

Tilstandsrapport



Leilighet



Mosseveien 16 C, 1610 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 300, bnr. 790, snr. 16

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 16649-1656

Referansenummer: OL4233

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstco A.S

Rapportansvarlig

Jonny Eliassen

Uavhengig Takstingeniør

jonny@takstco.no

906 56 342



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i høy 1 etg i et kombinert bolig og næringsbygg. Bygget er oppført med bærende konstruksjoner i betong, utvendig kledd med fasadeplater og sto-puss. Saltak med papp. Vinduer i tre med alu utside.

Det er ikke utført endringer i boligen siden byggeår. Boligen fremstår som pen med god standard.

Leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med aluminiumsbekledning utvendig. Utvendig screen på stort stuevindu.

Hvit ytterdør og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje.

Overbygget veranda på ca 5,5 kvm. Delvis glasset inn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med parkett, malte gipsplater på vegger og i himlinger.

Bygget er oppført med betong i etasjeskillere. Det er registrert mindre skjevheter i gulv fra 6-10 mm.

Bygget er oppført med radonduk basert på byggeårets krav. Sameiet har dokumentasjon på dette.

Malte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Sameiet har dokumentasjon på utførelse og materialvalg.

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

Gulvet er flislagt og har ca 15 mm fall mot sluk. Det er etablert varme i gulv.

Det er etablert et sluk i pvc. Sameiet har dokumentasjon på produkter og utførelse.

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusj på gulv/vegger med glassdører.

Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill.

Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Vaskerom

Rommet er fra byggeår. Sameiet har dokumentasjon på utførelsen og produkter.

Vegger og himling er av malte gipsplater.

Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varme i gulv.

Det er etablert et sluk i pvc. Sameiet har dokumentasjon på utførelsen og produkter.

Opplegg til vaskemaskin.

Rommet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot vaskerom, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvit innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, komfyr, plate-topp, kjøll og frys. Aquastopp + komfyrvakt. Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør opplegg er fra byggeår. Rør-skap er besikket.

Avløpsrør er av pvc.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som var krav på oppføringstidspunktet.

Varmtvann kommer fra felles opplegg via vannbåren varme.

Det er vannbåren varme i gulv i boligen. Opplegget er ikke kontrollert av takstmann pga manglende kompetanse.

Boligen har 40 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

Boligen har pulverapparat og røkvarsler. Bygget er sprinklet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er flat og det meste er bebygget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m ²
Totalpris	5 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

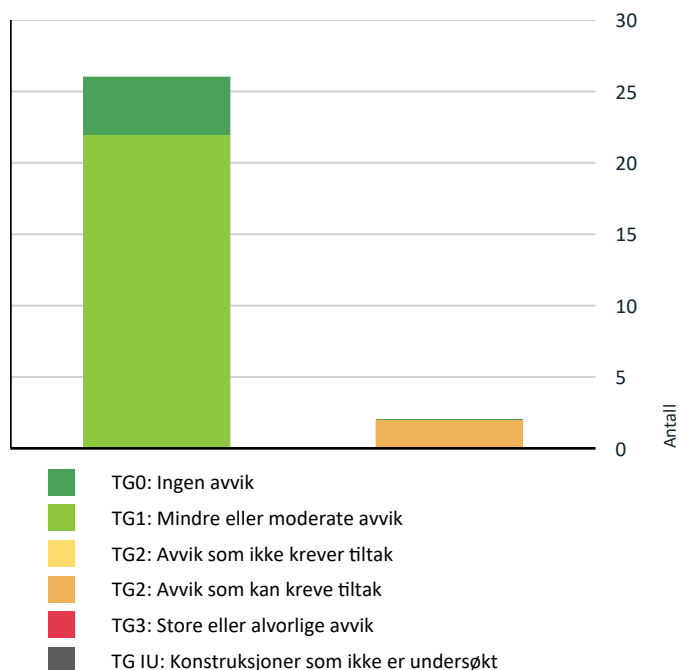
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales på det sterkeste at oppdragsgiver/eier/selger leser igjennom rapporten for å sjekke om det kan være feil eller mangler som må rettes opp før eiendommen legges ut for salg. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk.

Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takseringsdagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2021

Kommentar

Ifølge kommunens opplysninger.

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Boligen innehar en bra standard.

Vedlikehold

Boligen er bra vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med aluminiumsbekledning utvendig. Utvendig screen på stort stuevindu.

TG 1 Dører

Hvit ytterdør og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda på ca 5,5 kvm. Delvis glasset inn.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er belagt med parkett, malte gipsplater på vegger og i himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget er oppført med betong i etasjeskillere. Det er registrert mindre skjevheter i gulv fra 6-10 mm.

TG 0 Radon

Bygget er oppført med radonduk basert på byggeårets krav. Sameiet har dokumentasjon på dette.

TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Sameiet har dokumentasjon på utførelse og materialvalg.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 15 mm fall mot sluk. Det er etablert varme i gulv.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert et sluk i pvc. Sameiet har dokumentasjon på produkter og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slukrist ligger ikke sentrisk over sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga av at slukrist ikke ligger sentrisk over sluket og noen av skruene til klemring ikke er tilgjengelige.



Viser sluk. (ikke sentrisk under slukrist)

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusj på gulv/vegger med glassdører.



Viser bad.



Viser bad.

1 ETASJE > BAD

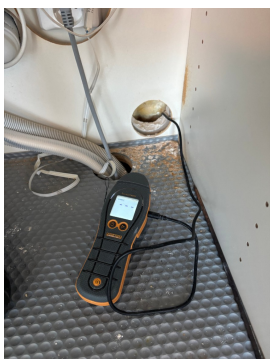
! TG 1 Ventilasjon

Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.



Viser hulltaking

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er fra byggeår. Sameiet har dokumentasjon på utførelsen og produkter.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er av malte gipsplater.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varme i gulv.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert et sluk i pvc. Sameiet har dokumentasjon på utførelsen og produkter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slukrist ligger ikke sentrisk over sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slukrist ligger ikke sentrisk over sluket og flere skruer i klemring er ikke tilgjengelig.



Viser sluk. (ikke sentrisk under slukrist)

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Viser vaskerom.

1 ETASJE > VASKEROM

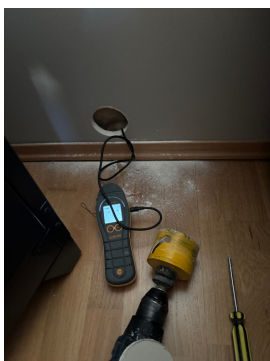
! TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot vaskerom, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.



Viser hulltaking

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Hvit innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, komfyr, plate-topp, kjøøl og frys. Aquastopp + komfyrvakt.



Viser kjøkken.



Viser kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør opplegg er fra byggeår. Rør-skap er besiktiget.



Viser rør-skap.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som var krav på oppføringstidspunktet.



Viser ventilasjonskap.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann kommer fra felles opplegg via vannbåren varme.

! TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulv i boligen. Opplegget er ikke kontrollert av takstmann pga manglende kompetanse.



Viser skap til vannbåren varme.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har 40 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Nytt bygg i 2021.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier har ikke utført noen installasjoner i sin eietid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Iflg eiers opplysninger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen rapporter er forelagt takstmann.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Anlegget er såpass nytt at det ikke skal være behov for kontroll enda.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

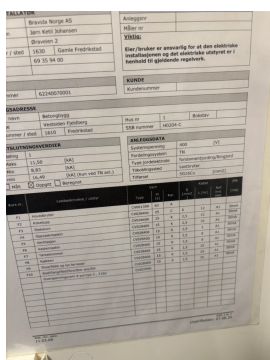
Nei Det er ikke registrert mangler på dette.

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Ingen synlige skader er registrert.



Viser el-skap.



Viser kurs-oversikt

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har pulverapparat og røykvarsler. Bygget er sprinklet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Ingen mangler er registrert.

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Ingen synlige skader og apparatet er under 10 år gammelt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/85 m²

Leilighet: Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 300 000

Konklusjon markedsverdi

5 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Mosseveien 16C ,1610 FREDRIKSTAD 70 m² 2020 2 sov	25-10-2023	4 600 000	4 600 000		4 600 000	65 714
2 Mosseveien 16D ,1610 FREDRIKSTAD 70 m² 2020 2 sov	18-03-2024	4 600 000	4 600 000		4 600 000	65 714
3 Mosseveien 16B ,1610 FREDRIKSTAD 70 m² 2020 2 sov	23-05-2024	4 650 000	4 600 000		4 600 000	65 714
4 Mosseveien 16D ,1610 FREDRIKSTAD 83 m² 2020 2 sov	19-06-2024	5 100 000	5 250 000		5 250 000	63 253
5 Gamle Stadion 31 ,1610 FREDRIKSTAD 72 m² 2020 2 sov	15-11-2023	4 465 000	4 400 000		4 400 000	61 111
6 Seierstengata 21B ,1608 FREDRIKSTAD 75 m² 2012 3 sov	29-06-2023	3 600 000	3 525 000		3 525 000	47 000
7 Teglverksveien 15A ,1610 FREDRIKSTAD 61 m² 1982 2 sov	29-02-2024	2 400 000	2 400 000	143 000	2 543 000	41 689

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 490 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 490 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 800 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 800 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den står på befaringsdagen. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	85			85	5
SUM	85				5
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	85	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Jonny Eliassen	Takstingeniør
	Rene Valentin Flandorfer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	790		16		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mosseveien 16 C

Hjemmelshaver

Flandorfer Rene Valentin

Kommentar

Felles tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt og fint til i et boligsameie ved Mosseveien Fjeldberg sentralt i Fredrikstad. Det er gangavstand til barneskole og barnehage samt til båthavn og Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er flat og det meste er bebygget. Utearealer mellom byggene.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Bebyggelsen

Objektet er en leilighet som ligger i høy 1 etg. Nettingbod + egen p-plass i kjeller. Det er heis i bygget.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles forsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2025	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen større avvik er registrert.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	19.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OL4233>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma				Oppdragsnr.	
Adresse					
Postnr.		Sted			
Er det dødsbo?	Nei	Ja	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	Nei	Ja	Navn hjemmelshaver		
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)		Hvor lenge har du bodd i boligen?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	Nei Ja
I hvilket forsikringsselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?				Polise/avtalenr.	
Selger 1	Fornavn		Etternavn		
Selger 2	Fornavn		Etternavn		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

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

Nei Ja

Kommentar:

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

Nei

Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar:

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

Nei Ja

Kommentar:

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

Nei Ja

Kommentar:

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

Nei

Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja

Kommentar:

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

Nei

Ja

Kommentar:

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

Nei

Ja

Kommentar:

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

Nei

Ja

Kommentar:

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

Nei

Ja

Kommentar:

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

Nei

Ja

Kommentar:

11.
Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei

Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.
Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei

Ja, kun av 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 samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei

Ja

Kommentar:

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

Nei

Ja

Kommentar:

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

Nei

Ja

Kommentar:

15.
Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei

Ja

Kommentar:

16.
Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis Nei, gå til punkt 18.

Nei

Ja

16.1
Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f.eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei

Ja

Kommentar:

17.
Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei

Ja

Kommentar:

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

Nei

Ja

Kommentar:

19.
Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.

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 22.

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 BOLIG I SAMEIE/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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres.

Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

buysure.no/anticimex/vilkaar

Les mer om boligselgerforsikringen her:

[Brosjyre-boligselgerforsikring](#)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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

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

Dato:

Sted:

Signatur selger 1

Signatur selger 2



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Partners Fredrikstad

E-post: karimette.wernersen@partners.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Vestsiden Fjeldberg Sameie

03.04.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.04.2025

Boligselskap:	Vestsiden Fjeldberg Sameie
Organisasjonsnr:	925 076 481
Gnr./bnr:	300 / 790
Eier(e):	Rene Valentin Flandorfer
Seksjonsnr:	16
Adresse:	Mosseveien 16C, 1610 Fredrikstad

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/vestsidenfjeldberg/
Kontakt skjema til styret:	home.solibo.no/hp/vestsidenfjeldberg/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

• Styregodkjenning:	Nei
• Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
• Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
• Forsikringsselskap:	KLP Skadeforsikring AS, avtalenr. 80514646
• Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
• Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
• Forkjøpsrett:	Ingen
• Tomt:	Eiet
• Parkeringsbestemmelser:	Seksjonen disponerer parkeringsplass.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.741,- pr. md.
Parkering	kr 150,- pr. md.
Bod	kr 50,- pr. md.
TV/Internett	kr 444,- pr. md.
Oppvarming	kr 1.313,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.698,- pr. md.

