles parkeringsplass</p> <p>Felles lekasal for barn</p> <p>Felles gårdsplass</p> <p>Fellesareal for garasjer</p> <p>Felles grensaral</p> <p>Annet fellesareal for flere eiere</p> <p>KOMBINERTE FORMÅL</p> <p>Bolig/Forretning</p> <p>Bolig/Forretning/Kontor</p> <p>Bolig/Kontor</p> <p>Bolig/Offentlig</p> <p>Forretning/Kontor</p> <p>Forretning/Kontor/Industri</p> <p>Forretning/Industri</p> <p>Forretning/Kontor/Offentlig</p> <p>Forretning/Offentlig</p> <p>Kontor/Industri</p> <p>Kontor/Offentlig</p> <p>Kontor/Revisjonsasjon</p> <p>Offentlig/Almennyttig</p> <p>Vegserviceanlegg (Bevertnings/Bensinstasjon)</p> <p>Annet kombinert formål</p> <p>Ungansert formål (kun for eldre planer)</p> <p>Reguleringsplaner</p> <p>Vannflater</p> <p>Vannflater</p> <p>Planomr. for reguleringsplaner under arbeid</p>
---	--	---	---

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

Deres ref.: 192250049 . Vår ref.: 4110-1-30 Dato: 21.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2
Organisasjonsnr: 916293445
Seksjonseier: Vatsgar, Ingrid Vetti
Medeier: Vatsgar, Tord
Leilighetsnummer: 30
Adresse: C.J.Kiønigs Vei 5, 1605 FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer: 30
Gnr. 208
Bnr. 1801

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKÅDEFORSIKRING(35704)- polisenummer 1339579.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 ble ferdigstilt oktober 2015. Følgende leiligheter har ikke gasspeis: Seksjon 7, 8, 22, 23, 37 og 38. Ved salg av seksjoner skal det foretas avlesning av gass. Kjøper og selger må foreta avregning seg imellom da avregning først vil foretas januar/februar påfølgende år. Melde i fra til styret. Ved salg må det leses av og tas direkte avregning på strøm (avregn. tas med Fredrikstad Energi - eget skjema) - dette meldes styret og forretningsfører. Det medfølger parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Filter betales ikke av seksjon 22,41 og 42. Bemerk nytt punkt 12 i husordensregler: Det er ikke tillatt å plassere/montere fast eller mobil boblebad/stamp på balkong/terrasse. Fra og med 01.01.2024 overtar Lyse AS innkreving av fjernvarme og kommunale avgifter knyttet til vann og avløp fra seksjonseierene. Dermed stoppes dette i innkrevingen av felleskostnadene fra forretningsfører. Kontakt Lyse sitt Kundesenter for spørsmål. Eierskifte må meldes til Lyse ved kjøp og salg. Se eget skjema fra Lyse AS.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 303,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto gass	145,00	
Filter	30,00	
Felleskostnader	2 634,00	
Kabel-tv	494,00	534,00 fra 01.05.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restansesforeposel@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: 1 244,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 30 761,-
Gjeld: 2 136,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet: Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Ragnar Eknes, e-post: bryggerifjellet2@styrerommet.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: bryggerifjellet2@styrerommet.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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4110

Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

Velkommen til årsmøte i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 19:30, Røde Kors, Ilaveien 106, 1605 FREDRIKSTAD.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innglassing av balkong som medfører fasadeendring
8. Forslag til vedtektsendring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. 4110 Årsrapport til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95.000,- i tråd med budsjett for 2023

Styrets innstilling
I sameier/borettslag ligger godtgjørelsen et sted mellom 1100 og 2100 kroner per bolig, og i snitt på 31–80 boliger er summen 1821 per bolig. Vårt sameie gir med styrets forslag 1610,- pr. bolig.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 95.000,-

4 av 44

Sak 7

Innglassing av balkong som medfører fasadeendring

Forslag fremmet av:
Per Gislo, Tordis G. Dypedahl, Tord Vatsgar, Ragnar Eknes

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Innglassing av balkong som medfører fasadeendring

Se vedlegg

Styrets innstilling
Styreleder er en av søkerne og anses som inhabil, og har ikke deltatt i saken vedrørende styrets beslutning om vedtak.

Forslaget er godkjent i Fr. Kommune og er i tråd med sameiets regler for utforming og fargevalg tilsvarende de eksisterende i etasjene under.

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas

Vedlegg
2. Forslag til behandling_innglassing-fasadeendring_Bryggerifjellet 2_15.03.2024.pdf
3. Bilde fasade.png

Sak 8

Forslag til vedtektsendring

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Styret ser et stort behov for endring vedrørende utvendige persienner, da reparasjon av disse vil være svært kostnadsdrivende for sameiet med dagens løsning i fremtiden.

Forslag 1:

Dette er spesielt ved defekt persienne over bakkenivå og utenfor veranda, hvor det må leies lift/stilas som koster mer enn selve persienen som gjerne også må skiftes. Prisene er stipulert til 20-25,000.

Dette dreier seg om de smale vinduene på ca. 75 cm bredde. Vi har mange de av på nordsiden, som ikke har persienner, men som mange har montert plissé gardiner på innsiden.

5 av 44

Istedenfor reparasjon av defekt persienne, utenfor terrasse eller over bakkenivå, ønsker styret at sameiet tilbyr følgende løsning: Vental setter persiennen i oppheist/skjult stilling og kobler fra motor fra innsiden. Det monteres en innvendig plizzè gardin på innsiden av vinduet, slik at det kan åpnes.

Styret har hentet inn priser på dette, med fargevalg hvit eller grå som de fleste har i dag.

Hvis Årsmøtet er enig ber vi om at det vedtar endring i vedtekter punkt 5-2, (7)

Forslag 2:

Med dagens vedtekter er sameiet ansvarlig for alt vedlikehold av alle utvendige persienner uansett årsak til at den er defekt. I de tilfeller hvor løftebånd er røket, skyldes det ofte at ting på terrassen står i veien når den senkes/heves som møbler/snø o.l...da ryker løftebåndene. Det trengs også smøring av skinner, som sameiet informerer om og tilbyr på Vibbo. Dette ønsker nå styret at sameier selv skal vedlikeholde og ha ansvar for og dermed få mer eierskap i både bruk og vedlikehold. Dette er de enkleste reparasjonene som koser minst og er lett tilgjengelige.

Hvis motor eller vendebånd må skiftes, så tar sameiet den kostanden så lenge persiennen kan nåes fra veranda eller bakkenivå.

