



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Glomboveien 2C

Vår ref.: 192260104

FREDRIKSTAD 14.09.2026

1. Eiers egenerklæring
2. Sevitutter og seksjoneringsbegjæring
3. Erklæring om medlemskap i velforening
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - c. Matrikkelrapport
 - d. Opplysning om midlertidig brukstillatelse
5. Informasjon fra forretningsfører
 - a. Stiftelse protokoll
 - b. Vedtekter
 - c. Husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Garantidokument
8. Plantegning
9. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
10. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
11. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
12. Budskjema

Utbredelse av skjevgkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjevgkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjevgkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjevgkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Morten Enok Stene
Eiendomsmegler MNEF / Faglig leder / Partner

Melding til tinglysing

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

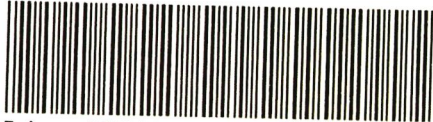
Løpenummer for forretning: 614899311
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE SAMFUNN	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Rekvirent(er) av forretning		
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe
927048272	GLOMBO BRYGGE AS	c/o Værste AS, postboks 96, 1601 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert			
Knr	Gnr	Bnr	
3107	424	407	

Nye seksjoner				
Knr	Gnr	Fnr	Snr	Formålkode
3107	424	0	1	Boligseksjon
3107	424	0	2	Boligseksjon
3107	424	0	3	Boligseksjon
3107	424	0	4	Boligseksjon
3107	424	0	5	Boligseksjon
3107	424	0	6	Boligseksjon
3107	424	0	7	Boligseksjon
3107	424	0	8	Boligseksjon
3107	424	0	9	Boligseksjon
3107	424	0	10	Boligseksjon
3107	424	0	11	Boligseksjon
3107	424	0	12	Boligseksjon
3107	424	0	13	Boligseksjon
3107	424	0	14	Boligseksjon
3107	424	0	15	Boligseksjon
3107	424	0	16	Boligseksjon
3107	424	0	17	Boligseksjon
3107	424	0	18	Boligseksjon
3107	424	0	19	Boligseksjon

Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
Nei	Ja
Nei	Ja
Nei	Nei
Nei	Nei
Nei	Ja
Nei	Nei
Nei	Nei
Nei	Nei
Nei	Nei
Nei	Nei
Nei	Nei
Nei	Nei
Nei	Nei
Nei	Nei
Nei	Nei
Nei	Nei
Nei	Nei
Nei	Nei
Nei	Nei
Nei	Nei



Doknr: 308044 Tinglyst: 18.03.2026
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formalskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3107	424	407	0	20	82 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	21	47 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	22	124 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	23	114 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	24	110 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	25	69 / 5054	Boligseksjon	Nei	Ja
3107	424	407	0	26	44 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	27	67 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	28	94 / 5054	Boligseksjon	Nei	Ja
3107	424	407	0	29	79 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	30	47 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	31	67 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	32	94 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	33	79 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	34	47 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	35	67 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	36	94 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	37	121 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	38	47 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	39	67 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	40	127 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	41	134 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	42	110 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	43	69 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	44	44 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	45	67 / 5054	Boligseksjon	Nei	Ja
3107	424	407	0	46	94 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	47	79 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	48	47 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	49	67 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	50	94 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	51	79 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	52	47 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3107	424	407	0	53	67 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	54	94 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	55	79 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	56	47 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	57	67 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	58	94 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	59	110 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	60	147 / 5054	Boligseksjon	Ja	Nei
3107	424	407	0	61	110 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	62	106 / 5054	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	424	407	0	63	167 / 5054	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



26/4428

09-02-2026

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Fredrikstad	Kommunens adresse Postboks 1405, 1602 Fredrikstad	Kontaktperson Audun Baklid

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Glombo Brygge AS	Fødselsnr./Org.nr. 927048272	E-postadresse henriette.stiansen@vaerste.no	
Adresse c/o Værste AS, postboks 96	Postnummer 1601	Poststed Fredrikstad	Telefonnummer 45869137

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3107	Kommunens navn Fredrikstad kommune	Gårdsnr. 424	Bruksnr. 407	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
927048272	Glombo Brygge AS	1/1

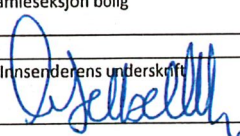
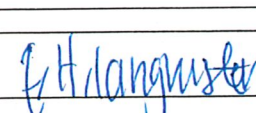
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	79	G	13	B	34		25	B	69	G	37	B	121	
2	B	63	G	14	B	56		26	B	44		38	B	47	
3	B	34		15	B	103		27	B	67		39	B	67	
4	B	56		16	B	93		28	B	94	G	40	B	127	
5	B	103	G	17	B	47		29	B	79		41	B	134	
6	B	93		18	B	69		30	B	47		42	B	110	
7	B	63		19	B	106		31	B	67		43	B	69	
8	B	34		20	B	82		32	B	94		44	B	44	
9	B	56		21	B	47		33	B	79		45	B	67	G
10	B	103		22	B	124		34	B	47		46	B	94	
11	B	93		23	B	114		35	B	67		47	B	79	
12	B	63		24	B	110		36	B	94		48	B	47	
Sum tellere:		5054				Nevner =		5054							

Dato 4/2-2026	Innsenderens underskrift 		
------------------	------------------------------	--	--

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

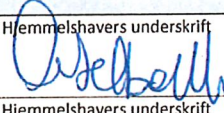
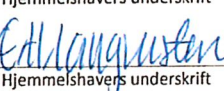
6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal i) ☒ det er fastsatt vedtekter. Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365
--

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 4/2-2026 Innsenderens underskrift:   Henriette Stenssen-Borge

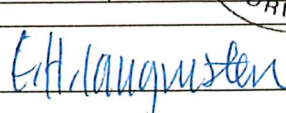
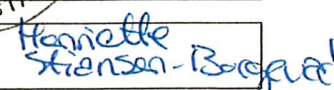
8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal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

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Fredrikstad 4/2-2026	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Trond Delbekk
Sted og dato 4/2-2026 Fredrikstad	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Elisabeth Langrusten
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

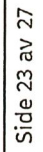
11. Kommunens saksbehandling
a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

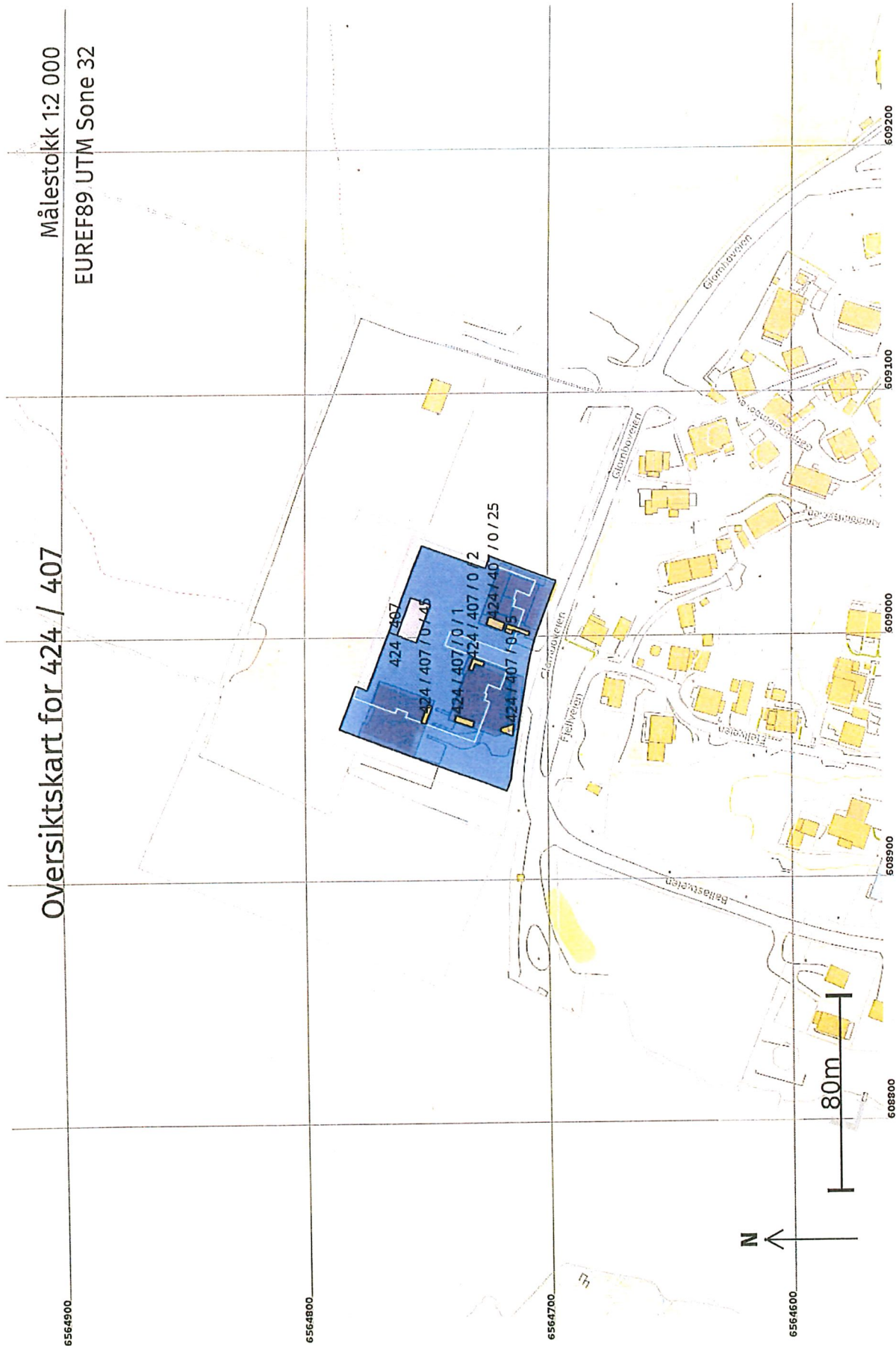
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):			
Kommunenr. 3107	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdsnr. 424	Bruksnr. 407
Dato 16.2.26	Underskrift Audan Baklid	Stempel 	