Felleskostnadene inkl:

Fjernvarme, TV/Internett, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renovasjon, serviceavtaler heis og andre tekniske installasjoner, forretningsfører, revisjon, styrehonorar og andre drift- og vedlikeholdskostnader, samt avsetning til fremtidig vedlikehold.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 28 383	0

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Vestsiden Fjeldberg Sameie
17. april 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Vestsiden Fjeldberg Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

17.04.2024

Tidspunkt:

18:00

Sted:

**Fredrikstad Roklubb, Mosseveien 17,
Fredrikstad**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1. Sak fra styret: Forslag til vedtektsendringer

6.2. Sak fra Jan Karlsen: Låssystem Blokk D



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Pål Espen Agerup Bunes	På valg:	2025
Styremedlem	Lindis Eilertsen	På valg:	2024
Styremedlem	Bjørn Bjørke	På valg:	2024
Styremedlem	Joar Finsbråten	På valg:	2025
Varamedlem	Trygve Skøien	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/vestsidenfjeldberg/oppslagstavle>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS, Hundskinnveien 98, Sarpsborg**

Forsikring

Forsikringsselskap: **KLP Skadeforsikring**

Polisenummer: **80514646**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	1 920 957	1 704 357	1 924 929	2 069 249
Ekstraordinær innkreving felleskostn.	2	0	169 200	0	0
Sum inntekter		1 920 957	1 873 557	1 924 929	2 069 249
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	37 000	37 000	37 000	65 000
Personalkostnader	3	5 217	5 217	5 217	9 165
Vann og avløp		240 499	153 856	169 400	266 800
Renovasjon		69 930	56 448	62 150	73 700
Fjernvarme		418 761	569 926	575 000	500 000
Strøm		54 817	76 249	67 500	67 500
Matteleie		29 984	23 857	24 500	31 400
Inventar/utstyr		15 008	27 918	25 000	25 000
Driftsmateriale		20 699	19 603	50 000	21 800
Avsetning til vedlikehold		50 000	0	50 000	50 000
Drift og vedlikehold - bolig		18 750	3 463	40 000	50 000
Drift og vedlikehold - bolig/næring		0	0	10 000	0
Vaktmestertjeneste		109 690	144 253	115 500	115 600
Drift og vedlikehold brannvern		0	0	33 000	0
Brannalarm bolig og næring		52 549	76 652	31 763	60 000
Drift og vedlikehold utstyr		63 392	47 618	50 500	70 500
Drift og vedlikehold garasje		5 322	147 615	61 200	61 200
Drift og vedlikehold heis		80 111	77 315	71 450	90 000
Drift og vedlikehold uteområder		3 116	0	15 000	15 000
Revisjonshonorar		8 000	8 000	8 000	10 600
Forretningsførerhonorar		81 251	81 252	81 250	86 400
Styreportal		11 547	10 749	10 850	0
Møtekostnader		7 400	1 500	10 000	10 000
TV og internett		176 586	149 187	165 900	186 100
Porto, rekvisita og kopiering		20 725	23 039	17 500	0
Forsikringspremie		106 373	99 542	109 500	117 000
Bank og kortgebyr		2 723	2 588	2 750	0
Andre kostnader		5 939	6 403	25 000	82 700
Sum driftskostnader		1 695 387	1 849 250	1 924 929	2 065 465
Driftsresultat		225 570	24 307	0	3 784
Finansinntekter		13 778	3 336	0	0
Resultat av finansposter		13 778	3 336	0	0
Årsresultat		239 347	27 643	0	3 784
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	4	239 347	27 643		



Balanse 2023

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
<u>Fordringer</u>			
Forskuddsbetalte kostnader		436 093	356 389
Restanser felleskostnader		0	47 621
Sum fordringer		436 093	404 010
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		506 123	218 695
Sum bankinnskudd og kontanter		506 123	218 695
Sum eiendeler		942 216	622 705
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	4	558 913	319 566
Sum opptjent egenkapital		558 913	319 566
Sum egenkapital		558 913	319 566
<u>Gjeld</u>			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Avsetning til vedlikehold		100 000	50 000
Sum langsiktig gjeld		100 000	50 000
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 245	4 025
Leverandørgjeld		269 785	239 690
Annen kortsiktig gjeld		5 273	9 425
Sum kortsiktig gjeld		283 303	253 139
Sum egenkapital og gjeld		942 216	622 705

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 14. mars 2024



Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	2023	2022
Innkrevde felleskostnader	1 924 881	1 690 705
Avregning næringsseksjon/for mye innbet.	-3 924	13 652
Sum innkrevde felleskostnader	1 920 957	1 704 357

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse m.v.

Lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar	37 000	37 000
Arbeidsgiveravgift	5 217	5 217
Sum lønnskostnader, godtgjørelse	42 217	42 217

Sameiet har ingen ansatte.

Note nr. 4 - Egenkapital

Vestsiden Fjeldberg Sameie består av 36 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

Disponible midler pr. 01.01.	369 566	341 920
Endringer:		
Årets resultat	239 347	27 646
Belastet vedlikeholdsfond	0	0
Avsetning til vedlikeholdsfond	50 000	0
Disponible midler pr. 31.12.	658 913	369 566
Annen egenkapital 01.01.	319 566	291 920
Årets resultat	239 347	27 646
Sum egenkapital pr. 31.12.	558 913	319 566



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Vestsiden Fjeldberg Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestsiden Fjeldberg Sameie som viser et overskudd på NOK 239 347. Årsregnskapet 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

- i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- ii. 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
14.03.2024



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 14. mars 2024
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
14.03.2024

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 65.000,- Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Pål Bunes trekker seg som styreleder og det skal velges styreleder for perioden fram til ordinært årsmøte i 2025.

På forhånd har følgende kandidat meldt seg:

Bjørn Bjørke stiller til valg som styreleder for **1** år

5.2 Valg av 2 stk. styremedlemmer

Lindis Eilertsen gjenveles som styremedlem for **2** år

Lisbeth Mørch stiller til valg som styremedlem for **2** år

5.3 Valg av 1 stk. varamedlem

Trygve Skøien ble valgt som varamedlem for 2 år på årsmøte i 2023.

Trygve trer ut av styret da han har solgt sin leilighet i Vestsiden

Bernt Gulliksen stiller til valg som varamedlem for **1** år



6. INNMELDTE SAKER

6.1 Forslag til vedtektsendringer

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt innkallingen merket med **Vedlegg 1**. For ordens skyld følger også dagens gjeldende vedtekter for sameiet – **Vedlegg 2**.

Endring er merket med rød skrift i vedlegg 1.

I hht. eierseksjonslovens § 24 disponerer seksjonseier fritt over sin egen seksjon, herunder utleie. Styret skal til en hver tid ha oversikt over hvem som bebor i sameiet og dessverre viser det seg at det er svært mange seksjonseiere som ikke varsler styret om utleieforholdene. Styret ser seg nødt til å innføre regler på hvordan utleie skal rapporteres i sameiet. Inn- og utflytting av leietakere medfører store slitasjeskader på fellesarealene og styret ønsker å innføre et leietakergebyr som skal dekke belastningen styret og sameiet har med inn- og utflytting av leietakere.

I tillegg er det behov for tydeligere regler ifm. dyrehold.

Endring av sameiets vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd. Det er i forslaget til nye vedtekter ikke lagt opp til endringer som eventuelt krever tilslutning eller strengere flertallskrav fra seksjonseierne side.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Forslaget til nye vedtekter for sameiet godkjennes i sin helhet som fremlagt.



6.2 Låssystem Blokk D

Forslagsstiller:

Jan Karlsen – leilighet C 404

Forslagsstillers saksfremstilling:

Til styret i sameiet

Sak som ønsket behandlet på årsmøte

Låssystem Blokk D

Vi ber om at dette låssystemet endres tilbake slik det var ved innflytting. Det gjelder dør til heis og trappegang på plan 2 i blokk D. Løsning med brikke fjernes.

Denne inngangen er hovedinngangen til sameiet, og syketransport og alle som ikke er kjent i sameiet, vil benytte denne inngangen både inn og ut.

Vi har konferert med ansatte i helsetjenesten og de sier også at dette bør endres, slik at det er tilgang til heis og trapp uten brikke. I en kritisk situasjon, f.eks. ved syketransport, kan dette skape uheldige situasjoner.

Besøkende har også problemer med dagens system og spesielt ved snørike vintere.

Med dette ber jeg om at dette tas opp til vurdering på neste årsmøte.

14.02.24

Jan Karlsen

Leilighet C 404.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Styret informerer om sitt syn på saken under møtet.



This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal black lines across its entire width, typical of notebook or primary school writing paper. The background is white, and there are no margins, text, or other markings present.



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I VESTSIDEN FJELDBERG SAMEIE

Møtedato: onsdag, 17. april 2024
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Fredrikstad Roklubb, Mosseveien 17, Fredrikstad

Forretningsfører Solibo AS var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Grete Stensvåg Bunes** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

3154 seksjonseiere

70 fullmakter

Totalt 3224 stemmer

21 seksjonseiere deltok på møte og 1 seksjon var representert ved fullmakt.

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent ved at sak 6.1.: Forslag til vedtektsendringene ble fjernet fra dagsorden. Forslag til vedtektsendring vil bli fremmet på ekstraordinært årsmøte.

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 65.000** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Bjørn Bjørke ble valgt som styreleder for **1** år ved akklamasjon.

5.2. Valg av styremedlemmer

Lindis Eilertsen ble valgt som styremedlem for **2** år ved akklamasjon.

Lisbeth Mørch ble valgt som styremedlem for **2** år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

Bernt Gulliksen ble valgt som varamedlem for **1** år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Bjørn Bjørke	På valg: 2025
Styremedlem:	Lindis Eilertsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Lisbeth Mørch	På valg: 2026
Styremedlem:	Joar Finsbråten	På valg: 2025
Varamedlem:	Bernt Gulliksen	På valg: 2025

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 Forslag til vedtektsendringer

Forslagstiller:

Styret

Styrets saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Forslaget til nye vedtekter for sameiet godkjennes i sin helhet som fremlagt.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Sak utgår da vedlegg 1 og 2 – Nye og gamle vedtekter - manglet i innkalling ved utsendelse.

Vedtak:

Endringsforslag ble enstemmig godkjent.

6.2 Låssystem Blokk D

Forslagstiller:

Jan Karlsen – leilighet C404

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Styret informerte om sitt syn på saken under møtet.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Styret foreslår at sameiet går over til en prøveordning med kodelås for oppgang i blokk D

Vedtak:

Godkjent med 3069 stemmer for og 155 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kjersti B. Hauge /s/

Protokollvitne:

Grete Stensvåg Bunæs /s/



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Vestsiden Fjeldberg

11. juni 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: <https://home.solibo.no/hp/vestsidenfjeldberg/oppslagstavle>



HVORDAN STEMME DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 04.06.24

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



Til eiere i Vestsiden Fjeldberg Sameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 05.06.2024 kl. 12.00 til og med 07.06.2024 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 11.06.2024 kl. 12.00 til og med 11.06.2024 kl. 23.30

[Trykk her for å avgi din stemme](#)
_eller benytt QR-kode

Ekstraordinært årsmøte 11. juni
2024 - VESTSIDEN FJELDBERG
SAMEIE



TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ENDRING AV VEDTEKTER



1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Kjersti B. Hauge (forretningsfører)

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Kjersti B. Hauge (forretningsfører).

Som protokollvitne foreslås Pål Bunes.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ENDRING AV VEDTEKTER

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vedlagt følger forslaget til nye vedtekter for sameiet (vedlegg 1). For ordens skyld følger også dagens gjeldende vedtekter for sameiet vedlagt (vedlegg 2). På denne måten kan man lett sammenligne dagens vedtekter og de konkrete forslagene til endringer.

Endring er merket med rød skrift i vedlegg 1.

I hht. eierseksjonslovens § 24 disponerer seksjonseier fritt over sin egen seksjon, herunder utleie. Styret skal til en hver tid ha oversikt over hvem som bebor i sameiet og dessverre viser det seg at det er svært mange seksjonseiere som ikke varsler styret om utleieforholdene. Styret ser seg nødt til å innføre regler på hvordan utleie skal rapporteres i sameiet. Inn- og utflytting av leietakere medfører store slitasjeskader på fellesarealene og styret ønsker å innføre et leietakergebyr som skal dekke belastningen styret og sameiet har med inn- og utflytting av leietakere.