Hvis årsmøtet er enig ber vi at dere vedtar endring i vedtekter punkt: 5-2,g(d,e,f og g, er kun tydeliggjøring av dagens tekst, men må også vedtas)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til vedtektsendring
- Mot Forslag til vedtektsendring

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslaget vedtas

2. Forslaget vedtas

Vedlegg

4. Forslag nye_4110_Vedtekter_Bryggerifjellet2_2024_Final.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnar Eknes

- Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eyolf Dagfinn Johansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tord Vatsgar

Valg av 1 medlem valgkomiteen Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomiteen:

- Per Bolstad

Gjenvalg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnar Eknes	C.J.Kiønigs Vei 7
Styremedlem	Geir Bjørge Jensen	C.J.Kiønigs Vei 1
Styremedlem	Bente Kjesbu	C.J.Kiønigs Vei 7
Styremedlem	Torbjørn Oddmund Lorentzen	C.J.Kiønigs Vei 1
Varamedlem	Eyolf Dagfinn Johansen	C.J.Kiønigs Vei 1

Valgkomiteen

Per Bolstad	C.J.Kiønigs Vei 1
Per Gislo	C.J.Kiønigs Vei 1

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bryggerifjellet2@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

Sameiet består av 59 seksjoner.

Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916293445, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
208 1801

Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har hatt et konstruktivt, aktivt og svært godt samarbeid i 2023. Det er avholdt til sammen fire styremøter. I tillegg til de formelle styremøtene, har det vært en utstrakt mobil og mailutveksling styremedlemmene imellom.

Styret bruker Styrerommet som verktøy for alt styrearbeid som gjelder styremøter og digital lagring. Alt av styrearbeid, møter, avtaler og informasjon om drift og vedlikehold, er lett tilgjengelig for fremtidige styremedlemmer og gjør det vesentlig enklere ved overtakelse av styrearbeidet i sameiet.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Det er egen tilpasset modul for dette på Styrerommet. Styret får automatiske påminnelser om vernerunder og nødvendige rutiner som skal gjøres internt, eller fra eksternt firma. Alle punkter er fulgt opp og ivarettatt for 2023. Styre har sendt ut skjematikk for egenkontroll av installasjoner i egen seksjon.

Vibbo

Vibbo fungerer svært bra og gjør det mye enklere for styret og sameiet når det gjelder informasjon om vedtekter, husordensregler og generelle rutiner og veiledning for drift og bruk av sameiet. Med egne Temaer for de fleste rutiner med god informasjon til beboerne, blir det også enklere for de som er nyinnflyttet og trenger rask oppdatering på dette. Vibbo er sameiets formelle informasjonskanal mellom styret og seksjonseierne. Her ligger Temaer med all nødvendig informasjon for seksjonseier, og oppdateres hele tiden ved behov eller tilbakemeldinger fra seksjonseiere.

Det er også en elektronisk oppslagstavle hvor seksjonseiere selv kan legge ut informasjon de ønsker å gi ut, som garasje plass til salgs/leie, ledig bod o.l.

Kommunikasjon:

Nyheter blir også presentert her med varsling på mail og eventuelt på sms når dette er hensiktsmessig. Styret vil kommunisere med eierne elektronisk, med mindre en seksjonseier reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon etter Lov om Burettslag og Lov om Eierseksjoner(eierseksjonsloven).

Økonomi

OBOS har utarbeidet økonomirapporter mottatt fra forretningsfører i OBOS og disse er behandlet av styret. Økonomien i sameiet er god og gir overskudd for fremtidige drift og vedlikehold som vil melde seg og øke på i årene fremover.

Avregning/energi

Etter godt samarbeid mellom styret og beboerne vedrørende innhenting av alle målerdata, foretar styret avregning av forbruk av gass, vann, samt energi til oppvarming av vann og gulv. Dette avregnes i samarbeid med OBOS mot felleskostnader i løpet av våren. Strømprisene har i 2023 vært lavere enn forventet og har resultert i ca 154.000,- i overskudd på energi mot et underskudd på ca.133.000 i 2022, av det private forbruket. Dette blir avregnet ved årsslutt og tilbakebetalt i 2024. Styret har også inngått avtale med Lyse for 2024 som vil bytte målere og lese av hver måned, samt fakturere hver seksjon for faktisk forbruk og til riktig pris.

Styret jobber samtidig med muligheten for solcelle-løsning som er mer og mer aktuelt og har stort fokus hos borettslag/seksjonseier, hvor det kan søkes støttes av Enova, samt at

regjeringen nå har godkjent ny forskrift hvor man slipper å betale nettleie og el-avgift for, slik det er for eneboliger i dag. Foreløpige tall viser at det ikke er en lønnsom investering. Prisene på dette går stadig nedover og styret regner med å ha en konklusjon i 2024.

Reklamasjoner

Styret jobber fortsatt med 2 større saker som har vært pågående noen år og delvis løst av utbygger Ove Skår, men som styret fortsatt følger opp:

1. Lekkasjer fra U1 ned til U2 på parkeringsplasser.

Omfattende arbeid gjort i 2020 med svært gode resultater, samt litt oppfølging i 2022 og noen tilfeller i 2023. Dette har delvis løst problemet, men styret skal i samråd med utbygger Ove Skår gjøre en ny befaring/vurdering i 2024 for eventuelle tiltak.

2. Glass på utvendig rekkverk

Etter forrige runde med utskiftning av ca 100 glass hadde styret i november 2022 sammen med Ove Skår, en ny befaring på de 69 glass vi har registrert som vurderingstilfeller, og alle disse er nå byttet på reklamasjon.

Styret har søkt juridisk bistand via vår forsikring, men fikk ingen medhold fra jurist, da vi allerede hadde inngått avtale med selger, og reklamasjonstiden på nye tilfeller var gått ut med 3 år. Styret vurderte at en rettsak vill være svært dyrt selv med forsikring, da dekningen er begrenset og vår sak ikke var sterk nok i en slik forhandling.

Styret innhenter priser på løsning som stabiliserer og unngår utvikling av videre delaminering i løpet av 2024.

Vedlikehold bygninger

Vegger med tre-panel på nordsidene har styret hentet inn tilbud på alle 4 blokkene fordelt på 23-24. I og H blokka skrapet og beiset 2 strøk i 2023, og det samme blir G og F blokka våren 2024. Styret kartla i 2022 alle vegger som hadde behov for beisning og leide inn ekstern maler som gikk over alle hvor dette var nødvendig. Styret vil fortsatt overvåke behovet for dette, men det er viktig at seksjonseier informerer om nødvendig behov. Vi har også tilgjengelig beis og utstyr for de som vil gjerne gjøre dette selv. Det står ved sykkelstativ i U2.

Styret har bestemt innkjøp av modul for Vedlikehold og Bærekraft via Styrerommet. Vi har også innhentet vedlikeholdsplan fra Ove Skår, som beskriver deres anbefalinger både korte og langsiktige behov. Det hjelper også dagens og fremtidig styre å ha oppdatert informasjon om hva som er gjort og hva som kommer, samt bedre økonomisk forutsigbarhet.