Dato 4/2-2026	Innsenderens underskrift   
------------------	--

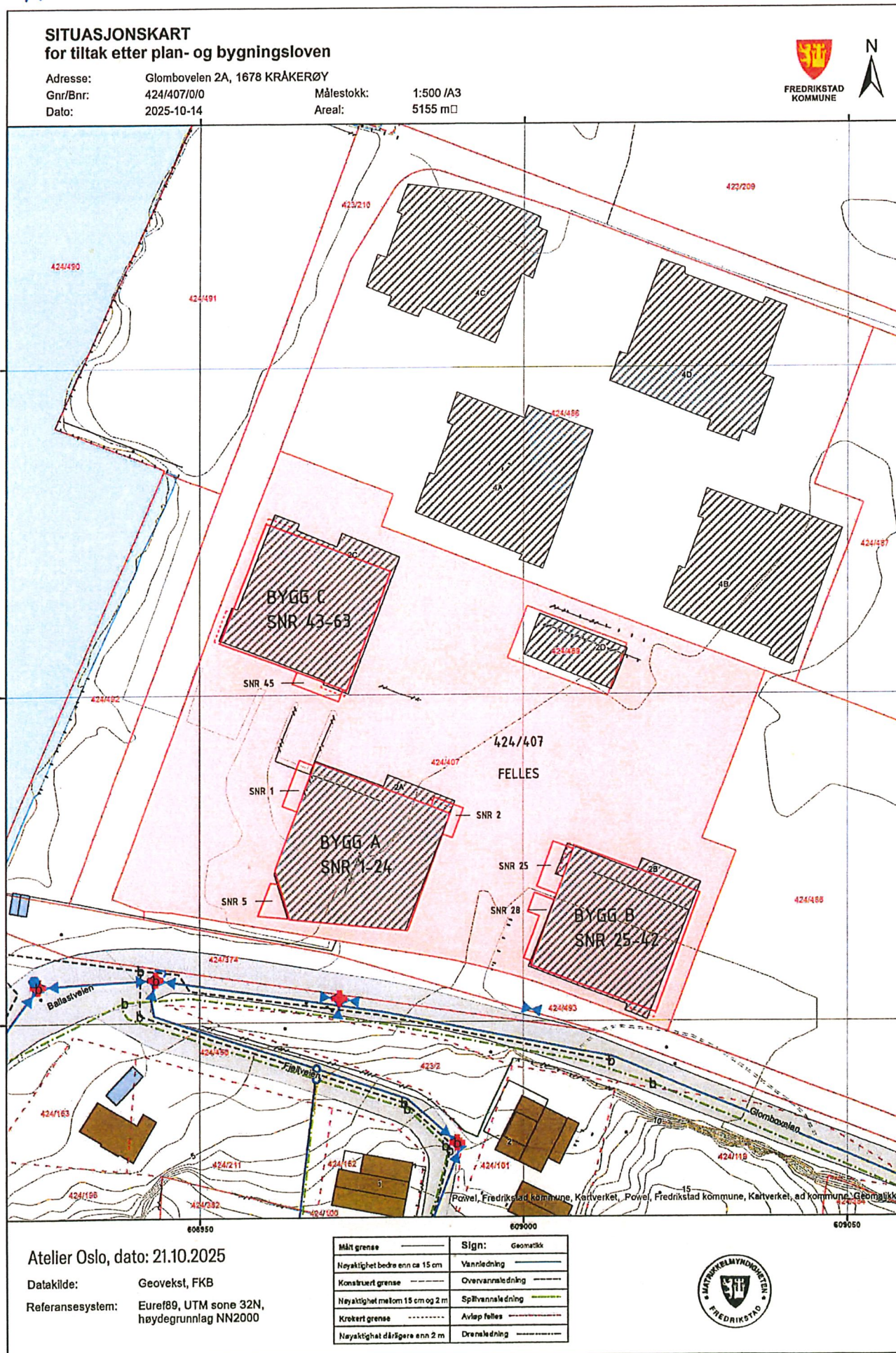
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	110		85				109				133				157			
62	B	106		86				110				134				158			
63	B	167	B	87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		5054				Nevner =		5054											

Dato 4/2-2026	Innsenderens underskrift 	Erklæring Hannelette Skenssen-Borgeval
------------------	---	---





A



B

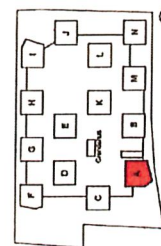
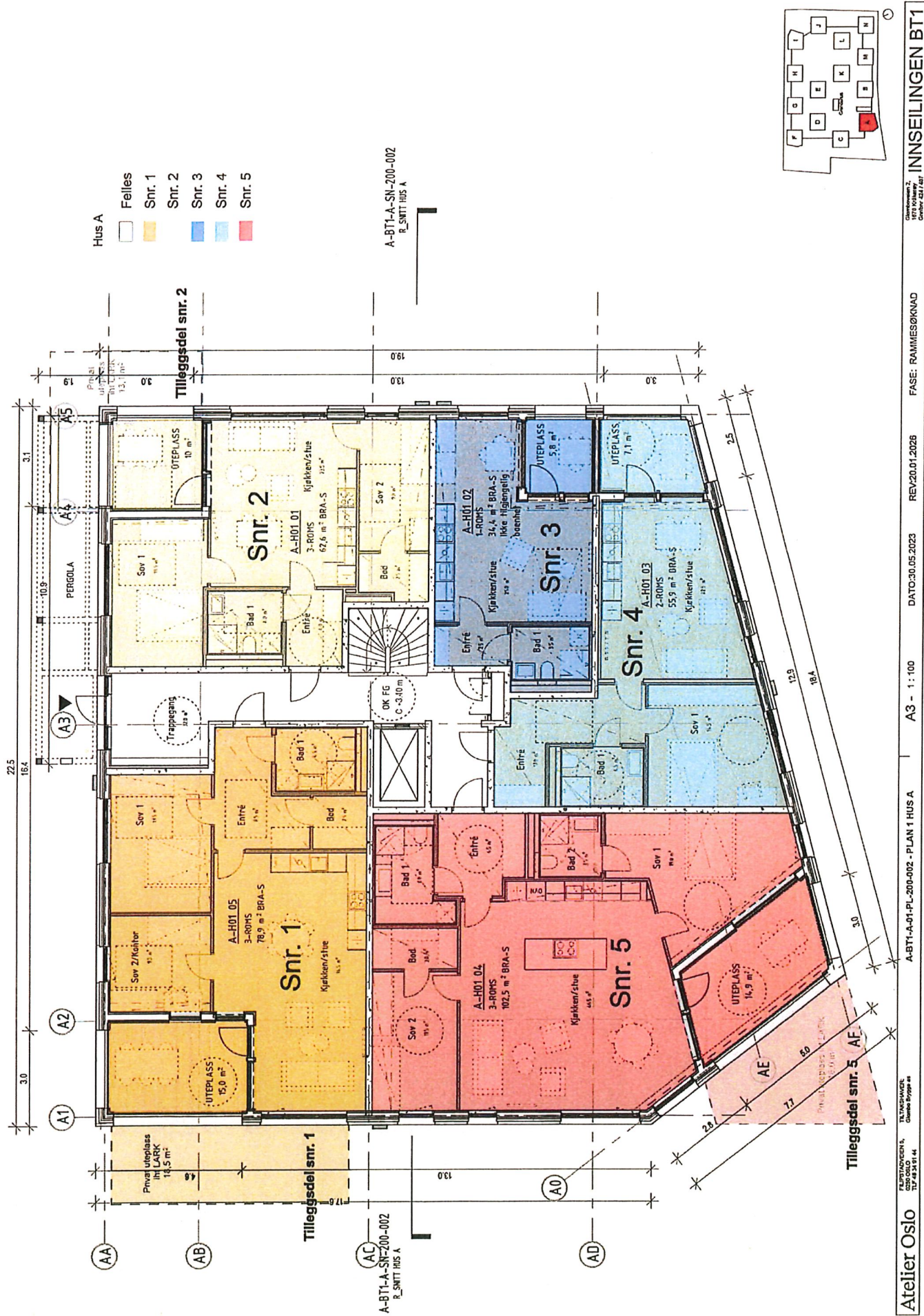