I tillegg er det behov for tydeligere regler ifm. dyrehold.



Endring av vedtektene krever 2/3 flertall på årsmøtet:

Endring av sameiets vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet (tidligere kjent som sameiermøtet), jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd. Det er i forslaget til nye vedtekter ikke lagt opp til endringer som eventuelt krever tilslutning eller strengere flertallskrav fra seksjonseiernes side.

VEDLEGG 1 – Forslag til nye vedtekter – ekstraordinært årsmøte 11.06.2024

VEDLEGG 2 – Vedtekter vedtatt 29.10.2020

Styrets forslag til endring av vedtekter:

§ 2-1 Rettslig disposisjonsrett forslag fra styret er tillegg av tekst merket rødt i 3. avsnitt og nytt 6. avsnitt:

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, men med de begrensninger som er beskrevet i dette punkt.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner, dog med unntak i Lov om eierseksjoner §24-4. avsnitt.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Begrensningen gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arve eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve seksjoner.

Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Ved innflytting av leietakere påløper det et innflyttingsgebyr pålydende fire ganger rettsgebyret som skal dekke bruksslitasje på fellesarealene. Gebyret faktureres seksjonseier og innbetales til sameiets driftskonto.



§ 3-1 Rett til bruk forslag fra styret er tillegg av nytt punkt 3-3 Dyrehold, tekst merket rødt.

3-3 Dyrehold

Det er tillatt med hund i sameiet, men maks en hund pr. seksjon. Det er ikke tillatt med katt, men innekatt kan godkjennes av styret. Andre type dyr må godkjennes av styret.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Forslaget til nye vedtekter for sameiet godkjennes i sin helhet som fremlagt.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

V E D T E K T E R

for

VESTSIDEN FJELDBERG SAMEIE 925 076 481

Vedtektene er vedtatt 27.5.2020 og sist endret i ekstraordinært årsmøte 29.10.2020

1. Navn

1-1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Vestsiden Fjeldberg Sameie.

Sameiets forretningskontor er i Sarpsborg kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens interesser og administrasjon av eiendommen, som seksjonseierne benytter i fellesskap og som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon eller kun benyttes av den enkelte seksjonseier.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 1 næringsseksjon og 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 300, bnr. 790 i Fredrikstad kommune.

Eierseksjon/seksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte utvendige boder, parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs), private uteplasser eller annet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, men med de begrensninger som er beskrevet i dette punkt.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner, dog med unntak i Lov om eierseksjoner §24-4. avsnitt.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Begrensningen gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arve eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve seksjoner.

Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Ved innflytting av leietakere påløper det et innflyttingsgebyr pålydende fire ganger rettsgebyret som skal dekke bruksslitasje på fellesarealene. Gebyret faktureres seksjonseier og innbetales til sameiets driftskonto.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av 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.

Sameiet kan fastsette regler for bruk av fellesarealene.

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

Alle installasjoner/utstyr på fellesarealer, inkludert fasader, krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod eller lignende.

Næringsseksjonenes tilleggsdel – utearealet- kan benyttes til næringsformål, for eksempel betalt parkering og utvendig salgsareal. Næringsseksjonene har rett til å oppføre mindre bygninger, som for eksempel boder, sykkelparkering, skur mv på utearealet.

Næringsseksjonene har rett til å sette opp reklameskilt, på fasadebånd over glassfasaden i samsvar med skiltregler som gjelder for kommunen. Næringsseksjonene har også rett til å montere belysning på undersiden av de tre utkragningene på boligdelen.

Endelig har næringsseksjonen rett til å montere fremtidig avtrekk på fasaden som vist på bilag 2 til vedtektene.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, jfr. forrige avsnitt, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Styret eller sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

3-3 Dyrehold

Det er tillatt med hund i sameiet, men maks en hund pr. seksjon. Det er ikke tillatt med katt, men innefatt kan godkjennes av styret. Andre type dyr må godkjennes av styret.

4. Parkering

4-1. Parkering

Sameiet har garasjeanlegg i to plan og utvendig parkering i tilknytning til næringsarealene.

Hver boligseksjon, unntatt seksjon 13 og 25, har bruksrett til en parkeringsplass. Alle boligseksjoner har rett til sportsbod. Boligseksjoner har blitt tildelt garasjeplass og sportsbod av utbygger ved kjøp/ overtagelse av sin eierseksjon. Parkeringsplass har brutto bredde på min 2,5 meter. Søylers mm kan medføre at p-plass har mindre lysmål enn 2,5 meter.

Bruksrett til parkeringsplass følger boligseksjonen ved salg, og ev. leieforhold opphører/ skal avvikles dersom ikke annet avtales. Garasjeplasser og sportsboder er å anse som fellesareal, og er ikke tinglyst som tilleggsdeler.

Garasjeanlegget har ikke oppvarming.

Utleie av parkeringsplasser innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt. Sameiet kan lage egne regler for utleie av p-plasser.

Næringsseksjonen har utvendige p-plasser på bakkeplan, disse er seksjonert som tilleggsdel til næringsseksjonen.

4-2 Ladepunkt for el-bil.

En boligseksjonseier 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 saklig grunn.

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

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

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, våtrom m/ sluk, sikringsskapet og elektriske ledninger for/i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør. For boligseksjoner omfatter også vedlikeholdsplikten innvendige flater av eventuell balkong. For boligseksjoner med hage/ uteareal omfatter også vedlikeholdsplikten disse arealer.

Næringsseksjonen skal besørge og bekoste drift og vedlikehold av bruksenhetens utvendige tilleggsdel, utvendig parkering. Herunder skal næringsseksjonen besørge og bekoste drift og vedlikehold av felles kjørefelt, som er fellesareal, frem til rampene til innvendig parkering. 1/19 av kostnadene videre faktureres sameiet som felleskostnad, og skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameierbrøken. Næringsseksjonen skal besørge og bekoste brøyting og strøing av utvendig fellesareal til og med rampene til innvendig parkering. 1/20 av kostnadene viderefaktureres sameiet som felleskostnad, og skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameierbrøken.

Boligseksjonene skal besørge og bekoste andre driftsutgifter og vedlikehold av nedgravde avfallscontainere, samt areal rundt disse, overbygd areal i 1. etg ved hovedinngang, kjøreramper, gangvei og naturlige tilhørende arealer rundt denne. Grenser for vedlikeholdsansvar fremkommer av bilag 1, markert med blått.

Næringsseksjonen skal besørge og bekoste alt utvendig vedlikehold av sine tre fasader til og med beslaget over fasaden. Det samme gjelder undersiden av utkragingene med belysning.

Annet vedlikehold av tomten, fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet, og fordeles mellom sameierne som beskrevet i punkt 6. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Grensesnittet mellom næringsseksjonen og utvendig fellesareal på dekke over går midt i etasjeskillet. Membranen som ligger i etasjeskillet, er et fellesanliggende. Grensesnittet mellom næringsseksjonen og innvendig parkering på plan 1 og mesaninplan går midt i vegg.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven §34.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, dog med de unntak som er nevnt nedenfor. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

Følgende kostnader skal fordeles mellom sameierne med lik del på hver sameier:

- Kabel TV (Grunnpakke) – gjelder kun boligseksjonene
- Brebånd (Grunnpakke) – gjelder kun boligseksjonene
- Forretningsførsel/revisjon
- Drift, vedlikehold, inkl serviceavtale fjernvarme
- Styrehonorar
- For vedlikehold av garasjeanlegg betaler boligseksjonseier p.t. kr. 150,- pr. mnd. for hver garasjeplass, samt 50,- pr mnd for hver sportsbod.

Følgende kostnader skal belastes den enkelte sameier med beløp svarende til krav fremsatt fra kommunen:

- Eiendomsskatt

Kommunale avgifter, vann, kloakk og renovasjon fordeles slik:

- Forbruket på egen måler for boligseksjonene fordeles mellom dem etter sameierbrøken.
- Forbruket på egen måler for næringsseksjonen fordeles mellom dem. Egne avtaler inngås.
- Renovasjonsutgifter vedrørende boligseksjonene fordeles mellom dem etter sameierbrøken.
- Renovasjonsutgifter vedrørende næringsseksjonen fordeles mellom dem. Egne avtaler.

Det etableres ett anlegg for fjernvarme og to anlegg for sprinkler – ett for næring- og ett for boligseksjonene. Kostnader til forbruk av fjernvarme avregnes på separate målere og vedlikehold av varmesentral fordeles etter sameierbrøken. Samme forhold gjelder for sprinkleranlegg inkl sprinklesentral.

Kostnader til drift og vedlikehold av utvendig fellesareal på plan 2, utearealet over næringsseksjonen, skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameierbrøken.

Kostnader til drift og vedlikehold av innvendig fellesareal for parkering på plan 1 og mesaninplan, skal fordeles mellom boligseksjonene etter hvor mange plasser hver boligseksjon disponerer.

Kostnader til drift og vedlikehold av bygning/anlegg hvor boligene har sine boder, skal fordeles mellom boligseksjonene med like deler.

Kostnader til drift og vedlikehold av arealer og installasjoner som naturlig tilhører boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameierbrøken. Dette gjelder bl.a. heis, heissjakt, trappehus, brannalarmanlegg, varmesentral, sprinklesentral, ventilasjon av parkeringsanlegg mm.

Kostnader til vedlikehold av fasader (som ikke skal besørges og bekostes av næringsseksjonen, jfr punkt 5) og takflater, skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameierbrøken.

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 – 3 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Eier av næringsseksjonen har rett til å være representert i styret, og har rett til å utpeke sitt styremedlem. Eierne av næringsseksjonene må enes om ett styremedlem dersom det er flere næringsseksjoner. Styremedlemmet velges fritt av årsmøtet dersom eierne av næringsseksjoner ikke kommer til enighet om sitt styremedlem.

Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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 stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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 vedtak i årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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 Representasjon og fullmakt

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

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 innlevering av saker som ønskes behandlet..

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

Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret 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 ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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. avsnitt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

Årsberetning regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

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 på årsmøtet.

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 og uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.

I sameiet stemmer hver seksjonseier i forhold til sameiebrøken. Flertallet avgjøres etter sameiebrøken. 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.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 utover 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 utover vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter forrige avsnitt 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.

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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

9-12 Inhabilitet

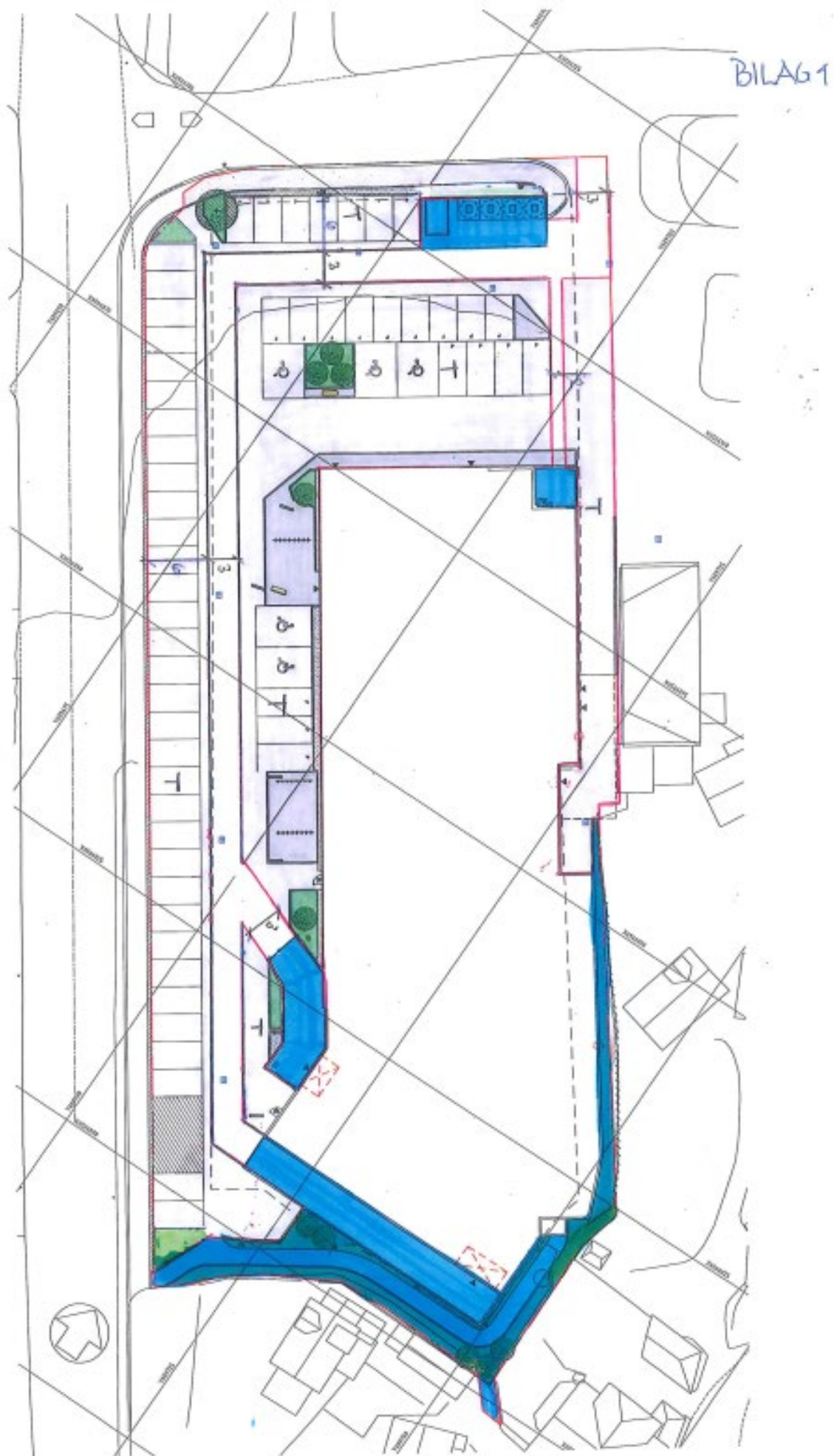
Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.