Utearealer

Styret evaluerer kontinuerlig arbeidet. Dagens avtale med Gaardsservice ble oppgradert i 2023 med flere timer for lusing, samt vi kommuniserer hvilke forventinger sameiet har til oppfølging av dette, spesielt vedrørende lusing. Det er fjernet en god del trær som vokser opp inntil sameiet mot Bryggeriet, og vi har fått tillatelse fra Ove Skår om at de som står over på grensen deres kan fjernes. Dette er en kontinuerlig vurdering styret gjør for å unngå at trærne blir for store. Vanningsanlegget fungerer nå tilfredsstillende med serviceavtale for tømning/igangsetting. Vinterarbeid som brøyting og strøing er sameiet fornøyd med. Det er også med i avtalen med GS årlig feiing av garasjeanlegg etter vinteren, hvor vi har hatt en ekstra feiing på høsten. Vi ser at vinteren kan være tørr og det samler seg mye salt/sand i løpet av vinteren, så styret vil prøve å få til en ekstra feiing på

vinteren, slik at det totalt blir 3 feiinger i løpet av året. Det ble utfordrende med mye vann/kulde i vinter, så vi vil se om vi kan løse det bedre neste vinter. Avtalen er nå utvidet til rensing av sluk/drenering utenfor dører og garasjeporter.

Renhold

Østlandske Eiendomsdrift AS utfører renhold av gulv i alle fellesarealer en gang per uke, og renhold en gang per måned i fellesarealer for boder, samt at de sørger for utskifting av lysrør i disse arealene. Vi har løpende oppfølging med Oliveren basert på resultater og behov. I felles arealene i nr. 1 har det blitt gjennomført en omfattende nedvasking og boning av gulv og trapper, med godt resultat. Det vil bli vurdert om dette gjennomføres i alle blokkene med en sykklus på 4 år.

Persienner som ikke nåes fra terrasse, samt vinduer i trappeoppgang vil, grunnet vesentlig kostnadsøkning, bli rengjort annethvert år på våren/sommeren av et rengjøringsbyrå. Persienner på egen terrasse rengjøres av seksjonseier selv.

Hes

I løpet av året har det vært utført pålagt kontroll og nødvendig vedlikehold i hht forskrifter og HMS/serviceavtaler. Kone er slått sammen med StarLift. Som en naturlig følge av det har Kone overtatt all service på våre heisanlegg etter StarLift.

Elektriske installasjoner/brannalarm

Styret har endret vedlikeholdsavtale fra Installatøren til AL-Elektriske for vedlikehold, samt Internkontroll for elektrisk anlegg og Brannalarm. Det har resultert i vesentlig bedre reaksjonstid og kommunikasjon. Internkontroll og årlige serviceavtaler er gjennomført dette året. Resten av lysarmaturer i garasje U2 blir skiftet i 2024. Det blir i tillegg installert noen flere armaturer som vil gi bedre lys bak ladeskinnene som i U2 er montert på høykant.

Ventilasjon

Det er årlig serviceavtale med Krogseth om skifte av filter i ventilasjon/vifte i fellesområder. Styret koordinerer også en frivillig ordning med felles innkjøp av filter for det private ventilasjonsanlegget, hvor nye filter blir utlevert i november, noe som sikrer jevnlig filterbytte også her.

Overvåkingsanlegg/koder:

Kodene skiftes ca.1 gang i året, men viktig at disse ikke blir gitt til uvedkommende. Det er også viktig at alle tar ansvar for at inngangsdører er lukket og ikke slipper inn noen uvedkommende i fellesområder.

Bofelleskap

Vi i Styret er valgt av seksjonseierne til å forvalte og drifte felles eiendom og økonomi på best mulig måte. Vi som seksjonseiere er alle avhengig av at alle bryr seg og respekterer regler vi selv har bestemt, og er med og bidrar til godt miljø rundt oss. Alle fellesområder eier vi sammen og det kreves derfor at vi bryr oss og at hver og en tar ansvar for dette. Det er også viktig at alle føler seg velkomne, opplever sameiet vårt som et godt sted å være og bo, og at vi alle sammen er med og tar vare på hverandre og hverandres eiendom.

Styret

Fremtidige planer:

- 2024 Beising av fasader Nord i G og F-blokka
- 2024 vask av persienner og trappeoppgang H-blokka
- 2024 Montere lister på glassrekkverk for å stabilisere disse
- 2025 Rensing av ventilasjon og avløp i systemet og alle boligene

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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 1 638 087.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter

Består nå kun av renovasjon og gasstilsyn, da vann/avløp, samt fastbeløp blir gjennomfakturert via Lyse Energi som avleser nye monterte målere på kald og varmt vann for hver seksjon, samt fellesforbruk fordelt på eierbrøk. Fellesforbruk vann/avløp er i ettertid tatt ut av månedlig a-kontobeløp fra Obos, men viser fortsatt i budsjett.

Energikostnader

A-konto energikostnader er tatt ut av budsjett for 2024, da disse blir gjennomfakturert av Lyse med egne måler til hver seksjon. Egen brukerpålogging gjør forbruket mer oversiktlig og gir et mer riktig og bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar at de generelle energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023 for fellesstrøm.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I budsjettet er det hensyntatt en økning av forretningsførerhonoraret på 6%.

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

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

I ettertid har felleskostnadene blitt justert ned med 8,5% og kabel-tv med ned med 6% grunnet forhandling av nye avtaler. I tillegg har kategori A-konto komm.avg og Oppvarming/varmtvann blitt fjernet fra felleskostnadene til å bli fakturert den enkelte.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1: Stat autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisørforening og autorisert regnskapsførerselskap




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, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 2 ORG.NR. 916 293 445, KUNDENR. 4110

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2 1 979 964	1 997 740	1 980 000	2 123 000
Andre inntekter	0	153	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER	1 979 964	1 997 893	1 980 000	2 123 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	3 -12 831	-12 831	-14 000	-12 831
Styrehonorar	4 -91 000	-91 000	-95 000	-100 000
Revisjonshonorar	5 -9 375	-5 625	-6 500	-10 000
Forretningsførerhonorar	-112 445	-112 710	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	6 -12 031	-9 900	-35 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7 -655 561	-579 456	-736 000	-816 000
Forsikringer	-96 299	-89 116	-96 300	-106 000
Festeavgift	-11 556	-11 556	-12 000	-12 000
Kommunale avgifter	8 -192 339	-135 747	-160 000	-211 000
Energi/fyring	9 -138 084	-171 007	-205 000	-182 000
TV-anlegg/bredbånd	-326 090	-297 285	-312 000	-353 000
Andre driftskostnader	10 -156 585	-168 210	-184 000	-175 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 819 195	-1 684 444	-1 973 800	-2 111 831
DRIFTSRESULTAT	160 769	313 449	6 200	11 169
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11 47 695	19 486	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	47 695	19 486	0	0
ÅRSRESULTAT	208 464	332 935	6 200	11 169
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital	208 464	332 935		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		243	0
Forskuddsbetalte kostnader		89 222	83 069
Andre kortsiktige fordringer	12	48 960	56 069
Energiavregning		0	149 578
Driftskonto OBOS-banken		784 986	495 257
Sparekonto OBOS-banken		312	282
Sparekonto OBOS-banken II		1 012 914	770 092
SUM OMLØPSMIDLER		1 936 637	1 554 347
SUM EIENDELER		1 936 637	1 554 347
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 638 087	1 429 623
SUM EGENKAPITAL		1 638 087	1 429 623
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 337	8 474
Leverandørgjeld		128 029	116 250
Energiavregning	13	154 184	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		298 550	124 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 936 637	1 554 347
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 18.03.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2