Gnr. 424 bnr. 407

Resterende areal tilhører annen eiendom.

TB (tilleggdél bygning) til
angitt snr. 60 og 63
(hhv. TB60 og TB63)

B



Glabbelevägen 2,
1670 Kollumby
Göteborg 424 / 437

INNSEILINGEN BT1

FASE: RAMESØKNAD

REV:20.01.2026

DATA:30.05.2023

A3 - 1:100

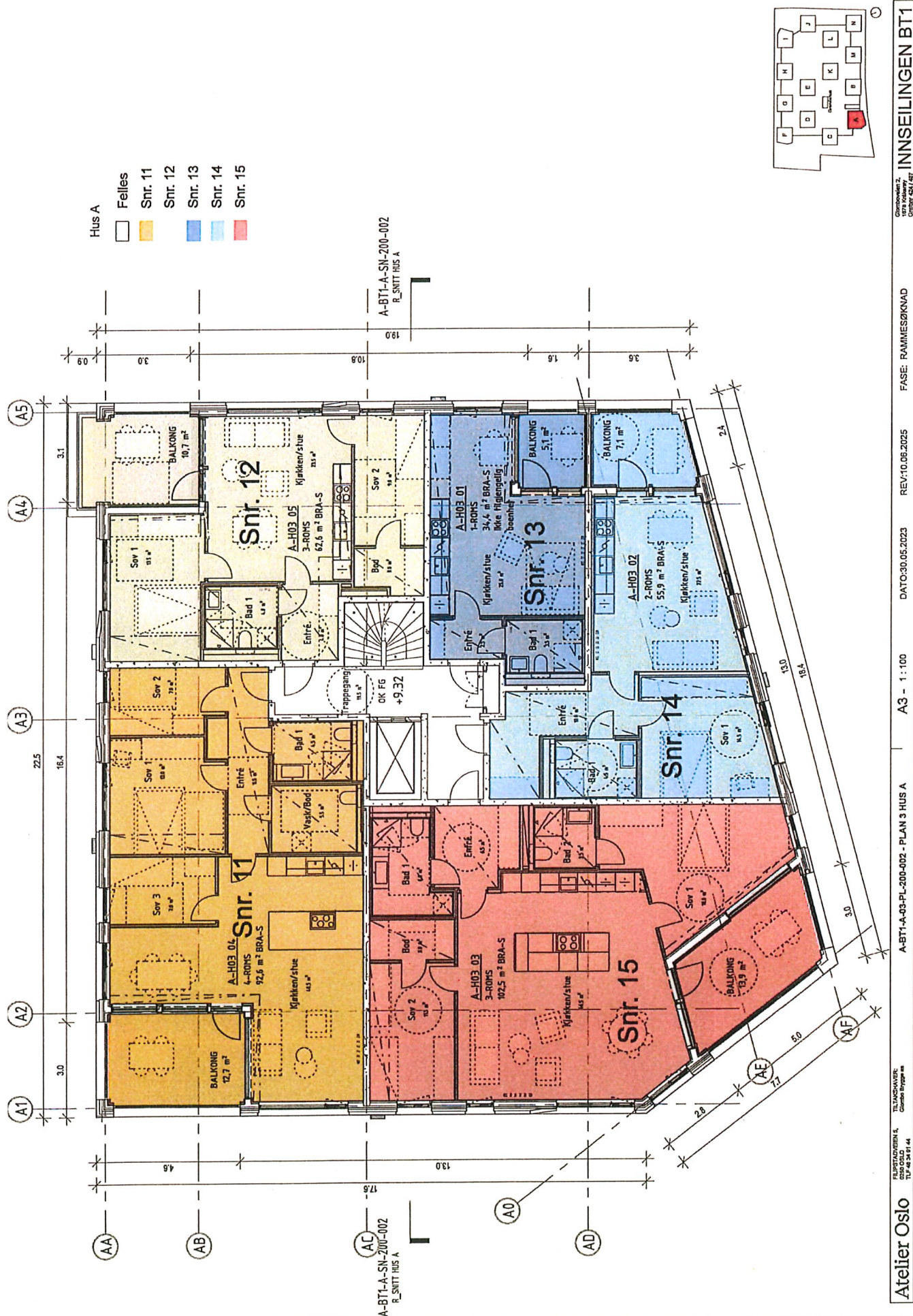
A-BT1-A-01-PL-200-002 - PLAN 1 HUS A

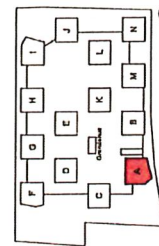
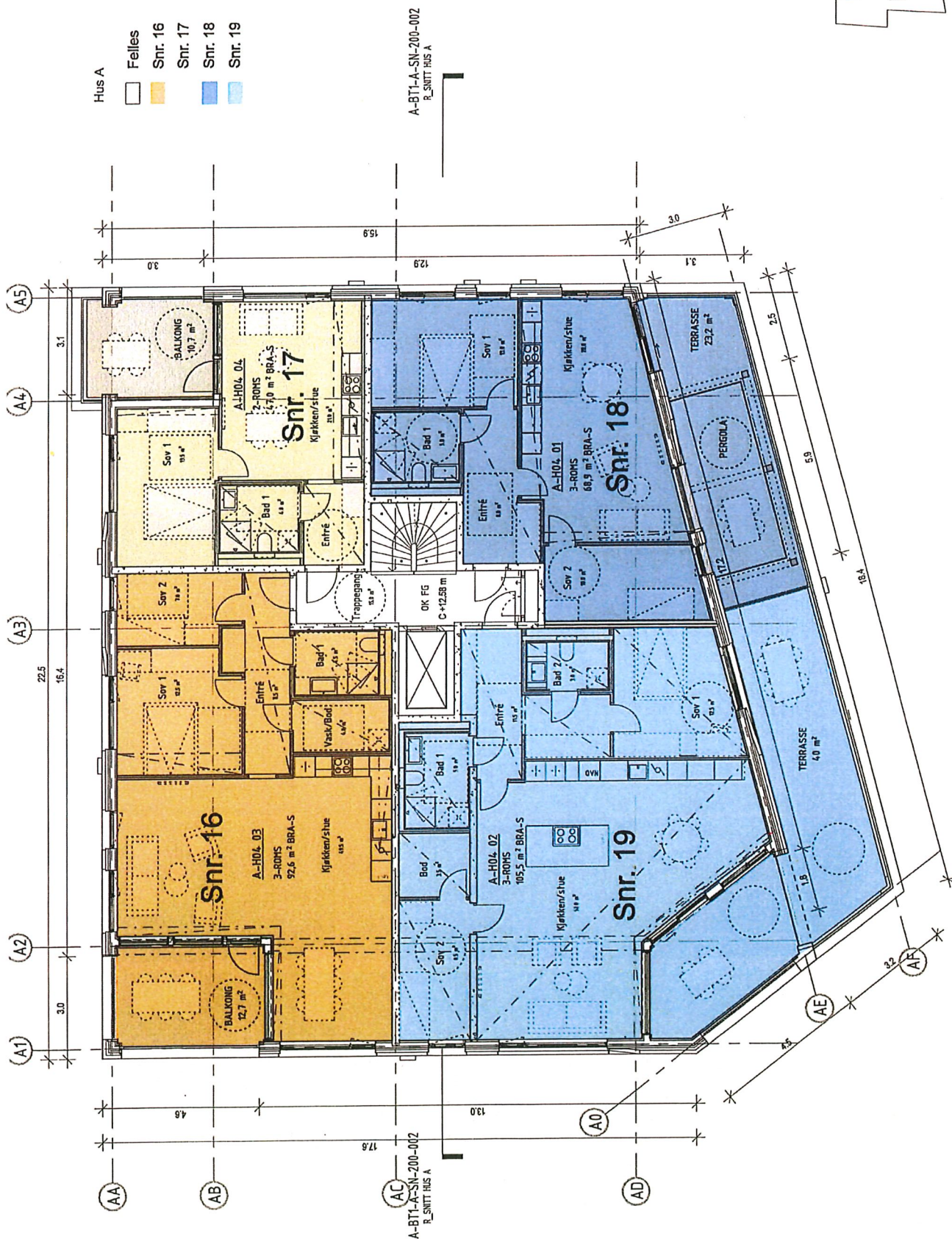
TILIPSSTAØVEIEN 5,
 02250 OSLO
 TLF 48 34 91 44