V E D T E K T E R

for

VESTSIDEN FJELDBERG SAMEIE 925 076 481

Vedtektene er vedtatt 27.5.2020 og sist endret i ekstraordinært årsmøte 29.10.2020

1. Navn

1-1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Vestsiden Fjeldberg Sameie.

Sameiets forretningskontor er i Sarpsborg kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne interesser og administrasjon av eiendommen, som seksjonseierne benytter i fellesskap og som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon eller kun benyttes av den enkelte seksjonseier.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 1 næringsseksjon og 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 300, bnr. 790 i Fredrikstad kommune.

Eierseksjon/seksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte utvendige boder, parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs), private uteplasser eller annet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, men med de begrensninger som er beskrevet i dette punkt.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner, dog med unntak i Lov om eierseksjoner §24-4. avsnitt.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Begrensningen gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arve eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve seksjoner.

Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av 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.

Sameiet kan fastsette regler for bruk av fellesarealene.

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

Alle installasjoner/utstyr på fellesarealer, inkludert fasader, krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod eller lignende.

Næringsseksjonenes tilleggsdel – utearealet- kan benyttes til næringsformål, for eksempel betalt parkering og utvendig salgsareal. Næringsseksjonene har rett til å oppføre mindre bygninger, som for eksempel boder, sykkelparkering, skur mv på utearealet.

Næringsseksjonene har rett til å sette opp reklameskilt, på fasadebånd over glassfasaden i samsvar med skiltregler som gjelder for kommunen. Næringsseksjonene har også rett til å montere belysning på undersiden av de tre utkragningene på boligdelen.

Endelig har næringsseksjonen rett til å montere fremtidig avtrekk på fasaden som vist på bilag 2 til vedtektene.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, jfr. forrige avsnitt, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Styret eller sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Parkering

4-1. Parkering

Sameiet har garasjeanlegg i to plan og utvendig parkering i tilknytning til næringsarealene.

Hver boligseksjon, unntatt seksjon 13 og 25, har bruksrett til en parkeringsplass. Alle boligseksjoner har rett til sportsbod. Boligseksjoner har blitt tildelt garasjeplass og sportsbod av utbygger ved kjøp/ overtagelse av sin eierseksjon. Parkeringsplass har brutto bredde på min 2,5 meter. Søylar mm kan medføre at p-plass har mindre lysmål enn 2,5 meter.

Bruksrett til parkeringsplass følger boligseksjonen ved salg, og ev. leieforhold opphører/ skal avvikles dersom ikke annet avtales. Garasje plasser og sportsboder er å anse som fellesareal, og er ikke tinglyst som tilleggsdeler.

Garasjeanlegget har ikke oppvarming.

Utleie av parkeringsplasser innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt. Sameiet kan lage egne regler for utleie av p-plasser.

Næringsseksjonen har utvendige p-plasser på bakkeplan, disse er seksjonert som tilleggsdel til næringsseksjonen.

4-2 Ladepunkt for el-bil.

En boligseksjonseier 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 saklig grunn.

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

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

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, våtrom m/ sluk, sikringsskapet og elektriske ledninger for/i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør. For boligseksjoner omfatter også vedlikeholdsplikten innvendige flater av eventuell balkong. For boligseksjoner med hage/ uteareal omfatter også vedlikeholdsplikten disse arealer.

Næringsseksjonen skal besørge og bekoste drift og vedlikehold av bruksenhetens utvendige tilleggsdel, utvendig parkering. Herunder skal næringsseksjonen besørge og bekoste drift og vedlikehold av felles kjørefelt, som er fellesareal, frem til rampene til innvendig parkering. 1/19 av kostnadene videre faktureres sameiet som felleskostnad, og skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameierbrøken. Næringsseksjonen skal besørge og bekoste brøyting og strøing av utvendig fellesareal til og med rampene til innvendig parkering. 1/20 av kostnadene viderefaktureres sameiet som felleskostnad, og skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameierbrøken.

Boligseksjonene skal besørge og bekoste andre driftsutgifter og vedlikehold av nedgravde avfallscontainere, samt areal rundt disse, overbygd areal i 1. etg ved hovedinngang, kjøreramper,

gangvei og naturlige tilhørende arealer rundt denne. Grenser for vedlikeholdsansvar fremkommer av bilag 1, markert med blått.

Næringsseksjonen skal besørge og bekoste alt utvendig vedlikehold av sine tre fasader til og med beslaget over fasaden. Det samme gjelder undersiden av utkragingene med belysning.

Annet vedlikehold av tomten, fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet, og fordeles mellom sameierne som beskrevet i punkt 6. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Grensesnittet mellom næringsseksjonen og utvendig fellesareal på dekke over går midt i etasjeskillet. Membranen som ligger i etasjeskillet, er et fellesanliggende. Grensesnittet mellom næringsseksjonen og innvendig parkering på plan 1 og mesaninplan går midt i vegg.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven §34.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, dog med de unntak som er nevnt nedenfor. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

Følgende kostnader skal fordeles mellom sameierne med lik del på hver sameier:

- Kabel TV (Grunnpakke) – gjelder kun boligseksjonene
- Brebånd (Grunnpakke) – gjelder kun boligseksjonene
- Forretningsførsel/revisjon
- Drift, vedlikehold, inkl serviceavtale fjernvarme
- Styrehonorar

- For vedlikehold av garasjeanlegg betaler boligseksjonseier p.t. kr. 150,- pr. mnd. for hver garasjeplass, samt 50,- pr mnd for hver sportsbod.

Følgende kostnader skal belastes den enkelte sameier med beløp svarende til krav fremsatt fra kommunen:

- Eiendomsskatt

Kommunale avgifter, vann, kloakk og renovasjon fordeles slik:

- Forbruket på egen måler for boligseksjonene fordeles mellom dem etter sameierbrøken.
- Forbruket på egen måler for næringsseksjonen fordeles mellom dem. Egne avtaler inngås.
- Renovasjonsutgifter vedrørende boligseksjonene fordeles mellom dem etter sameierbrøken.
- Renovasjonsutgifter vedrørende næringsseksjonen fordeles mellom dem. Egne avtaler.

Det etableres ett anlegg for fjernvarme og to anlegg for sprinkler – ett for næring- og ett for boligseksjonene. Kostnader til forbruk av fjernvarme avregnes på separate målere og vedlikehold av varmesentral fordeles etter sameierbrøken. Samme forhold gjelder for sprinkleranlegg inkl sprinklesentral.

Kostnader til drift og vedlikehold av utvendig fellesareal på plan 2, utearealet over næringsseksjonen, skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameierbrøken.

Kostnader til drift og vedlikehold av innvendig fellesareal for parkering på plan 1 og mesaninplan, skal fordeles mellom boligseksjonene etter hvor mange plasser hver boligseksjon disponerer.

Kostnader til drift og vedlikehold av bygning/anlegg hvor boligene har sine boder, skal fordeles mellom boligseksjonene med like deler.

Kostnader til drift og vedlikehold av arealer og installasjoner som naturlig tilhører boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameierbrøken. Dette gjelder bl.a. heis, heissjakt, trappehus, brannalarmanlegg, varmesentral, sprinklesentral, ventilasjon av parkeringsanlegg mm.

Kostnader til vedlikehold av fasader (som ikke skal besørges og bekostes av næringsseksjonen, jfr punkt 5) og takflater, skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameierbrøken.

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for

hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 – 3 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Eier av næringsseksjonen har rett til å være representert i styret, og har rett til å utpeke sitt styremedlem. Eierne av næringsseksjonene må enes om ett styremedlem dersom det er flere næringsseksjoner. Styremedlemmet velges fritt av årsmøtet dersom eierne av næringsseksjoner ikke kommer til enighet om sitt styremedlem.

Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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 stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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 vedtak i årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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 Representasjon og fullmakt

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

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 innlevering av saker som ønskes behandlet..

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

Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret 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 ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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. avsnitt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

Årsberetning regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

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 på årsmøtet.

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 og uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.

I sameiet stemmer hver seksjonseier i forhold til sameiebrøken. Flertallet avgjøres etter sameiebrøken. 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.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 utover 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 utover vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter forrige avsnitt 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.

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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

9-12 Inhabilitet

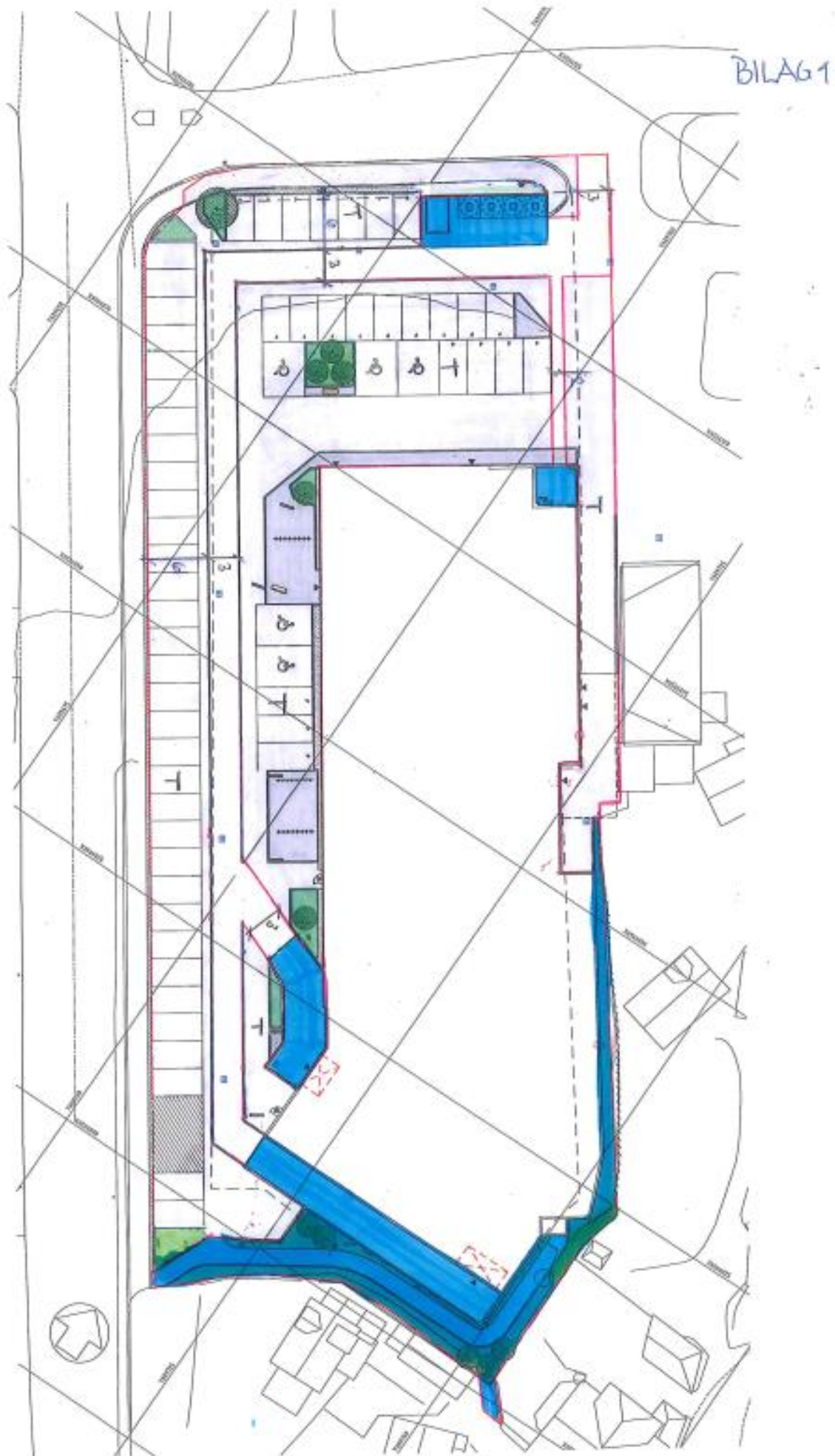
Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.







WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 790	Fnr: 0	Snr: 33 ▼
Adresse:	Mosseveien 16D ▼		
Areal:	ca. 3036.6 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare, H320 Storm 1001 - Bebyggelse og anlegg 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 274 Trosvikberget 526 Ny RV 108 - Parsell Mosseveien - Borggata 1028 Mosseveien 16 - 20	Formål: 661 - Bevaring av bygninger 110 - Boliger 319 - Annen veigrunn 330 - Gatetun 601 - Privat vei 710 - Felles avkjørsel 1802 - Bolig, forretning, kontor 661 - Bevaring av bygninger 110 - Boliger 319 - Annen veigrunn 330 - Gatetun 601 - Privat vei 710 - Felles avkjørsel 1802 - Bolig, forretning, kontor 661 - Bevaring av bygninger 110 - Boliger 319 - Annen veigrunn 330 - Gatetun 601 - Privat vei 710 - Felles avkjørsel 1802 - Bolig, forretning, kontor	Godkjent/vedtatt: desember 19, 1988 mars 31, 2005 mai 3, 2012
Reguleringsbestemmelser: Regbest1028_130.pdf Regbest526_130.pdf Regbest274_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.

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstillter ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 27.05.2024

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/790/0/0

Eierrepresentant: Vestsiden Fjeldberg Sameie

Regningsmottaker: Vestsiden Fjeldberg Sameie

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	MOSSEVEIEN 18 B	Grunnforensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	790	Oppgitt areal	219 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	3036,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 4)

Adresse	Mosseveien 16B 1610 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets	Torsvikberget	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Mosseveien 16C 1610 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets	Torsvikberget	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Mosseveien 16D 1610 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets	Torsvikberget	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Mosseveien 16A 1610 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets	Torsvikberget	Valgkrets	Sentrum

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157 Andel UAS pr. boenhet	36,00 stk	kr 1 778,00	01.07.2024	1/1	0	kr 80 010,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	36,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.07.2024	1/1	0	kr 86 940,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	36,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.07.2024	1/1	0	kr 54 360,00
350 AKONTO AVLØP	2 617,00 M3	kr 28,23	01.07.2024	1/1	0	kr 92 347,00
250 AKONTO VANN	2 617,00 M3	kr 14,22	01.07.2024	1/1	0	kr 46 517,00

kr 360 174,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
49341956	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	9.10.2023	2023	1303	3993
49355038	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	9.10.2023	2023	1445	4991
49354758	-100	-100	Årsavlesning - Ekstern kilde	12.10.2023	2023	238	552

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I VESTSIDEN FJELDBERG SAMEIE

Møtedato: tirsdag, 11. juni 2024
Møtetidspunkt: Klokken 12:00-23:30
Møtested: Skriftlig avstemming

Forretningsfører Solibo AS var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Pål Bunes** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

1457 stemmer – tilsvarende 19 boligseksjoner. Næringsseksjonen var ikke representert

0 fullmakter

Totalt 1457 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Endring av vedtektene

2 a) Endring av vedtekter - § 2-1, 3. avsnitt - ny tekst legges til

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Forslag til ny tekst §2-1, 3. avsnitt godkjennes som fremlagt:

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre.

Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn Forslaget til nye vedtekter for sameiet godkjennes i sin helhet som fremlagt.

Endring av sameiets vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet – dvs. vedtaket krever 972 stemmer for å oppnå krav om 2/3 flertall.

Vedtak:

Vedtatt med 1247 stemmer for og 210 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

2 b) Endring av vedtekter - § 2-1, nytt 6. avsnitt

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Forslag til ny tekst §2-1, 6. avsnitt godkjennes som fremlagt:

Ved innflytting av leietakere påløper det et innflyttingsgebyr pålydende fire ganger rettsgebyret som

skal dekke bruksslitasje på fellesarealene. Gebyret faktureres seksjonseier og innbetales til sameiets driftskonto

Endring av sameiets vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet – dvs. vedtaket krever 972 stemmer for å oppnå krav om 2/3 flertall.

Vedtak:

Vedtatt med 1241 stemmer for og 216 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

2 c) Endring av vedtekter - nytt punkt legges til i § 3-1, 3-3 Dyrehold

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Forslag til nytt punkt 3-3 Dyrehold:

Det er tillatt med hund i sameiet, men maks en hund pr. seksjon. Det er ikke tillatt med katt, men innefatt kan godkjennes av styret. Andre type dyr må godkjennes av styret.

Endring av sameiets vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet – dvs. vedtaket krever 972 stemmer for å oppnå krav om 2/3 flertall.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Forslag til omformulering av styrets forslag;

3-3 Dyrehold

Det er tillatt med hund og det tillatt med inne katt i sameie. Andre typer dyr må godkjennes av styret

Styret var enig i endringsforslag og trakk sitt opprinnelig forslag.

Vedtak:

Vedtatt med 1317 stemmer for og 140 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kjersti B. Hauge /s/

Protokollvitne:

Pål Bunes /s/

VEDTEKTER

for

VESTSIDEN FJELDBERG SAMEIE 925 076 481

Vedtektene er vedtatt 27.5.2020 og sist endret i ekstraordinært årsmøte 11.06.2024

1. Navn

1-1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Vestsiden Fjeldberg Sameie.

Sameiets forretningskontor er i Sarpsborg kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens interesser og administrasjon av eiendommen, som seksjonseierne benytter i fellesskap og som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon eller kun benyttes av den enkelte seksjonseier.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 1 næringsseksjon og 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 300, bnr. 790 i Fredrikstad kommune.

Eierseksjon/seksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte utvendige boder, parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs), private uteplasser eller annet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, men med de begrensninger som er beskrevet i dette punkt.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner, dog med unntak i Lov om eierseksjoner §24-4. avsnitt.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Begrensningen gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arve eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve seksjoner.

Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Ved innflytting av leietakere påløper det et innflyttingsgebyr pålydende fire ganger rettsgebyret som skal dekke bruksslitasje på fellesarealene. Gebyret faktureres seksjonseier og innbetales til sameiets driftskonto.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av 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.

Sameiet kan fastsette regler for bruk av fellesarealene.

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

Alle installasjoner/utstyr på fellesarealer, inkludert fasader, krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod eller lignende.

Næringsseksjonenes tilleggsdel – utearealet- kan benyttes til næringsformål, for eksempel betalt parkering og utvendig salgsareal. Næringsseksjonene har rett til å oppføre mindre bygninger, som for eksempel boder, sykkelparkering, skur mv på utearealet.

Næringsseksjonene har rett til å sette opp reklameskilt, på fasadebånd over glassfasaden i samsvar med skiltregler som gjelder for kommunen. Næringsseksjonene har også rett til å montere belysning på undersiden av de tre utkragningene på boligdelen.

Endelig har næringsseksjonen rett til å montere fremtidig avtrekk på fasaden som vist på bilag 2 til vedtektene.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, jfr. forrige avsnitt, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Styret eller sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

3-3 Dyrehold

Det er tillatt med hund og det tillatt med inne katt i sameie. Andre typer dyr må godkjennes av styret

4. Parkering

4-1. Parkering

Sameiet har garasjeanlegg i to plan og utvendig parkering i tilknytning til næringsarealene.

Hver boligseksjon, unntatt seksjon 13 og 25, har bruksrett til en parkeringsplass. Alle boligseksjoner har rett til sportsbod. Boligseksjoner har blitt tildelt garasjeplass og sportsbod av utbygger ved kjøp/ overtagelse av sin eierseksjon. Parkeringsplass har brutto bredde på min 2,5 meter. Søylar mm kan medføre at p-plass har mindre lysmål enn 2,5 meter.

Bruksrett til parkeringsplass følger boligseksjonen ved salg, og ev. leieforhold opphører/ skal avvikles dersom ikke annet avtales. Garasjeplasser og sportsboder er å anse som fellesareal, og er ikke tinglyst som tilleggsdeler.

Garasjeanlegget har ikke oppvarming.

Utleie av parkeringsplasser innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt. Sameiet kan lage egne regler for utleie av p-plasser.

Næringsseksjonen har utvendige p-plasser på bakkeplan, disse er seksjonert som tilleggsdel til næringsseksjonen.

4-2 Ladepunkt for el-bil.

En boligseksjonseier 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 saklig grunn.

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

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

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, våtrom m/ sluk, sikringsskapet og elektriske ledninger for/i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør. For boligseksjoner omfatter også vedlikeholdsplikten innvendige flater av eventuell balkong. For boligseksjoner med hage/ uteareal omfatter også vedlikeholdsplikten disse arealer.

Næringsseksjonen skal besørge og bekoste drift og vedlikehold av bruksenhetens utvendige tilleggsdel, utvendig parkering. Herunder skal næringsseksjonen besørge og bekoste drift og vedlikehold av felles kjørefelt, som er fellesareal, frem til rampene til innvendig parkering. 1/19 av kostnadene videre faktureres sameiet som felleskostnad, og skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameierbrøken. Næringsseksjonen skal besørge og bekoste brøyting og strøing av utvendig fellesareal til og med rampene til innvendig parkering. 1/20 av kostnadene viderefaktureres sameiet som felleskostnad, og skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameierbrøken.

Boligseksjonene skal besørge og bekoste andre driftsutgifter og vedlikehold av nedgravde avfallscontainere, samt areal rundt disse, overbygd areal i 1. etg ved hovedinngang, kjøreramper, gangvei og naturlige tilhørende arealer rundt denne. Grenser for vedlikeholdsansvar fremkommer av bilag 1, markert med blått.

Næringsseksjonen skal besørge og bekoste alt utvendig vedlikehold av sine tre fasader til og med beslaget over fasaden. Det samme gjelder undersiden av utkragingene med belysning.

Annet vedlikehold av tomten, fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet, og fordeles mellom sameierne som beskrevet i punkt 6. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Grensesnittet mellom næringsseksjonen og utvendig fellesareal på dekke over går midt i etasjeskillet. Membranen som ligger i etasjeskillet, er et fellesanliggende. Grensesnittet mellom næringsseksjonen og innvendig parkering på plan 1 og mesaninplan går midt i vegg.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven §34.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, dog med de unntak som er nevnt nedenfor. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

Følgende kostnader skal fordeles mellom sameierne med lik del på hver sameier:

- Kabel TV (Grunnpakke) – gjelder kun boligseksjonene
- Brebånd (Grunnpakke) – gjelder kun boligseksjonene
- Forretningsførsel/revisjon
- Drift, vedlikehold, inkl serviceavtale fjernvarme
- Styrehonorar
- For vedlikehold av garasjeanlegg betaler boligseksjonseier p.t. kr. 150,- pr. mnd. for hver garasjeplass, samt 50,- pr mnd for hver sportsbod.

Følgende kostnader skal belastes den enkelte sameier med beløp svarende til krav fremsatt fra kommunen:

- Eiendomsskatt

Kommunale avgifter, vann, kloakk og renovasjon fordeles slik:

- Forbruket på egen måler for boligseksjonene fordeles mellom dem etter sameierbrøken.
- Forbruket på egen måler for næringsseksjonen fordeles mellom dem. Egne avtaler inngås.
- Renovasjonsutgifter vedrørende boligseksjonene fordeles mellom dem etter sameierbrøken.
- Renovasjonsutgifter vedrørende næringsseksjonen fordeles mellom dem. Egne avtaler.