Ragnar Eknes/s/

Geir Bjørge Jensen/s/

Bente Kjesbu/s/

Torbjørn Oddmund Lorentzen/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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 648 632
Kabel-TV	310 812
Diverse	20 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 979 964

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 831
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 831

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 91 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 031
SUM KONSULENTHONORAR	-12 031

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-180 497
Drift/vedlikehold VVS	-24 989
Drift/vedlikehold elektro	-55 730
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-118 494
Drift/vedlikehold heisanlegg	-93 812
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-53 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 898
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 864
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 529
Egenandel forsikring	-5 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-655 561

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-77 731
Renovasjonsavgift	-114 608
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-192 339

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-49 502
Fjernvarme	-72 398
Andre fyringskostnader	-16 183
SUM ENERGI / FYRING	-138 084

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-485
Renhold ved firmaer	-124 691

Andre fremmede tjenester	-25 409
Andre kontorkostnader	-2 593
Bank- og kortgebyr	-3 407
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-156 585

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 739
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 852
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	587
Andre renteinntekter	1 517
SUM FINANSINTEKTER	47 695

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Mer Norge	48 960
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	48 960

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 105 992
SUM INNTEKTER	-1 105 992

KOSTNADER

Fjernvarme	524 143
Gass	72 305
Vann	355 360
SUM KOSTNADER	951 808

SUM ENERGIAVREGNING	-154 184
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1339579. 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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Skifte av lysarmaturer U2	AL-Elektriske AS
2023	Beisning av trevegger mot Nord	Utført av Jan Erik Strand

Redegjørelse, søknad om tillatelse til tiltak

Gjelder eiendom: gnr. 208 / bnr. 1801, C. J. Kjønings vei 1, 3, 5 og 7, bolig H402

Tiltak: Innglassing av balkong som medfører fasadeendring

Innglassing av terrasser har tradisjonelt sett vært en styresak i sameiet, da de med terrasse/balkong over har fått dette godkjent ved byggestart i kommunen, med unntak av alle H401 som har egen godkjenning for innglassing med tak.

Dette er fordelaktig med tanke på vær, vind og snø hvor de øverste er spesielt utsatt for dette. Søkerne er usikre på om det kreves godkjenning av Årsmøtet, men har satt krav til leverandøren at innglassingen skal godkjennes i kommunen og på Årsmøtet, da dette innbefatter glasstak som ikke har vært installert tidligere, og vedtektene om fasadeendring sier:

Gjeldende vedtekter:

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

Søkerne ber derfor om Årsmøtets tillatelse til å sette opp tilsvarende innglassing som i etasjene under, men med skrått glasstak over som vist på tegning:



Leverandøren er Lumon Norge AS som har hensyntatt alle krav i forhold til vekt, innfesting, gassrørgjennomføring, fargekrav, og glassinnndeling tilsvarende dagens løsninger. Innglassingen vil dekke hele balkongen tilsvarende løsninger på balkonger under, og med snøfanger på taket.

Lumon Norge AS har på vegne av beboerne søkt kommunen om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. og fått godkjent tiltaket i planutvalget den 18.01.2024 med referanse Byggesak 2023/84613, saksnr. 37/24, og innbefatter nabovarsel for BF1, og andre tilstøtende bygninger. Tillatelsen er mottatt av styret og tilgjengelig for sameierne om ønskelig.

Søkerne har også vært av den oppfatning at alle 4 boligene må kollektivt søke og inngå avtale med Lumon Norge AS for igangsetting samtidig, med tanke på at alle byggene skal være like etter fasadeendringen.

På vegne av søkerne:

Per Gislo	C.J Kjøningsvei 1	H402 Sign.	
Tordis G. Dypedahl	C.J Kjøningsvei 3	H402 Sign.	
Tord Vatsgar	C.J Kjøningsvei 5	H402 Sign.	
Ragnar Eknes	C.J Kjøningsvei 7	H402 Sign.	

Dato: 14/3- 2024

Vedlegg 3 til sak 7. Innglassing av balkong som medfører fasadeendring



VEDTEKTER

for

EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 2, org. nr. 916 293 445

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte(digitalt) den 23.04.2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16.06.2017 nr. 65 og erstatter vedtekter av 04.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.08.2015.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 59 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 1801 i Fredrikstad kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder i U1 og U2,
- Parkeringsplasser i garasjekjeller U1 og U2,
- Private felles utearealer med gjesteparkering
- Delt gjesteparkering med Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

For det tilfelle at utbygger blir eier av det område som i dag ligger nord for eiendommen - og dette kan omreguleres til oppføring av boliger tilsvarende dette prosjekt – er hver sameier i eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2 forpliktet til å akseptere at beboerne i det evt. fremtidige boligprosjekt benytter parkeringskjeller som adkomst til sitt parkeringsanlegg. Denne retten vil bli tinglyst som heftelse sameiets grunn.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Sameiet fester sammen med Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1 tomten GB/Nr. 208/1779 med sine proratariske andeler henholdsvis 70/129 (nr.1) og 59/129 (nr.2). Sameiet disponerer også tomten 208/1803 hvor registrert grunneier er Gjørhuset AS.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

Seksjon nr	Teller sameiebrøk		Seksjon nr	Teller sameiebrøk
1	87		31	87
2	93		32	93
3	87		33	87
4	93		34	93
5	82		35	82
6	107		36	107
7	49		37	49
8	45		38	45
9	70		39	70
10	90		40	90
11	102		41	102
12	147		42	147
13	102		43	102
14	118		44	118
15	102		45	102
16	87		46	87
17	93		47	93
18	87		48	87
19	93		49	107
20	82		50	82
21	107		51	107
22	49		52	102
23	45		53	70
24	70		54	90
25	90		55	102
26	102		56	147
27	147		57	102
28	102		58	118
29	118		59	102
30	102			
		Sum nevner		5518

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold leieforhold utover det som inngår i 5 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte sørger sameierne selv for pro-contra oppgjør vedrørende fellesutgifter til sameiet.

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende

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. Oppbevaring av private gjenstander er ikke tillatt i fellesområde og kan forlanges fjernet av styret.

Det gjøres unntak av:

- Dørmatte utenfor inngangsdøren til seksjonene
- Barnevogn plassert under trappen i U2 i alle blokkene i behovsperioden.
- Barnevogn på anviste plasser i garasjer U1/U2 i behovsperioden
- Moped/scooter på anviste plasser i garasjer U1/U2

Styret kan gi dispensasjoner ved spesielle tilfeller hvor dette anses nødvendig i en gitt periode.

Styret kan også disponere området til nødvendige og midlertidige behov som berøres av vedlikehold/arbeid eller sesongrelaterte behov som sandkasse for strøing o.l. (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.