TIL TAKSHAVEN
 Glømbø Brygge 45

Atelier Oslo







INNSEILINGEN BT1

FASE: RAMMESØKNAD

REV:10.06.2025

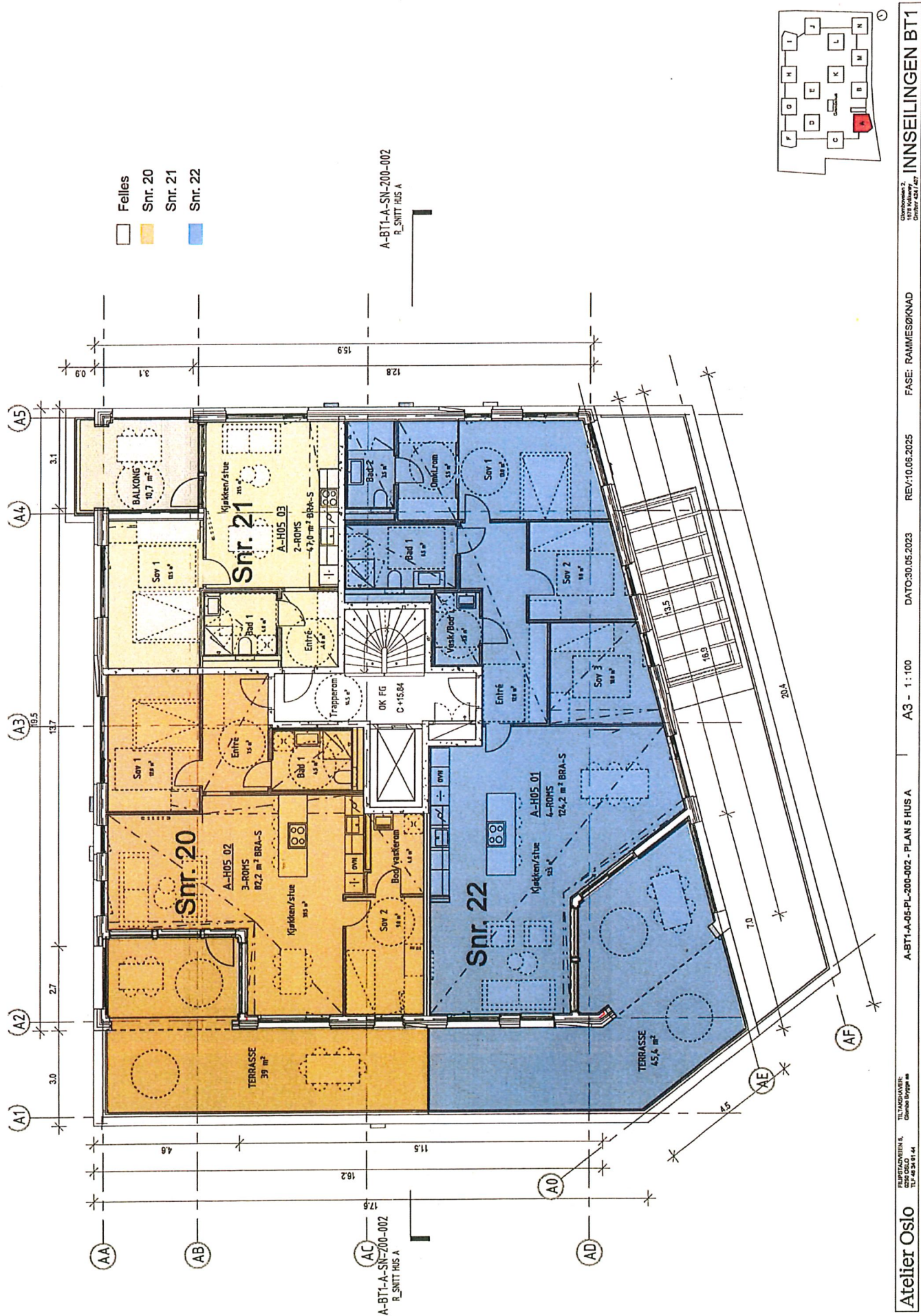
DATO:30.05.2023

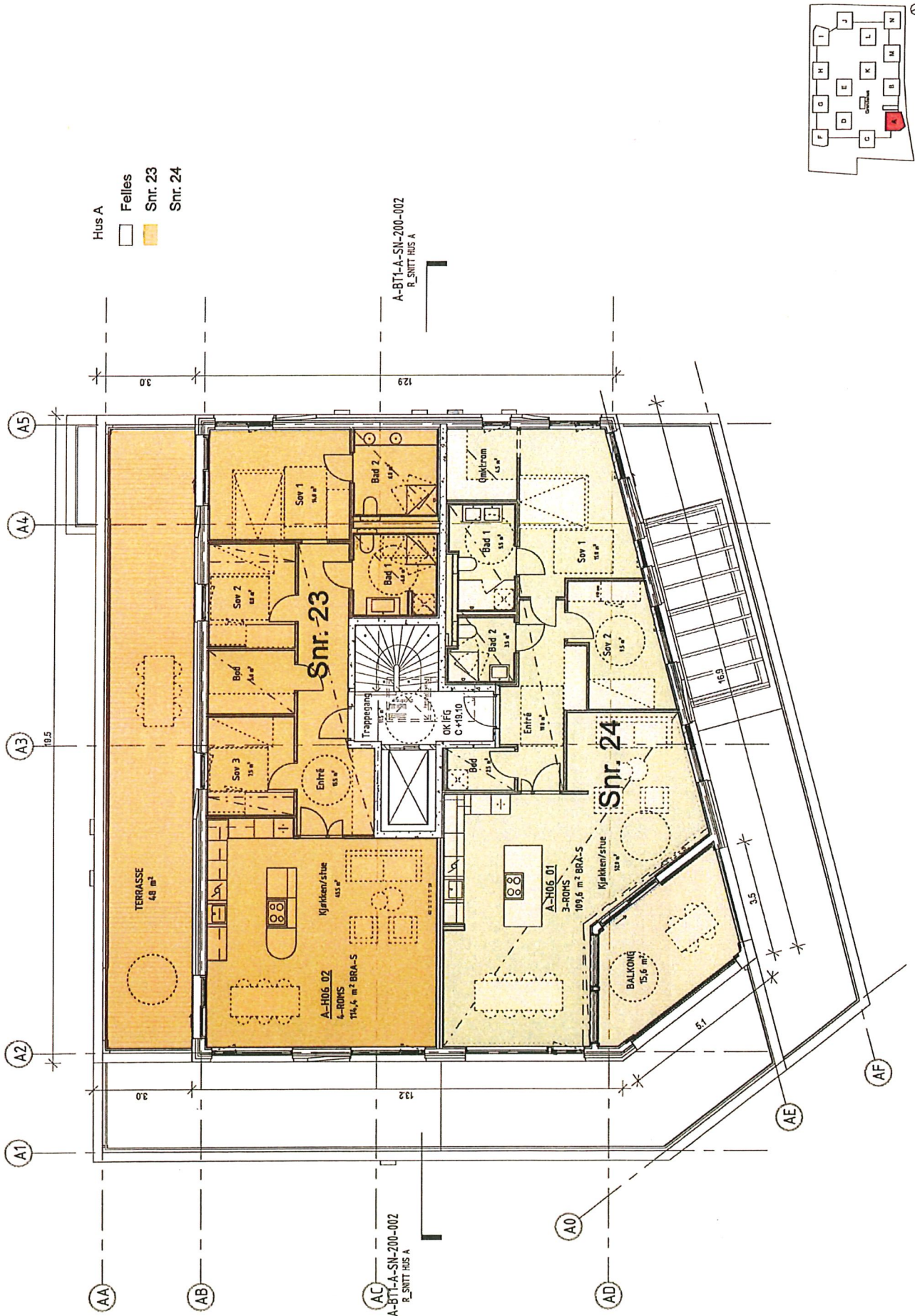
A3 - 1:100