Det etableres ett anlegg for fjernvarme og to anlegg for sprinkler – ett for næring- og ett for boligseksjonene. Kostnader til forbruk av fjernvarme avregnes på separate målere og vedlikehold av varmesentral fordeles etter sameierbrøken. Samme forhold gjelder for sprinkleranlegg inkl sprinklesentral.

Kostnader til drift og vedlikehold av utvendig fellesareal på plan 2, utearealet over næringsseksjonen, skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameierbrøken.

Kostnader til drift og vedlikehold av innvendig fellesareal for parkering på plan 1 og mesaninplan, skal fordeles mellom boligseksjonene etter hvor mange plasser hver boligseksjon disponerer.

Kostnader til drift og vedlikehold av bygning/anlegg hvor boligene har sine boder, skal fordeles mellom boligseksjonene med like deler.

Kostnader til drift og vedlikehold av arealer og installasjoner som naturlig tilhører boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameierbrøken. Dette gjelder bl.a. heis, heissjakt, trappehus, brannalarmanlegg, varmesentral, sprinklesentral, ventilasjon av parkeringsanlegg mm.

Kostnader til vedlikehold av fasader (som ikke skal besørges og bekostes av næringsseksjonen, jfr punkt 5) og takflater, skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameierbrøken.

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 – 3 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Eier av næringsseksjonen har rett til å være representert i styret, og har rett til å utpeke sitt styremedlem. Eierne av næringsseksjonene må enes om ett styremedlem dersom det er flere næringsseksjoner. Styremedlemmet velges fritt av årsmøtet dersom eierne av næringsseksjoner ikke kommer til enighet om sitt styremedlem.

Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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 stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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 vedtak i årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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 Representasjon og fullmakt

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

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 innlevering av saker som ønskes behandlet..

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

Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret 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 ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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. avsnitt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

Årsberetning regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

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 på årsmøtet.

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 og uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.

I sameiet stemmer hver seksjonseier i forhold til sameiebrøken. Flertallet avgjøres etter sameiebrøken. 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.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 utover 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 utover vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter forrige avsnitt 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.

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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

9-12 Inhabilitet

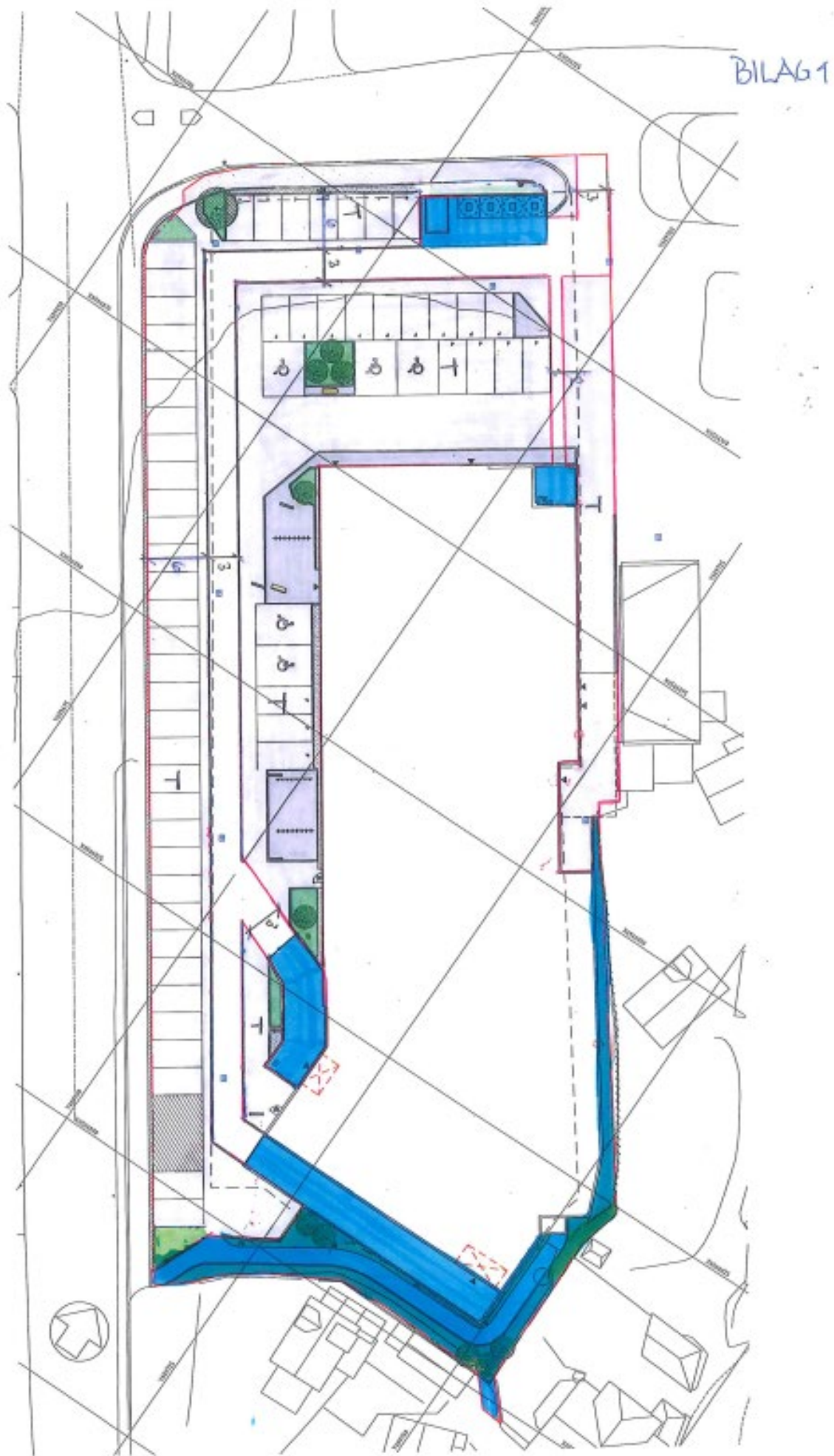
Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.



ORDENSREGLER FOR VESTSIDEN FJELDBERG SAMEIE FREDRIKSTAD

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksvifte med bryter i teknisk rom i leiligheten alltid skal stå på minimum trinn 1. Dette for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkong og fellesrom/trapperom/gang ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- at gass eller andre brannfarlige væsker ikke oppbevares i garasjeanlegg eller i sportsbod i kjeller

Beboerne skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler må plasseres på egnet sted, og slik at adkomst via trapper/rømningsveier ikke hindres.

Mat/foring til dyr/fugler skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Parkering skal skje i parkeringsanlegg. Kjøring til på gangvei opp til husene er ikke tillatt. Dekket over parkering og butikk er ikke dimensjonert for trafikklaster. Gjesteparkering henvises til tilliggende gater og plasser.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjananse for øvrige beboere i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at disse ikke etterlater seg ekskrementer på sameiets område.

Styret kan lage egne regler for dyrehold.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at andre beboere ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Det henvises til Lov om eierseksjoner §37 og §38.

**Fredrikstad Kommune**

Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69306000

Unntatt offentlighet:
Eigedomsskattelova §29 2.ledd
jf. skatteforvaltningsloven §3-1

Flandorfer Rene Valentin
Hellerveien 3
1675 KRÅKERØY

Vår ref: 36759

MELDING OM TAKST OG SKATT 2025

Fredrikstad kommune har vedtatt å skrive ut eiendomsskatt på alle faste eiendommer i kommunen etter lov om eiendomsskatt av 06.06.1975 § 3. Etter samme lovs § 8-A.2 skal verdien av eiendommer som hovedregel settes til omsetningsverdien (hva eiendommen kan selges for ved et fritt salg i et åpent marked).

For boliger og fritidsboliger skal skattegrunnlaget settes til salgsverdien multiplisert med 0,7.

Bystyret har vedtatt at skattesatsen for 2025 settes til 3,20 promille for bolig- og fritidseiendom og 6,4 promille for næringseiendom. Det gis et bunnfradrag på 1 000 000 kroner pr. godkjent boenhet i matrikkelen for boligeiendommer, og 1 000 000 kroner pr. godkjent selvstendig bruksenhet for fritidseiendommer med hyttenummer og egen adresse.

Takst og opplysninger om eiendomsskatt for 2025

Eiendom: 3107 - 300 / 790 / 0 / 16		Eiendommens adresse: Mosseveien 16 C	
Eierrepresentant: Flandorfer Rene Valentin			
Regningsmottaker: Flandorfer Rene Valentin			
Fritak: Nei			
Type eiendom: Bolig			
Antall boenheter: 1			
Takst (kr):		5 277 000	
x Skattenivå (70%) (kr):		3 693 900	
- Bunnfradrag (kr):		1 000 000	
= Skattegrunnlag (kr):		2 693 900	
x Skattesats:		3,2‰	
= Årlig beregnet skatt (kr):		8 620	

Eieren kan klage på taksten som danner grunnlag for eiendomsskatt. Klagen (begjæring om overtakst) må fremsettes skriftlig innen 12.april 2025. Klagen skal inneholde en nærmere begrunnelse for hvorfor du mener den fastsatte taksten er feil og det kan ikke ha vært klaget med samme grunnlag tidligere. Klagen må undertegnes og må sendes på e-post til postmottak@fredrikstad.kommune.no.

I følge eiendomsskatteloven kan overtakst resultere i lik, lavere eller høyere takst enn den taksten som var opprinnelig fastsatt. Vi gjør oppmerksom på at Klageutvalget for eiendomsskatt sitt vedtak i saken er endelig jfr. Eiendomsskattelovens § 20. Skatteyder kan ikke etter dette få overprøvd taksten uten å reise søksmål.

Eiendomsskatten må betales med fastsatt sum, til fastsatt tid selv om utskrivingsvedtaket er påklaget, jfr. Eiendomsskattelovens § 25, 3 ledd. Eventuell etterbetaling vil bli foretatt etter at saken er ferdig behandlet i Klageutvalget.

Mvh
Eiendomsskattekontoret



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Vestsiden Fjeldberg Sameie
9. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i VestsidenFjeldberg Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

09.04.2025

Tidspunkt:

18:00

Sted:

**Roklubben Fredrikstad, Mosseveien 17,
Fredrikstad**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

**6.1 Sak fra Tore Blomberg: Fjerning av benk ved inngang til
blokk D**



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Bjørn Bjørke	På valg:	2025
Styremedlem	Lindis Eilertsen	På valg:	2026
Styremedlem	Lisbeth Mørch	På valg:	2026
Styremedlem	Joar Finsbråten	På valg:	2025
Varamedlem	Bernt Gulliksen	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/vestsidenfjeldberg/oppslagstavle>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**

Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**

Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg

Forsikring

Forsikringsselskap: **KLP Skadeforsikring**

Polisenummer: **80514646**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Vi har som det ble bestemt på forrige årsmøte byttet låser i heis rom.

Det har blitt satt inn låser på søppelkasser og plast-rommet, da uvedkommende brukte våres søppelkasser.

Det har blitt rengjort garasje med hovedvask og maskinfeid i hele vinter.

Det har blitt strødd av oss og Gaardservice i vinter.

Det har blitt montert brannavstillere i 23 av 36 leiligheter.

Det har blitt avholdt juletre-tenning med peppekaker og gløgg.

Det har blitt montert terskel heving til heis i blokk C.

Betongbygg har reparert glassrekkverk, som ser veldig bra ut.