Ved godkjenning fra styret skal materialer, fargevalg og utførelse på tilleggs bestilt utstyr og eventuelt annet skal være ihht. Arcasa Arkitekter AS anbefalinger og Fredrikstad Kommunes godkjente løsninger.

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

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Installasjon av ladere bestilles av styret på forespørsel fra sameier og leveres og monteres av leverandør som sameiet har godkjent avtale med. Alle nye installasjoner av billadere skal tilknyttes egen ladesøyfe. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm skal dekkes av den enkelte seksjonseier. Strømforbruk inkl. gebyrer og påslag faktureres av leverandøren som sameiet til en hver tid har avtale med, alternativt en strømpris fastsatt av styret hvor dette er hensiktsmessig.

3) For sameiere som har egen kurs for lading av El-bil eller hybrid-bil, bør lading kun foregå fra *fastmonterte godkjente ladere (Mode 3)* grunnet sikkerhet, kapasitet og i tråd med hva DSB klart anbefaler for hjemmelading og i tråd med NEK 400 -7-722 normen, som spesifiserer el-sikkerhetskrav ved bygging av elektriske lavspenningsanlegg.

4-1 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Det er i prosjektet avsatt biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede etter forskrifter. Disse plassene er forutsatt å skulle benyttes av evt. beboere med særskilte behov og plassene må avgis/byttes dersom slike behov oppstår. Sameiets styre administrerer dette. Dersom en eier må avgi/bytte plassen må ny eier dekke eventuelle kostnader forbundet med dette som ladepunkt etc. Biloppstillingsplasser med hjemmel i særskilt behov kan ikke leies ut.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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

- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- gulvbelegg, membran og sluk
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- innsiden av vinduer, ytterdører til boligen, lås til ytterdør og utskifting av lås.

Veranda; herunder terrasse eller balkong:

- verandadør, gulvdekke på veranda, gjelder også ved utskifting. Vedlikehold av verandagulv med beis eller maling skal være av nøytral farge.
- tilleggs bestilt utstyr på veranda, som innglassing, screenduk, markiser etc. er også den enkeltes seksjonseiers ansvar
- vask og vedlikehold av persienner på veranda, og skifte av hevebånd

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

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

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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.

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

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

(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) Sameiet eier og har drift- og vedlikeholdsansvaret for målere for kaldt og varmt vann, vannbåren varme til oppvarming samt gass for de leiligheter som har dette. Dette medfører at sameiet har ansvaret for teknisk kontroll og eventuell utskifting av defekte målere. Dersom det påvises feil på målere, kan styret i sameiet, sammen med seksjonseier, stipulere et forbruk.

(7) **Vendebånd og motor til utvendige integrerte persienner, så lenge de er tilgjengelig fra bakkenivå eller veranda.**

6. Felleskostnader, pantsikkerhet 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.

(5) Sameierne skal dekke sameiets felleskostnader iht. sin sameiebrøk. Som felleskostnader regnes for eksempel:

- Kommunale avgifter. (Eiendomsskatt faktureres hver seksjonseier fra kommunen)
- Forsikring av bebyggelsen og tilhørende anlegg tilhørende sameiet.
- Belysning og evt. oppvarming av fellesareal, garasjer m.m.
- Nødvendige utbedrings- og vedlikeholdsutgifter.
- Andre utgifter som sameiet på lovlig vis vedtar som fellesutgifter.

Seksjonene har egne strømmålere, gassmålere og måler for forbruk av kaldt og varmt vann, samt måler for forbruk av vann for oppvarming, og betaler for sitt eget forbruk iht. til dette.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellesiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. 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 sameierforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 tre andre medlemmer, samt ett varamedlem.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt og for 2 år.

(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.

8-7 Valgkomite

Det skal velges en valgkomite på 2 medlemmer, som velges for 2 år.

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 tjuen 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:

- godkjenning av innkalling
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité
- valg av revisor
- 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.

(3) Protokollen skal leses opp før møtets avslutning

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

(4) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og regler for dyrehold for eiendommen, endringer av disse skal godkjennes av Årsmøtet med simpelt flertall.

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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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 nærstående 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 regnskapsførelse og at det blir utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i medhold av Regnskapsloven. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet, som enten skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil en 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 rettskjøpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) resekksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan 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 16. juni 2017 nr. 65.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 4110 Selskapsnavn: Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

Organisasjonsnummer: 916293445

Møtet ble avholdt 23. april kl. 19:30, Røde Kors, Ilaveien 106, 1605 FREDRIKSTAD.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Eirik Karlsen protokollfører og Øyvind Fosvold

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95.000,- i tråd med budsjett for 2023

Styrets innstilling

I sameier/borettslag ligger godtgjørelsen et sted mellom 1100 og 2100 kroner per bolig, og i snitt på 31–80 boliger er summen 1821 per bolig. Vårt sameie gir med styrets forslag 1610,- pr. bolig.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 95.000,-

✓ Vedtatt.

7. Innglassing av balkong som medfører fasadeendring

Fremmet av: Per Gislo, Tordis G. Dypedahl, Tord Vatsgar, Ragnar Eknes

Innglassing av balkong som medfører fasadeendring

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styreleder er en av søkerne og anses som inhabil, og har ikke deltatt i saken vedrørende styrets beslutning om vedtak.

Forslaget er godkjent i Fr. Kommune og er i tråd med sameiets regler for utforming og fargevalg tilsvarende de eksisterende i etasjene under.

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

8. Forslag til vedtektsendring

Styret ser et stort behov for endring vedrørende utvendige persienner, da reparasjon av disse vil være svært kostnadsdrivende for sameiet med dagens løsning i fremtiden.

Forslag 1:

Dette er spesielt ved defekt persienne over bakkenivå og utenfor veranda, hvor det må leies lift/stilas som koster mer enn selve persiennen som gjerne også må skiftes. Prisene er stipulert til 20-25.000.

Dette dreier seg om de smale vinduene på ca. 75 cm bredde. Vi har mange de av på nordsiden, som ikke har persienner, men som mange har montert plissé gardiner på innsiden.

Istedenfor reparasjon av defekt persienne, utenfor terrasse eller over bakkenivå, ønsker styret at sameiet tilbyr følgende løsning: Vental setter persiennen i oppheist/skjult stilling og kobler fra motor fra innsiden. Det monteres en innvendig plissé gardin på innsiden av vinduet, slik at det kan åpnes.

Styret har hentet inn priser på dette, med fargevalg hvit eller grå som de fleste har i dag.

Hvis Årsmøtet er enig ber vi om at det vedtar endring i vedtekter punkt 5-2, (7)

Forslag 2:

Med dagens vedtekter er sameiet ansvarlig for alt vedlikehold av alle utvendige persienner uansett årsak til at den er defekt. I de tilfeller hvor løftebånd er røket, skyldes det ofte at ting på terrassen står i veien når den senkes/heves som møbler/snø o.l..da ryker løftebåndene. Det trengs også smøring av skinner, som sameiet informerer om og tilbyr på Vibbo. Dette ønsker nå styret at sameier selv skal vedlikeholde og ha ansvar for og dermed få mer eierskap i både bruk og vedlikehold. Dette er de enkleste reparasjonene som koser minst og er lett tilgjengelige.