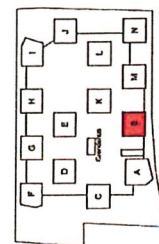
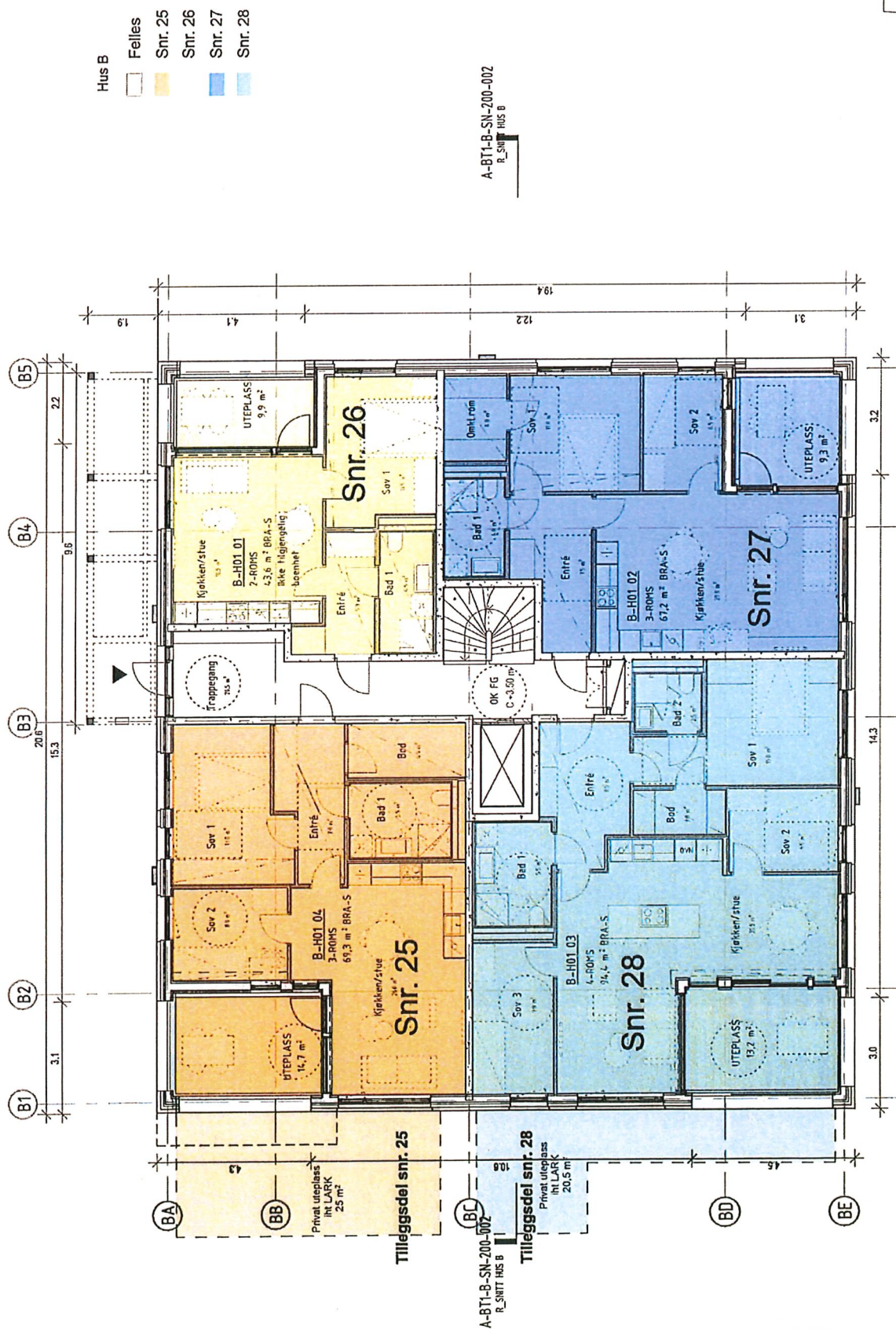
A-BT1-A-04-PL-200-002 - PLAN 4 HUS A

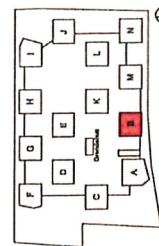
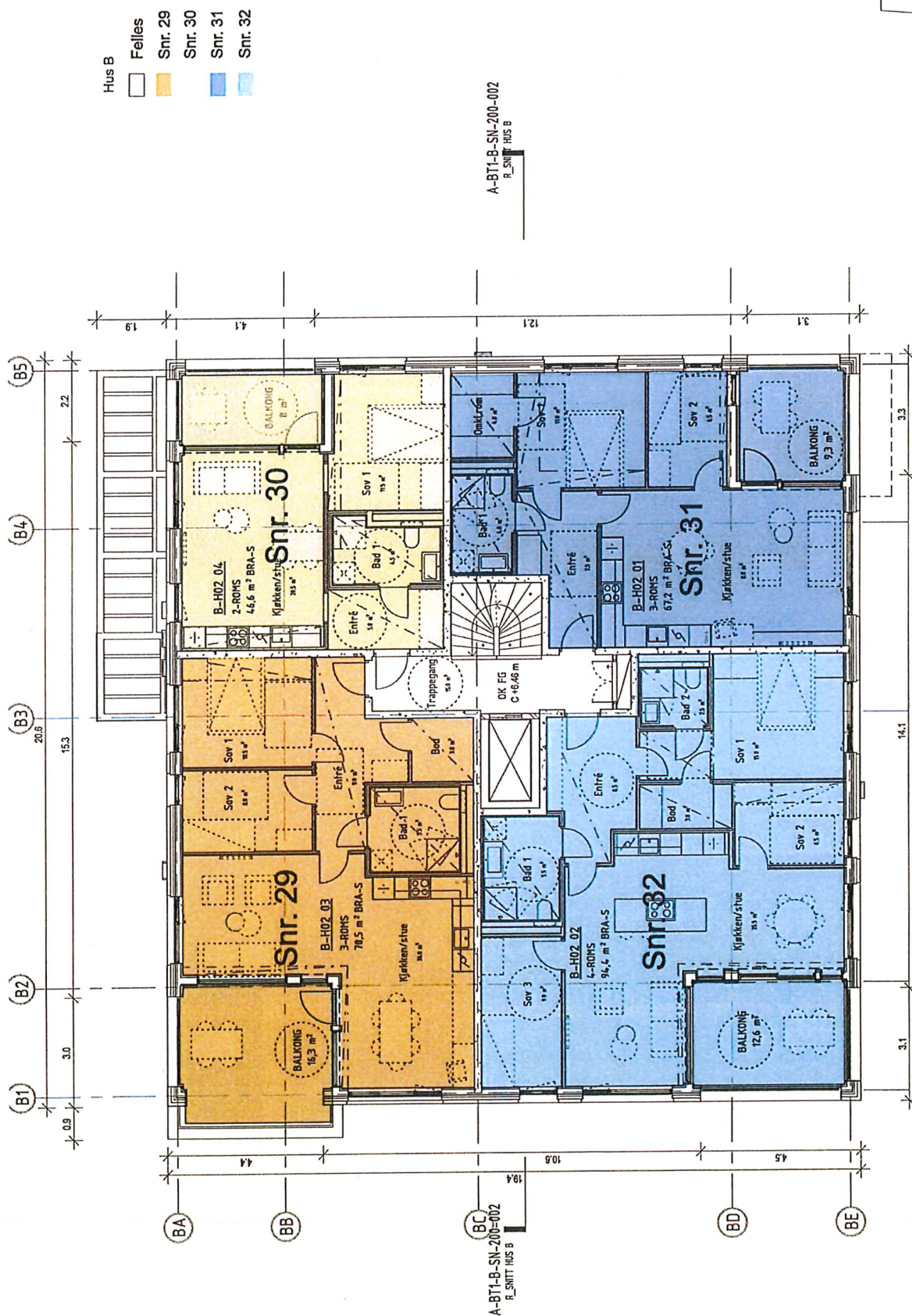
UTKASTAVEN 1
Til: 28.05.2024