Vi venter fortsatt på glassdunk, da det er lang leveringstid.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Vestsiden Fjeldberg Sameie

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	2 071 367	1 920 957	2 069 249	2 318 066
Sum inntekter		2 071 367	1 920 957	2 069 249	2 318 066
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	65 000	37 000	65 000	65 000
Personalkostnader	3	9 165	5 217	9 165	9 165
Vann og avløp		300 223	240 499	266 800	326 400
Renovasjon		80 010	69 930	73 700	93 250
Fjernvarme		418 255	418 761	500 000	500 000
Strøm		44 696	54 817	67 500	55 000
Matteleie		31 473	29 984	31 400	32 500
Nyanskaffelser		2 708	15 008	25 000	0
Driftsmateriale		20 812	20 699	21 800	22 000
Avsetning til vedlikehold		50 000	50 000	50 000	50 000
Drift og vedlikehold - bolig		27 488	18 750	50 000	90 000
Uforutsett utgifter/dugnad bolig		0	0	0	129 600
Vaktmestertjeneste		109 953	109 690	115 600	117 500
Drift og vedlikehold brannvern		26 211	0	0	0
Brannalarm bolig og næring		53 061	52 549	60 000	65 000
Drift og vedlikehold utstyr		112 045	63 392	70 500	75 000
Drift og vedlikehold garasje		4 973	5 322	61 200	61 200
Drift og vedlikehold heis		87 206	80 111	90 000	105 000
Drift og vedlikehold annet		15 625	0	0	0
Drift og vedlikehold uteområder		2 700	3 116	15 000	15 000
Revisjonshonorar		9 008	8 000	10 600	9 505
Forretningsførerhonorar		86 369	81 251	86 400	89 395
Konsulenthonorar		0	0	0	50 000
Styreportal		7 580	11 547	0	0
Møtekostnader		2 500	7 400	10 000	0
TV og internett		185 172	176 586	186 100	192 000
Porto, rekvisita og kopiering		17 438	20 725	0	0
Forsikringspremie		118 644	106 373	117 000	130 550
Bank og kortgebyr		3 672	2 723	0	0
Andre kostnader		19 241	5 939	82 700	50 000
Sum driftskostnader		1 911 229	1 695 387	2 065 465	2 333 066
Driftsresultat		160 138	225 570	3 784	-15 000
Finansinntekter		21 929	13 778	0	15 000
Resultat av finansposter		21 929	13 778	0	15 000
Årsresultat		182 067	239 347	3 784	0
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	4	182 067	239 347		



Vestsiden Fjeldberg Sameie Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
<u>Fordringer</u>			
Forskuddsbetalte kostnader		448 312	436 093
Restanser felleskostnader		22 792	0
Sum fordringer		471 104	436 093
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		754 522	506 123
Sum bankinnskudd og kontanter		754 522	506 123
Sum eiendeler		1 225 626	942 216
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	4	740 980	558 913
Sum opptjent egenkapital		740 980	558 913
Sum egenkapital		740 980	558 913
<u>Gjeld</u>			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Avsetning til vedlikehold		150 000	100 000
Sum langsiktig gjeld		150 000	100 000
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 731	8 245
Leverandørgjeld		226 397	269 785
Annen kortsiktig gjeld		78 518	5 273
Sum kortsiktig gjeld		334 646	283 303
Sum gjeld		484 646	383 303
Sum egenkapital og gjeld		1 225 626	942 216

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 04.03.2025



Vestsiden Fjeldberg Sameie

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Vestsiden Fjeldberg Sameie består av 36 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	2024	2023
Innkrevde felleskostnader	2 069 592	1 924 881
Avregning næringsseksjon	1 775	-3 924
Sum innkrevde felleskostnader	2 071 367	1 920 957

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse m.v.

Lønnskostnader	2024	2023
Styrehonorar	65 000	37 000
Arbeidsgiveravgift	9 165	5 217
Sum lønnskostnader, godtgjørelse	74 165	42 217

Sameiet har ingen ansatte.

Note nr. 4 - Disponible midler og egenkapital	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01.	658 913	369 566
Endringer:		
Årets resultat	182 067	239 347
Avsetning til vedlikeholdsfond	50 000	50 000
Disponible midler pr. 31.12.	890 980	658 913
Annen egenkapital 01.01.	558 913	319 566
Årets resultat	182 067	239 347
Sum egenkapital pr. 31.12.	740 980	558 913



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Vestsiden Fjeldberg Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestsiden Fjeldberg Sameie som viser et overskudd på NOK 182 067.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
10.03.2025



inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 10. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
10.03.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 65.000,-**. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Bjørn Bjørke stiller til gjenvalg som styreleder for **2 år**

5.2 Valg av 1 styremedlem (fra næringsseksjon) for 2 år

Joar Finsbråten stiller til gjenvalg som styremedlem for **2 år**

5.3 Valg av varamedlem for 1 år

Jon Eilertsen stiller til valg som varamedlem for **1 år**



6. INNMELDTE SAKER

6.1 Fjerning av benk ved inngang til blokk D

Forslagsstiller:

Tore Blomberg

Forslagsstillers saksfremstilling:

Fjerning av benk ønskes på grunn av at det er andre enn beboerne som bruker benken og kaster papir, sigarettstumper og annet der. Benken ønskes satt i fellesområdet. Den store blomsten kan settes ved inngangen. Dette er ønske fra meg.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Flytting av benk til fellesområde og blomst settes ved inngangen.

Styrets vurdering:

Styret er enige i at flytting kan hindre uvedkommende til å oppholde seg på området.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte godkjenner flytting av benk og blomst til inngangen



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

[illegible]



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Oversiktskart

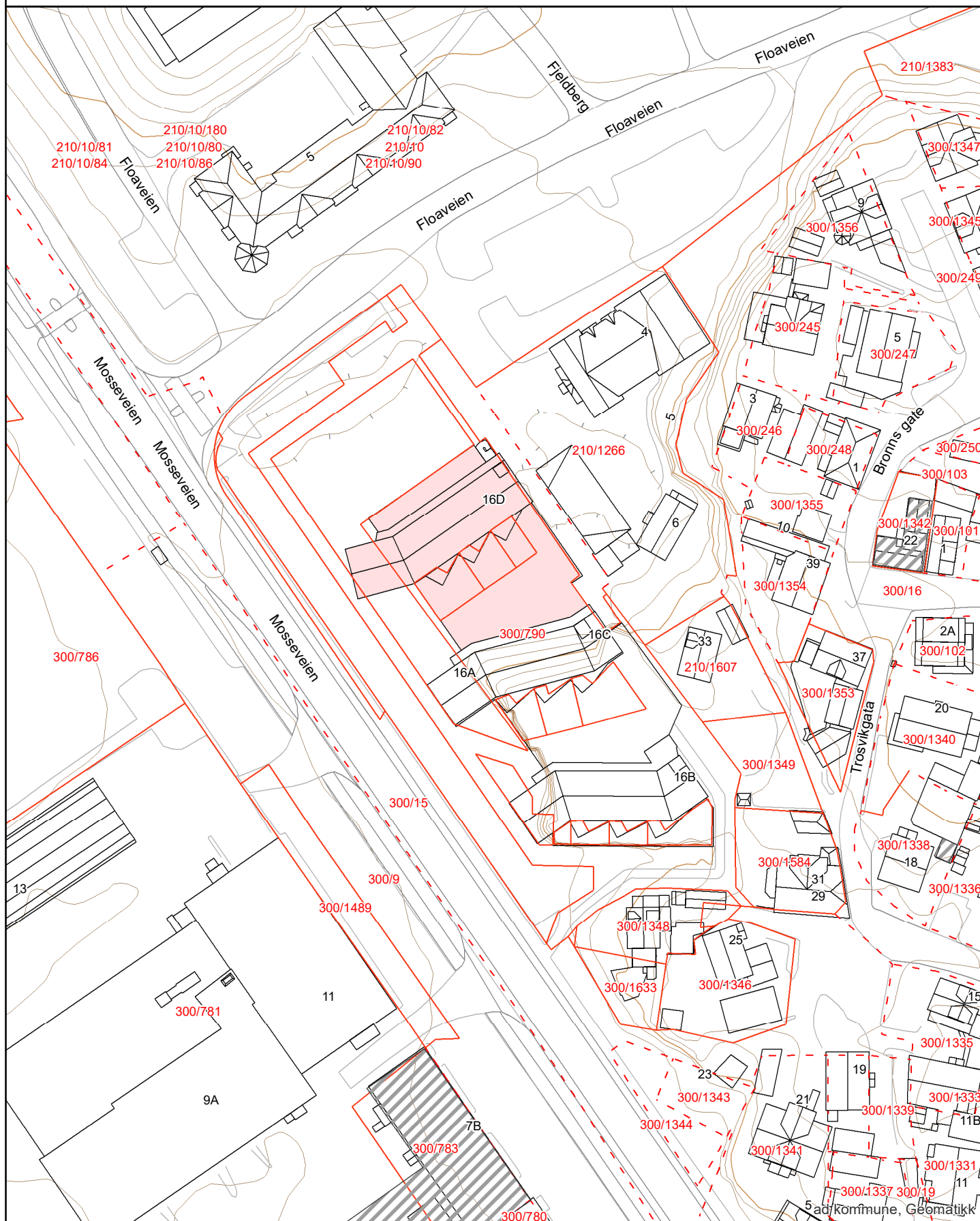
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Mosseveien 16D, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/790/0/33

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-15



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mosseveien 16D, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/790/0/33

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-15



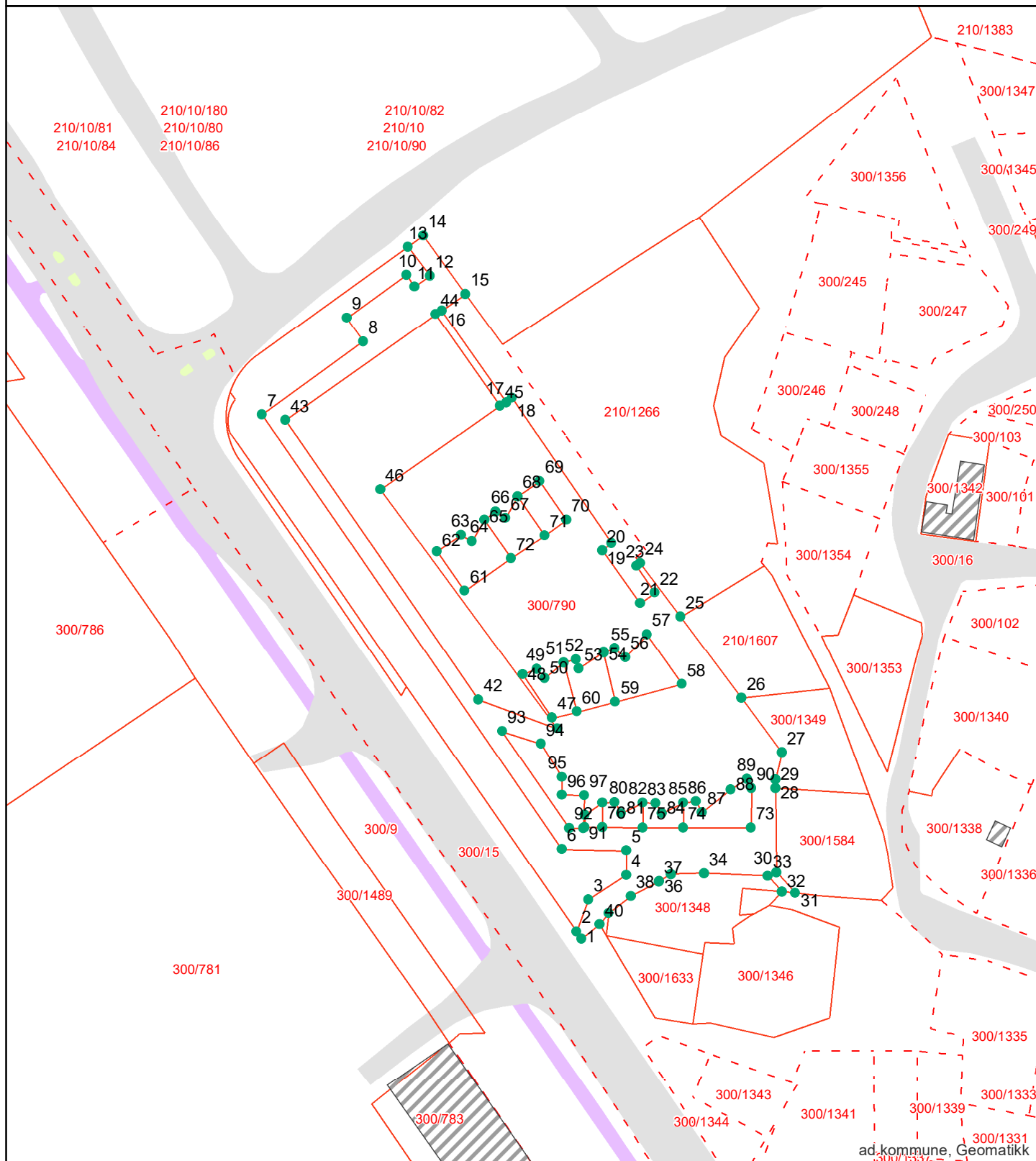
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3036.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.5.2024