Hvis motor eller vendebånd må skiftes, så tar sameiet den kostanden så lenge persiennen kan nåes fra veranda eller bakkenivå.

Hvis årsmøtet er enig ber vi at dere vedtar endring i vedtekter punkt: 5-2.g(d,e,f og g, er kun tydeliggjøring av dagens tekst, men må også vedtas)

✗ Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak 2:

Forslaget vedtas

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ragnar Eknes

Følgende stilte til valg:

Ragnar Eknes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Eyolf Dagfinn Johansen

Følgende stilte til valg:

Eyolf Dagfinn Johansen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tord Vatsgar

Følgende stilte til valg:

Tord Vatsgar

Medlem valgkomiteen (2 år) Følgende ble valgt:

Per Bolstad

Følgende stilte til valg:

Per Bolstad

Møteleder: Ragnar Eknes/s/

Protokollfører: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne: Øyvind Fosvold/s/

**Husordensregler
for**

IERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 2, org. nr. 916 293 445

Husordensreglene er vedtatt på ordinært årsmøte (digitalt) den 12.05.2022 og erstatter husordensregler av 06.05.2020.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, endringer av disse skal godkjennes av Årsmøtet med simpelt flertall.

Husordensregler:

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som skal endelig vedtas på det påfølgende årsmøtet.
3. Henvendelse til styret eller forretningsfører om klage på husorden skjer skriftlig eller på mail. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Bruken av garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. All kjøring i garasje må skje med stor aktsomhet. Det skal nyttes lys og farten skal holdes under 15 km/t med hensyn til sikkerheten. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser.

Det er ikke tillatt å:

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen, som kan tilgrise gulvet eller tette drenering av felles sluk.
- Gjøre utvendig vask av biler/tilhengere i Garasjeeiendommen av hensyn til drenering av felles sluk og miljøforurensning.

Det oppfordres sterkt å bruke parkeringen til det formålet den er ment til; oppbevaring av kjøretøy, sykkel og/eller ting relatert til disse, og ikke som lagerplass/bod eller oppbevaring av andre ting. Barn skal av sikkerhetsmessige hensyn ikke oppholde seg eller leke i garasjeområdet.

Alle utvendige parkeringsplasser er forbeholdt beboernes gjester og skal ikke anvendes av sameierne eller næringslignende virksomhet. Overtredelse av dette, vil medføre først en advarsel. Ved gjentatte overtredelser har styret anledning til å gi et forelegg på tilsvarende størrelse som til enhver tid er regulert i **Forskrift om vilkårs-parkering for allmennheten og håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften)** Kapittel 8, § 36. Ved unntaksvis eller midlertidige behov kan styret kontaktes for eventuelle tidsbegrensede dispensasjoner.

Parkeringsplasser for moped, skal ikke anvendes av stor/mellomstor motorsykkel.

Eier av biloppstillingsplass kan leie ut plassen forutsatt at leietaker er beboer i Bryggerifjellet 2 eller har nær relasjon til utleier (familie- eller familielignende relasjon).

5. Sjøppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller glassavfall i kassene. Sjøppelkassene er ment for normalt forbruk. Ved større behov som grovavfall (glass, pappeballasje, trevirke o.l.) som kommer inn under kildesortering, gjennomføres dette i h.h.t. instruks fra Fredrikstad Kommune og må leveres på godkjent mottak.

Plast skal kastes i egen beholder i eget rom i U1.

Glass og metallavfall legges i egne beholdere i U1. All Glass- og metallemballasje, det vil si all emballasje av denne type som har vært benyttet til emballering av mat og drikke, skal kildesorteres og kastes i de nye avfallsdunkene.

Glass- og metallemballasjen skal ikke pakkes i bærepåsar, men kastes løst i dunken.

Dette inkluderer bl.a. aluminiumsformer, glass til barnemat/pasta/syltetøy, brus og ølbokser uten pant, dressing/matolje/saft-flasker i glass, hermetikkbokser, leverpostei- og makrellbokser, metalløkk og korker, vin- og spritflasker og lignende.

Før det kastes i avfallsdunken skal emballasjen rengjøres og skylles. Dette for å unngå lukt.

Det som **ikke** skal i denne avfallsdunken er drikkeglass, keramikk, krystall, porselen, speil, stekepanner, stentøy og vindusglass. Dette skal pakkes godt inn og kastes i restavfallsdunken eller leveres på gjenvinningsstasjonen på FREVAR på Øra.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun klosettpapir må kastes i toalettene.

7. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller beboerne.

8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at bruk av stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne. Teppebanking på terrassene bør unngås. Tøking av tøy på terrassene må skjje uten at det er til sjenanse for naboene.

9. Beboerne plikter å verne om beplantning og andre ytre og indre anlegg på fellesanlegg.

10. Grilling på verandaene er bare tillatt med gassgriller (vegguttak eller maksimum 11 kg's flasker) og elektriske griller. Kull- og engangsgriller er ikke tillatt.

11. Det er ikke tillatt å henge opp plakater eller lapper i fellesarealet. Styret kan dog ved ekstraordinære situasjoner hvor de finner det nødvendig, henge opp plakater med viktig info. Ønsker man å informere beboerne, må dette gjøres muntlig eller med lapper i postkassene. På ringeanlegg og postkasser er det kun tillatt med skilt som bestilles av styret og betales av bruker eller sameier.

12. Det er ikke tillatt å plassere/montere fast eller mobilt boblebad/stamp på balkong/terrasse.

Dyrehold:

1. Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.
2. Kjøledyr tillates
3. Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc.
4. Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område.
5. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke ha ansvar for dyr. Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.
6. Alle beboerne har rett og plikt til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved grove eller gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område

VEDTEKTER

for

EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 2, org. nr. 916 293 445

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte(digitalt) den 04.05.2021 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16.06.2017 nr. 65 og erstatter vedtekter av 06.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.08.2015.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 59 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 1801 i Fredrikstad kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder i U1 og U2,
- Parkeringsplasser i garasjekjeller U1 og U2,
- Private felles utearealer med gjesteparkering
- Delt gjesteparkering med Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

For det tilfelle at utbygger blir eier av det område som i dag ligger nord for eiendommen - og dette kan omreguleres til oppføring av boliger tilsvarende dette prosjekt – er hver sameier i eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2 forpliktet til å akseptere at beboerne i det evt. fremtidige boligprosjekt benytter parkeringskjeller som adkomst til sitt parkeringsanlegg. Denne retten vil bli tinglyst som heftelse sameiets grunn.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Sameiet fester sammen med Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1 tomtene GB/Nr. 208/1779 med sine proratariske andeler henholdsvis 70/129 (nr.1) og 59/129 (nr.2). Sameiet disponerer også tomtene 208/1803 hvor registrert grunneier er Gjærhuset AS.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

Seksjon nr	Teller sameiebrøk		Seksjon nr	Teller sameiebrøk
1	87		31	87
2	93		32	93
3	87		33	87
4	93		34	93
5	82		35	82
6	107		36	107
7	49		37	49
8	45		38	45
9	70		39	70
10	90		40	90
11	102		41	102
12	147		42	147
13	102		43	102
14	118		44	118
15	102		45	102
16	87		46	87
17	93		47	93
18	87		48	87
19	93		49	107
20	82		50	82
21	107		51	107
22	49		52	102
23	45		53	70
24	70		54	90
25	90		55	102
26	102		56	147
27	147		57	102
28	102		58	118
29	118		59	102
30	102			
		Sum nevner		5518

2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold leieforhold utover det som inngår i 5 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte sørger sameierne selv for pro-contra oppgjør vedrørende fellesutgifter til sameiet.