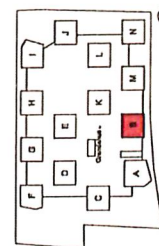
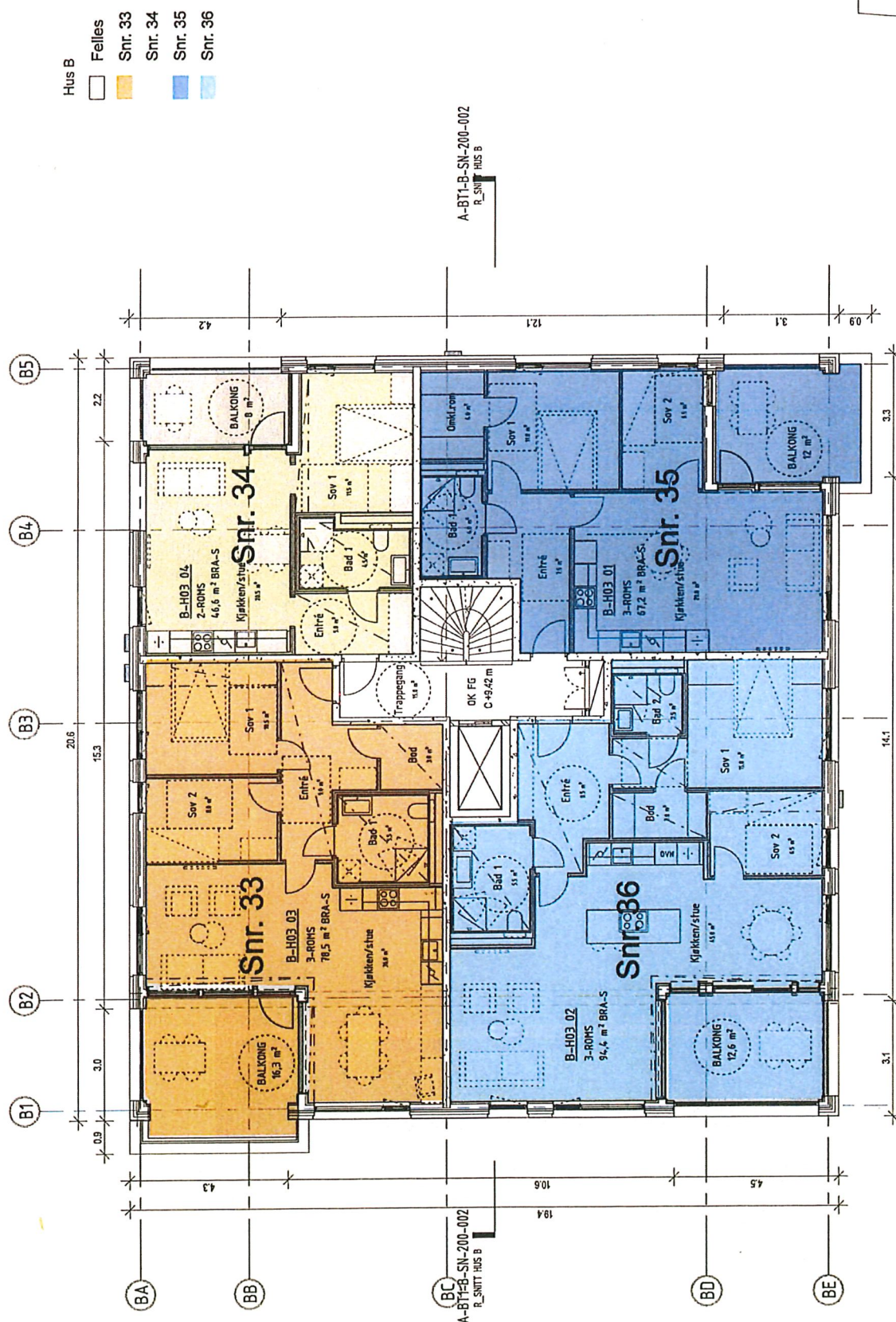
Atelier Oslo





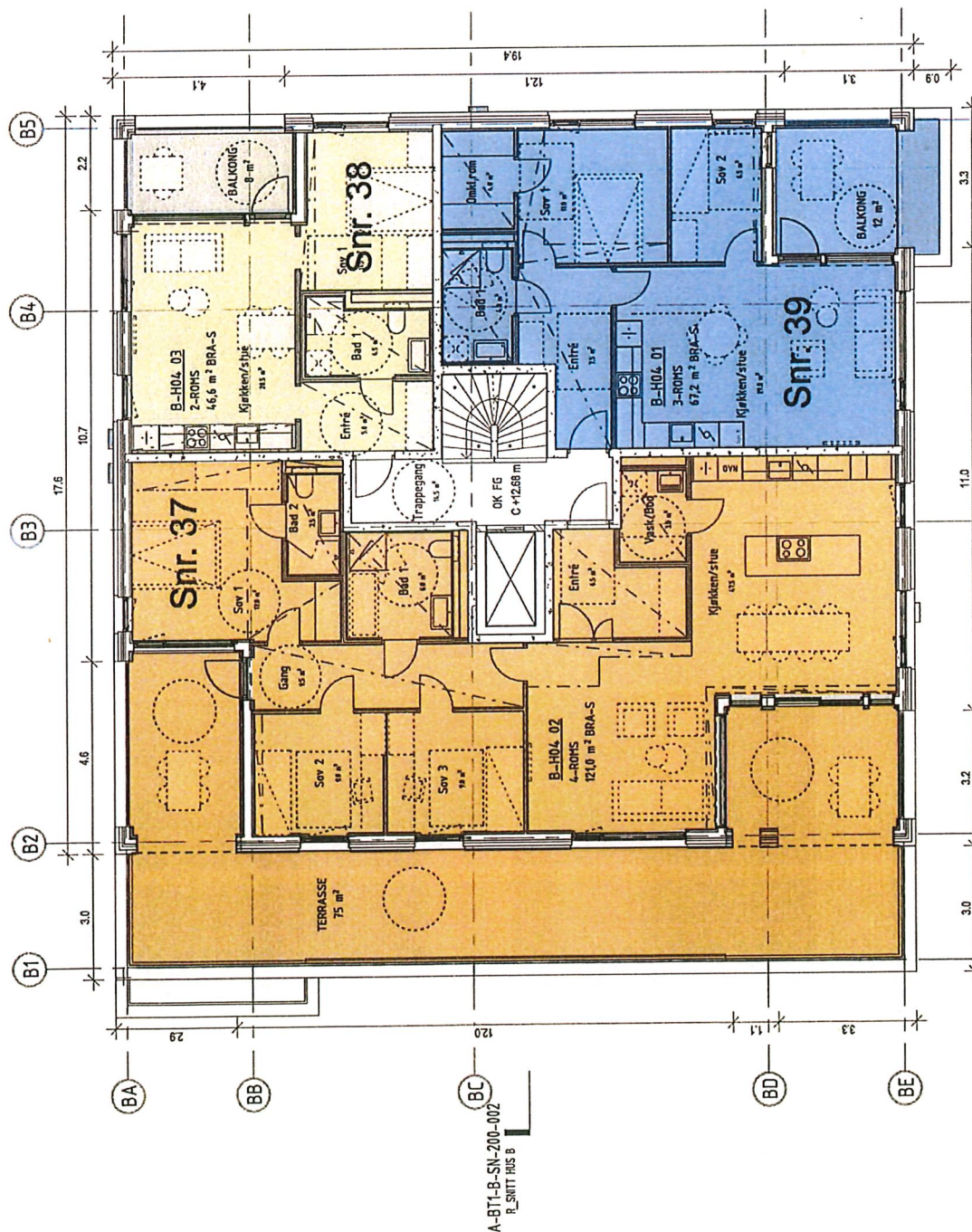
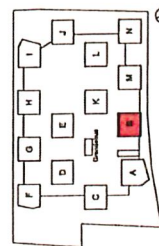