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565990.23172	609718.146268	Annen terrengdetalj	1.55	Asfaltspiker		Beregnet	10	0
2	6565991.49734	609717.269362	Ikke spesifisert	6.34	Umerket		Beregnet	10	0
3	6565997.43649	609719.473084	Ikke spesifisert	8.25	Umerket		Beregnet	10	0
4	6566001.8577	609726.430095	Ikke spesifisert	4.53	Umerket		Beregnet	10	0
5	6566006.39392	609726.432193	Ikke spesifisert	11.87	Umerket		Beregnet	10	0
6	6566006.62799	609714.569235	Ikke spesifisert	97.11	Umerket		Beregnet	10	0
7	6566086.52374	609659.450047	Ikke spesifisert	23	Umerket		Beregnet	10	0
8	6566099.9961	609678.074356	Ikke spesifisert	5.28	Umerket		Beregnet	10	0
9	6566104.2846	609674.997851	Ikke spesifisert	13.55	Umerket		Beregnet	10	0
10	6566112.1915	609685.995685	Ikke spesifisert	2.64	Umerket		Beregnet	10	0
11	6566109.97266	609687.430279	Ikke spesifisert	3.56	Umerket		Beregnet	10	0
12	6566112.03028	609690.325479	Ikke spesifisert	6.73	Umerket		Beregnet	10	0
13	6566117.36008	609686.221706	Ikke spesifisert	3.46	Umerket		Beregnet	10	0
14	6566119.37975	609689.030011	Ikke spesifisert	13.26	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
15	6566108.67426	609696.840279	Ikke spesifisert	5.35	Umerket		Beregnet	10	0
16	6566105.58151	609692.482997	Ikke spesifisert	20.62	Umerket		Beregnet	10	0
17	6566088.73998	609704.359403	Ikke spesifisert	1.31	Umerket		Beregnet	10	0
18	6566089.57362	609705.368002	Ikke spesifisert	32.38	Umerket		Beregnet	10	0
19	6566062.90974	609723.720544	Ikke spesifisert	2.21	Umerket		Beregnet	10	0
20	6566061.56804	609721.975027	Ikke spesifisert	11.94	Umerket		Beregnet	10	0
21	6566051.84674	609728.903675	Ikke spesifisert	3.32	Umerket		Beregnet	10	0
22	6566053.76694	609731.610569	Ikke spesifisert	5.99	Umerket		Beregnet	10	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.5.2024

23	6566058.73338	609728.26214	Ikke spesifisert	0.82	Umerket	Beregnet	10	0
24	6566059.23336	609728.909468	Ikke spesifisert	12.37	Umerket	Beregnet	10	0
25	6566049.36874	609736.362858	Ikke spesifisert	18.65	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6566034.47496	609747.581788	Ikke spesifisert	12.52	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6566024.40765	609755.013326	Ikke spesifisert	5.06	Ukjent	Totalstasjon	14	0
28	6566019.50213	609753.810193	Ikke spesifisert	1.58	Umerket	Totalstasjon	14	0
29	6566017.91766	609753.822717	Fjell	15.5	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	0
30	6566002.43033	609754.016063	Jord	5.16	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	0
31	6565998.62024	609757.500989	Jord	2.5	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	0
32	6565998.81734	609755.01448	Ikke spesifisert	3.89	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
33	6566001.72466	609752.423893	Ikke spesifisert	11.75	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
34	6566002.23103	609740.686892	Ikke spesifisert	6.12	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
35	6566002.07129	609734.57968	Ikke spesifisert	2.46	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
36	6566000.80675	609732.465923	Ikke spesifisert	0.14	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	10	0
37	6566000.70817	609732.374464	Ikke spesifisert	5.8	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
38	6565998.01591	609727.228379	Ikke spesifisert	5.16	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	0
39	6565994.82071	609723.181402	Ikke spesifisert	2.61	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
40	6565992.81386	609721.51598	Ikke spesifisert	4.25	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
41	6566028.8373	609713.689001	Ikke spesifisert	15.38	Umerket	Beregnet	10	0
42	6566034.10789	609699.25406	Ikke spesifisert	62.52	Umerket	Beregnet	10	0
43	6566085.53728	609663.753956	Ikke spesifisert	33.7	Umerket	Beregnet	10	0
44	6566104.91267	609691.298958	Ikke spesifisert	20.53	Umerket	Beregnet	10	0
45	6566088.17069	609703.166381	Ikke spesifisert	26.88	Umerket	Beregnet	10	0
46	6566072.71975	609681.188139	Ikke spesifisert	54.63	Umerket	Beregnet	10	0
47	6566030.80422	609712.798986	Ikke spesifisert	9.71	Umerket	Beregnet	10	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.5.2024

48	6566038.79804	609707.300734	Ikke spesifisert	2.88	Umerket	Beregnet	10	0
49	6566039.8043	609709.999783	Ikke spesifisert	2.2	Umerket	Beregnet	10	0
50	6566038.10399	609711.397618	Ikke spesifisert	4.55	Umerket	Beregnet	10	0
51	6566040.99913	609714.89965	Ikke spesifisert	2.38	Umerket	Beregnet	10	0
52	6566041.59845	609717.203898	Ikke spesifisert	1.77	Umerket	Beregnet	10	0
53	6566039.89693	609717.698652	Ikke spesifisert	5.41	Umerket	Beregnet	10	0
54	6566042.90271	609722.204281	Ikke spesifisert	2.19	Umerket	Beregnet	10	0
55	6566043.50308	609724.29769	Ikke spesifisert	2.49	Umerket	Beregnet	10	0
56	6566041.89835	609726.198708	Ikke spesifisert	5.8	Umerket	Beregnet	10	0
57	6566046.10254	609730.194772	Ikke spesifisert	11.13	Umerket	Beregnet	10	0
58	6566036.99601	609736.596275	Ikke spesifisert	12.64	Umerket	Beregnet	10	0
59	6566033.69762	609724.399787	Ikke spesifisert	7.33	Umerket	Beregnet	10	0
60	6566031.90249	609717.296114	Ikke spesifisert	4.63	Umerket	Beregnet	10	0
61	6566054.09861	609696.697401	Ikke spesifisert	8.91	Umerket	Beregnet	10	0
62	6566061.3963	609691.603173	Ikke spesifisert	5.33	Umerket	Beregnet	10	0
63	6566064.40215	609695.998404	Ikke spesifisert	2.28	Umerket	Beregnet	10	0
64	6566063.29867	609698.004721	Ikke spesifisert	4.53	Umerket	Beregnet	10	0
65	6566067.19903	609700.302103	Ikke spesifisert	2.5	Umerket	Beregnet	10	0
66	6566068.70435	609702.303812	Ikke spesifisert	2.25	Umerket	Beregnet	10	0
67	6566067.5005	609704.19876	Ikke spesifisert	4.57	Umerket	Beregnet	10	0
68	6566071.50228	609706.396672	Ikke spesifisert	4.97	Umerket	Beregnet	10	0
69	6566074.30111	609710.499487	Ikke spesifisert	8.63	Umerket	Beregnet	10	0
70	6566067.19629	609715.395673	Ikke spesifisert	4.94	Umerket	Beregnet	10	0
71	6566064.29694	609711.402283	Ikke spesifisert	7.49	Umerket	Beregnet	10	0
72	6566060.10417	609705.19739	Ikke spesifisert	10.41	Umerket	Beregnet	10	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.5.2024

73	6566010.59556	609749.30518	Ikke spesifisert	12.41	Umerket	Beregnet	10	0
74	6566010.60015	609736.900942	Ikke spesifisert	7.5	Umerket	Beregnet	10	0
75	6566010.59607	609729.404826	Ikke spesifisert	7.4	Umerket	Beregnet	10	0
76	6566010.70051	609721.999272	Ikke spesifisert	3.2	Umerket	Beregnet	10	0
77	6566010.70263	609718.797771	Ikke spesifisert	2.3	Umerket	Beregnet	10	0
78	6566013.00105	609718.801102	Ikke spesifisert	3.89	Umerket	Beregnet	10	0
79	6566015.19691	609722.004963	Ikke spesifisert	2.3	Umerket	Beregnet	10	0
80	6566015.30397	609724.303456	Ikke spesifisert	2.42	Umerket	Beregnet	10	0
81	6566013.20384	609725.496521	Ikke spesifisert	4.39	Umerket	Beregnet	10	0
82	6566015.20196	609729.400637	Ikke spesifisert	2.4	Umerket	Beregnet	10	0
83	6566015.09722	609731.798527	Ikke spesifisert	2.2	Umerket	Beregnet	10	0
84	6566013.19984	609732.903047	Ikke spesifisert	4.47	Umerket	Beregnet	10	0
85	6566015.1961	609736.897651	Ikke spesifisert	2.31	Umerket	Beregnet	10	0
86	6566015.4036	609739.197115	Ikke spesifisert	2.28	Umerket	Beregnet	10	0
87	6566013.39582	609740.301562	Ikke spesifisert	6.77	Umerket	Beregnet	10	0
88	6566017.59734	609745.602479	Ikke spesifisert	3.61	Umerket	Beregnet	10	0
89	6566019.60421	609748.602615	Ikke spesifisert	1.88	Umerket	Beregnet	10	0
90	6566017.89978	609749.398695	Ikke spesifisert	7.3	Umerket	Beregnet	10	0
91	6566010.52906	609718.542477	Ikke spesifisert	2.67	Umerket	Beregnet	10	0
92	6566010.53897	609715.872152	Ikke spesifisert	21.61	Umerket	Beregnet	10	0
93	6566028.28568	609703.572867	Ikke spesifisert	7.52	Umerket	Beregnet	10	0
94	6566026.00152	609710.733562	Ikke spesifisert	7.16	Umerket	Beregnet	10	0
95	6566019.95522	609714.570819	Ikke spesifisert	3.34	Umerket	Beregnet	10	0
96	6566016.62341	609714.570423	Ikke spesifisert	4.09	Umerket	Beregnet	10	0
97	6566016.55103	609718.661385	Ikke spesifisert	6.02	Umerket	Beregnet	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/790/0/33

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	31.03.2020	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.05.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
GERD RINGNES NORDGÅRD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	24.02.2020	24.02.2020	19/22143	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
11752	Mosseveien 16 - 20	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak	04 - Kommune	11.08.2018
15041	Mosseveien 16-20	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak	04 - Kommune	19.08.2020

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300676105	0	145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 300676105: 145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	905.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	1 636.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	2 541.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.03.2018	28.03.2018
IG - Igangsettingstillatelse	28.10.2019	30.10.2019
FA - Ferdigattest	24.06.2021	10.07.2021
EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0401	78.8	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	4	320.0	0.0	320.0	0.0
H02	4	265.0	0.0	265.0	0.0
H01	0	0.0	1 636.0	1 636.0	0.0
H03	4	320.0	0.0	320.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Mosseveien	16D		1610 FREDRIKSTAD



Skatteetaten

Dato
02.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

FOSS & CO ØSTFOLD AS - EIENDOMSMEGLING
Storgata 30
1607 FREDRIKSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 300 Bnr 790 Fnr 0 Snr 16

Eiendommens adresse:

Mosseveien 16C, 1610 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 278 746
Som sekundærbolig:	kr 5 114 983

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

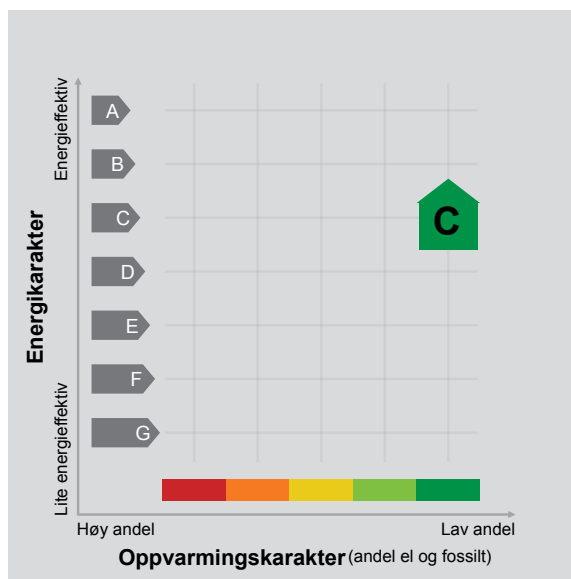
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ENERGIATTEST



Adresse	Mosseveien 16C
Postnummer	1610
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	790
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300676107
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-92682
Dato	16.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.