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende

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. Oppbevaring av private gjenstander er ikke tillatt i fellesområde og kan forlanges fjernet av styret.

Det gjøres unntak av:

- Dørmatte utenfor inngangsdøren til seksjonene
- Barnevogn plassert under trappen i U2 i alle blokkene i behovsperioden.
- Barnevogn på avviste plasser i garasjer U1/U2 i behovsperioden
- Moped/scooter på avviste plasser i garasjer U1/U2

Styret kan gi dispensasjoner ved spesielle tilfeller hvor dette anses nødvendig i en gitt periode.

Styret kan også disponere området til nødvendige og midlertidige behov som berøres av vedlikehold/arbeid eller sesongrelaterte behov som sandkasse for strøing o.l. (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens 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.

Ved godkjenning fra styret skal materialer, fargevalg og utførelse på tilleggs bestilt utstyr og eventuelt annet skal være ihht. Arcasa Arkitekter AS anbefalinger og Fredrikstad Kommunes godkjente løsninger.

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

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel. Vedlikehold av terrasse med beis eller maling skal være av nøytral farge.

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

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

4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Installasjon av ladere bestilles av styret på forespørsel fra sameier og leveres og monteres av leverandør som sameiet har godkjent avtale med. Alle nye installasjoner av billadere skal tilknyttes egen ladesøyfe. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm skal dekkes av den enkelte seksjonseier. Strømforbruk inkl. gebyrer og påslag faktureres av leverandøren som sameiet til en hver tid har avtale med, alternativt en strømpris fastsatt av styret hvor dette er hensiktsmessig.

3) For sameiere som har egen kurs for lading av El-bil eller hybrid-bil, bør lading kun foregå fra fastmonterte godkjente ladere (Mode 3) grunnet sikkerhet, kapasitet og i tråd med hva DSB klart anbefaler for hjemmelading og i tråd med NEK 400 -7-722 normen, som spesifiserer el-sikkerhetskrav ved bygging av elektriske lavspenningsanlegg.

4-1 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Det er i prosjektet avsatt biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede etter forskrifter. Disse plassene er forutsatt å skulle benyttes av evt. beboere med særskilte behov og plassene må avgis/byttes dersom slike behov oppstår. Sameiets styre administrerer dette. Dersom en eier må avgis/bytte plassen må ny eier dekke eventuelle kostnader forbundet med dette som ladepunkt etc. Biloppstillingsplasser med hjemmel i særskilt behov kan ikke leies ut.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- b) gulvbelegg, membran og sluk
- c) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- d) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen, lås til ytterdør og utskifting av lås.
- e) gulvdekke på veranda, gjelder også ved utskifting. Vedlikehold av terrasse med beis eller maling skal være av nøytral farge.
- f) tilleggs bestilt utstyr på terrasse/balkong, som innglassing, screenduk, markiser etc. er også den enkeltes seksjonseiers ansvar

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

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

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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.

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

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

(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) Sameiet eier og har drift- og vedlikeholdsansvaret for målere for kaldt og varmt vann, vannbåren varme til oppvarming samt gass for de leiligheter som har dette. Dette medfører at sameiet har ansvaret for teknisk kontroll og eventuell utskifting av defekte målere. Dersom det påvises feil på målere, kan styret i sameiet, sammen med seksjonseier, stipulere et forbruk.

6. Felleskostnader, pant sikkerhet 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 fordelingsnøkkel som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Sameierne skal dekke sameiets felleskostnader iht. sin sameiebrøk. Som felleskostnader regnes for eksempel:

- Kommunale avgifter. (Eiendomsskatt faktureres hver seksjonseier fra kommunen)
- Forsikring av bebyggelsen og tilhørende anlegg tilhørende sameiet.
- Belysning og evt. oppvarming av fellesareal, garasjer m.m.
- Nødvendige utbedrings- og vedlikeholdsutgifter.
- Andre utgifter som sameiet på lovlig vis vedtar som fellesutgifter.

Seksjonene har egne strømmålere, gassmålere og måler for forbruk av kaldt og varmt vann, samt måler for forbruk av vann for oppvarming, og betaler for sitt eget forbruk iht. til dette.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. 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 besluttes 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 sameiebrøk.

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. *Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.*

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 tvangsfullbyrdsloven 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 tre andre medlemmer, samt ett varamedlem.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt og for 2 år.

(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 fratruke 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 fratruke.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 seksjonseierens 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.

8-7 Valgkomite

Det skal velges en valgkomite på 2 medlemmer, som velges for 2 år.

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:

- godkjenning av innkalling
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité
- valg av revisor
- 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.

(3) Protokollen skal leses opp før møtets avslutning

9-7 Beregning av flertall og optelling 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 optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

(4) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og regler for dyrehold for eiendommen, endringer av disse skal godkjennes av Årsmøtet med simpelt flertall.

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 nærstående 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 og at det blir utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i medhold av Regnskapsloven. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet, som enten skal være statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

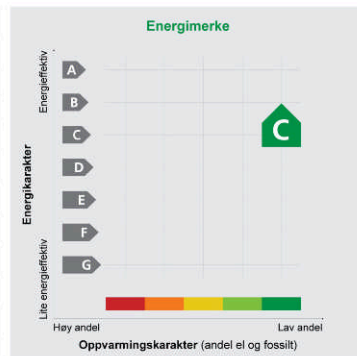
11-4 Generelle plikter

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

ENERGIATTEST



Adresse	C.J.Kjønigs vei 5
Postnr	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	208
Bnr.	1801
Seksjonsnr.	30
Festenr.	
Bygn. nr.	300410256
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2016-665180
Dato	12.05.2016



Eier	Privat
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

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

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

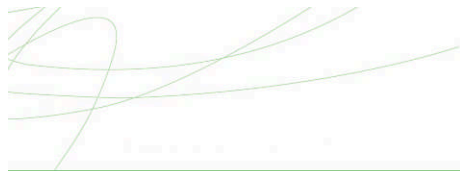
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