Hus B

A-BT1-B-SN-200-002
R_SNI HUS B



INNSEILINGEN BT1

FASE: RAMESØKNAD

REV:10.08.2025

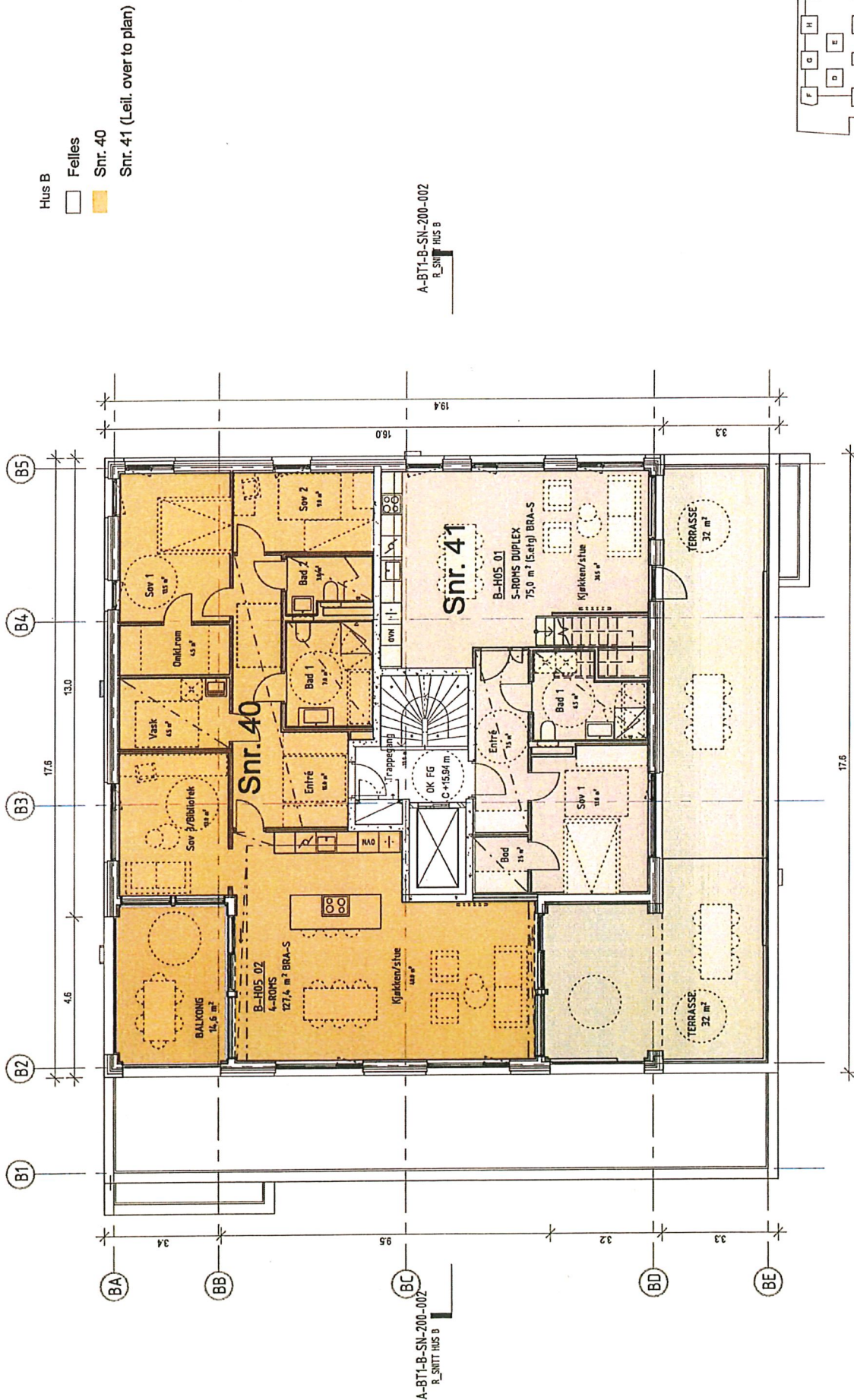
DATA:30.05.2023

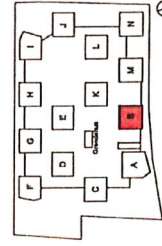
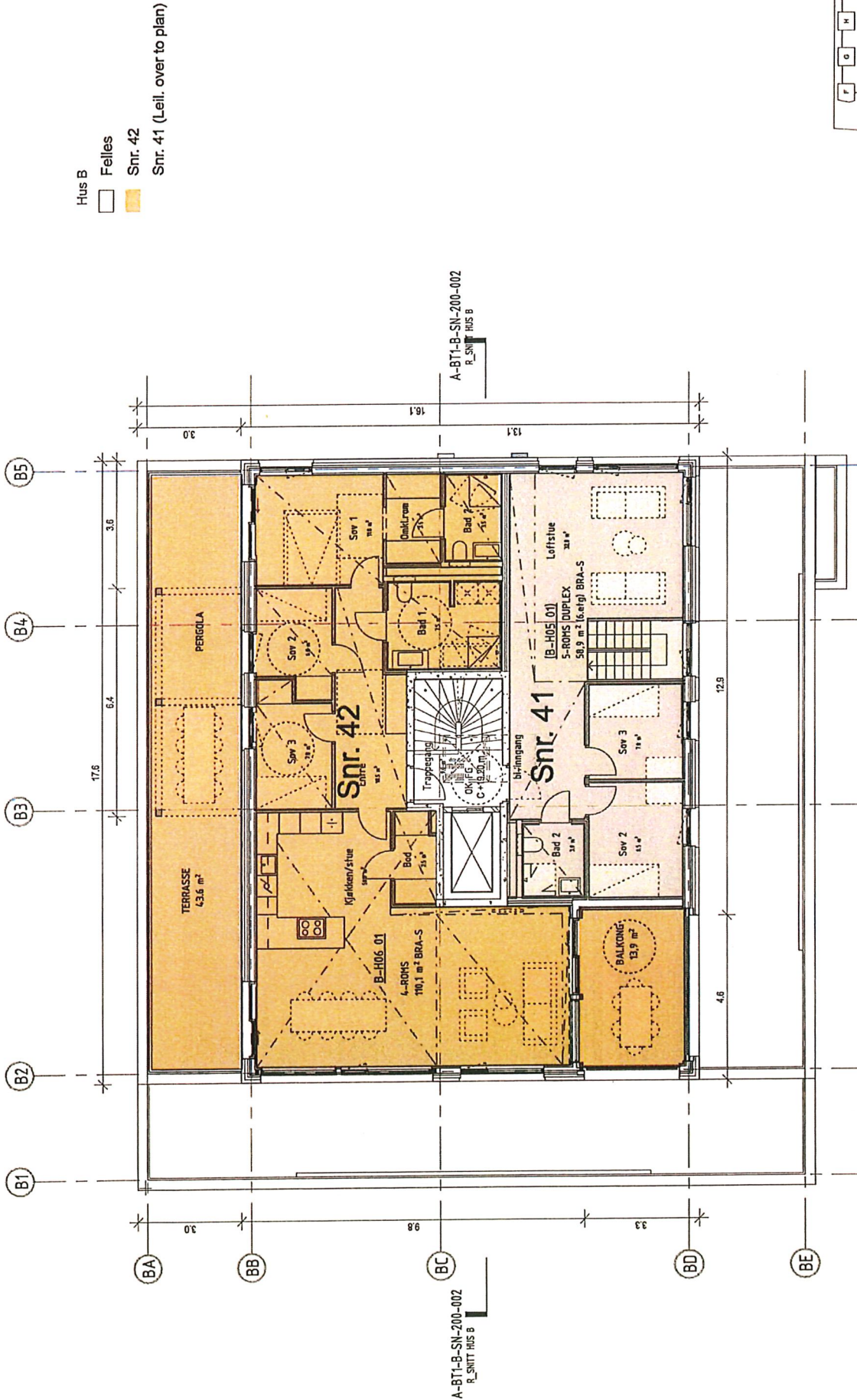
A3 - 1:100