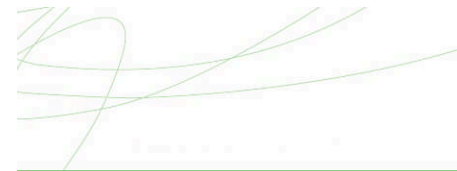
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2015
BRA: 102,0

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.000

For oversikt over bygnings- og beregnings-data, se vedlegg 1

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



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjembildet "Adresse". 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 pristastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, 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, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: C.J.Kiønings vei 5	Gnr: 208
Postnr/Sted: 1605 FREDRIKSTAD	Bnr: 1801
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 30
Bolignr: H0402	Festenr:
Dato: 12.05.2016 11:09:20	Bygnnr: 300410256
Energimerkenummer: A2016-665180	
Ansvarlig for energiattesten: Privat	
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Flerbruker	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsidentId	534941536
ByggIdentId	472077162
BruksenhetsidentId	472077164
AdressIdentId	430282501
VegAdressIdentId	17554692
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0106
Gnr.	208
Bnr.	1801
Snr.	30
Fnr.	
Gateadresse	C.J.Kiønings vei 5
Postnummer	1605
Poststed	FREDRIKSTAD
Bygningsnr.	300410256
Bolignr.	H0402
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	11.05.2016
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2015
Areal yttervegger	50 m ²
Areal tak	102 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m ²
Oppvarmet BRA	102 m ²
Totalt BRA	102 m ²
Oppvarmet luftvolum	268 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	58,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,81 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,10 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,10 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total soifaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,18
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem (er)	0,17
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem(er)	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg (termisk)	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,830
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av dekkes av et fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av dekkes av et biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.5.2016
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,000
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Flerbruker
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Beregnet levert energi ved normalisert klima	11620 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	113,92 kWh/(m ² år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8082 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	113,92 kWh/(m ² år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11620 kWh/år
Målt energibruk (levert energi) pr. år, gjennomsnitt for siste tre år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normal klima	
Elektrisitet	4264 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7356 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11620 kWh/år
<hr/>	
Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,7%

Nabolagsprofil

C.J.Kjønigs vei 5 - Nabolaget Bydalen/Lahellemoen - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Fagerliveien 1 Linje 8	5 min	0.4 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	11 min	0.9 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	12 min	1.1 km
Sentrum fergeleie Linje 805	15 min	1.3 km
Cicignon fergeleie Linje 803	17 min	1.5 km

Skoler

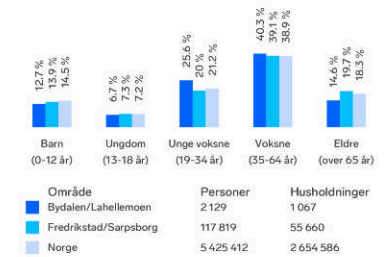
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	15 min	1.3 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	16 min	1.4 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	5 min	2.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	20 min	1.8 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	9 min	0.8 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	12 min	1.1 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min	0.6 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	14 min	1.3 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	16 min	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	8 min	0.7 km
Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	12 min	1 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående
- 3. Sykkel

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

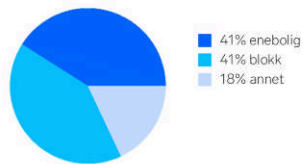
Støynivået
Lite støynivå 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

Sport

- Glemmen videregående Aktivitetshall 9 min 0.8 km
- Bratlieparken balløkke Ballspill 16 min 1.3 km
- Family Sports Club Fredrikstad 9 min
- Centrum Helsestudio 9 min

Boligmasse



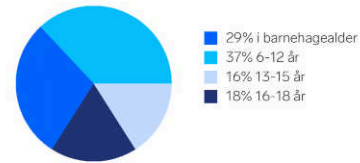
«Bydalen ligger sentralt til det meste: Togstasjon, Gamlebyen, sykehus, bykjernen i Fredrikstad og er samtidig et rolig lite nabolag bestående av hovedsak eldre boliger med sjel :-»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- Torvbyen 12 min
- Vitusapotek Hassingen 9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

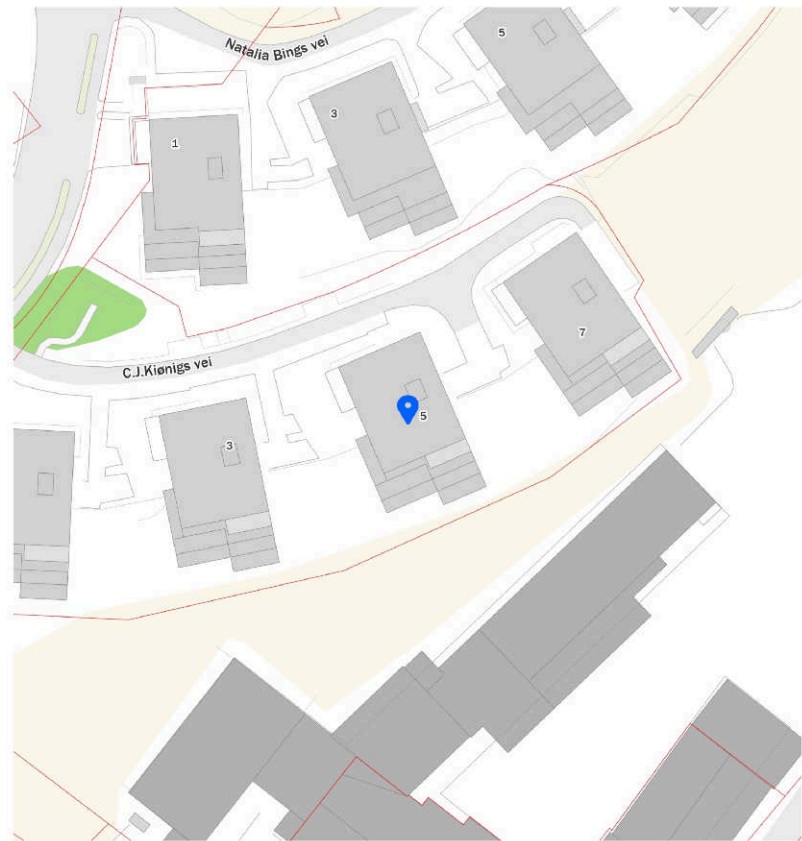
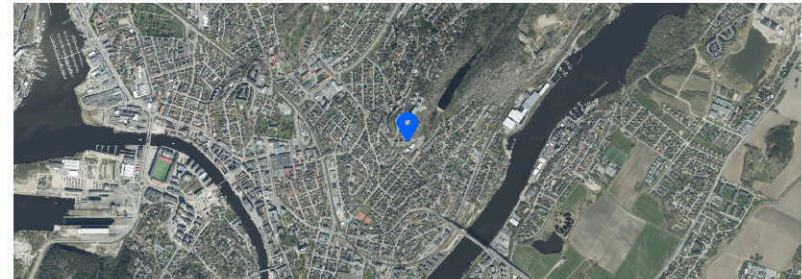


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

STAVLUND AS

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