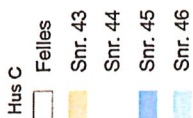
A-BT1-B-04-PL-200-002 - PLAN 4 HUS B

FLIPSTADVEIEN 5,
1250 OSLO
TILTAKEHVER:
Glørbo Brygge as

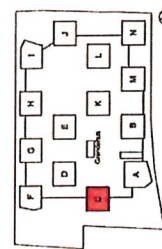
Atelier Oslo

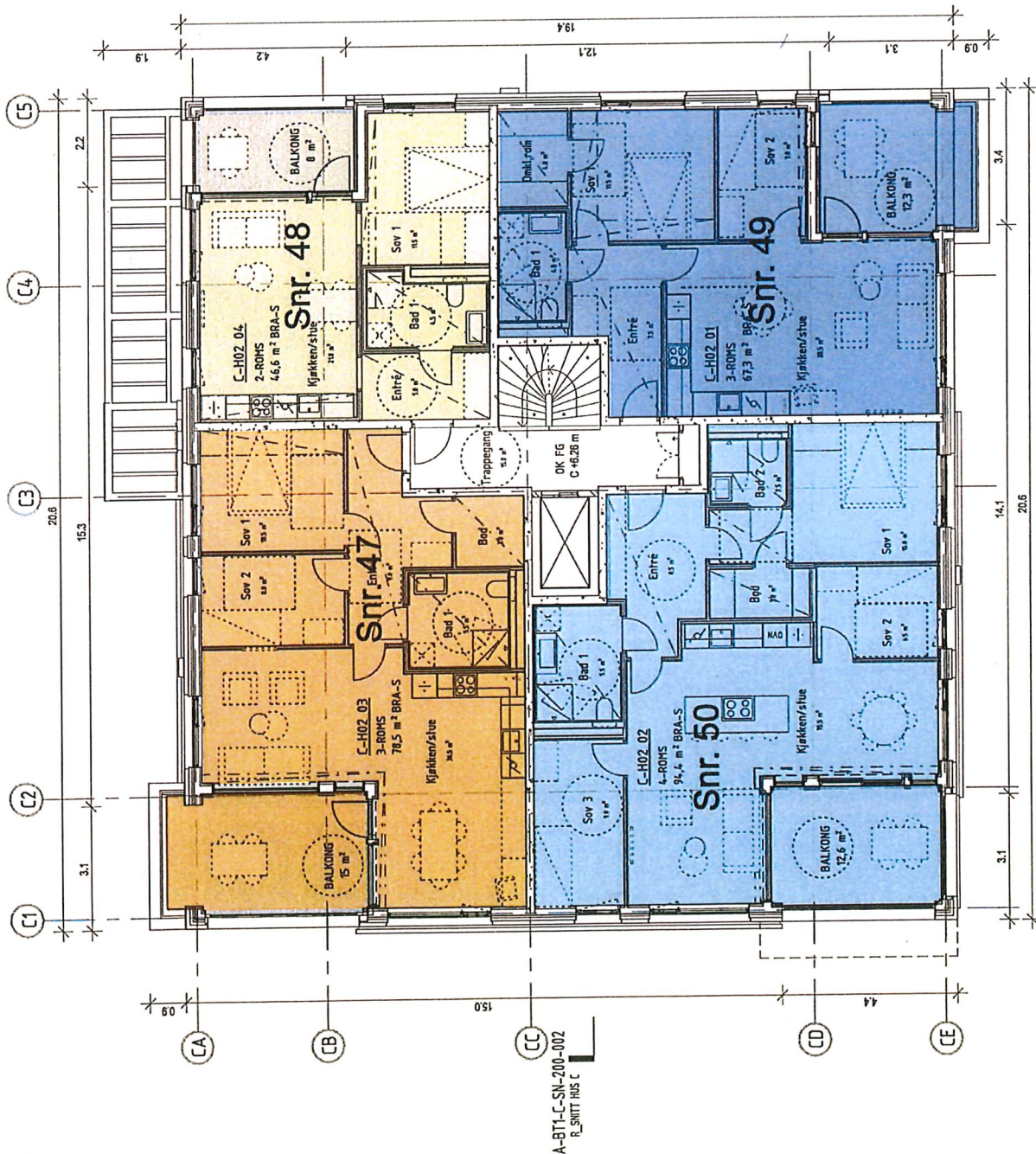






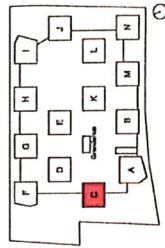
A-BT1-C-SN-200-002
R SNIT HUS C





Hus C
Felles
Snr. 47
Snr. 48
Snr. 49
Snr. 50

A-BT1-C-SN-200-002
R_SMIT HUS C



INNSEILINGEN BT1

FASE: RAMMESØKNAD

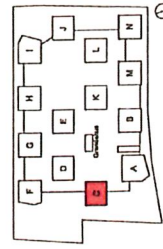
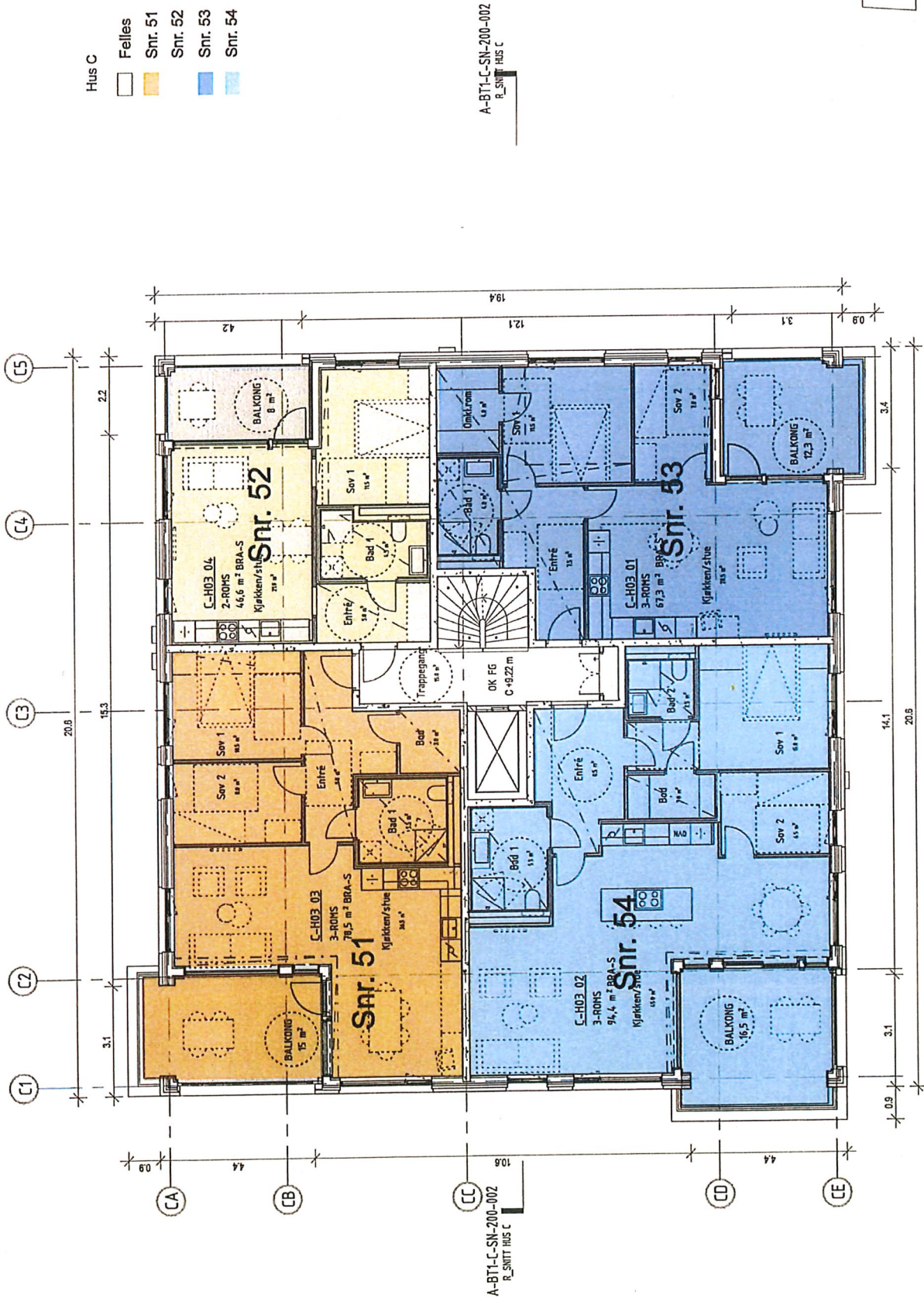
REV:10.08.2025

DATO:30.05.2023

A3 - 1:100

A-BT1-C-02-PL-200-002 - PLAN 2 HUS C

ATelier Oslo
FURUPETLOVSTEN 4
TILFØRSHAVNE
Tlf: 48 34 81 44



INNSEILINGEN BT1

FASE: RAMMESØKNAD

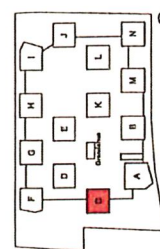
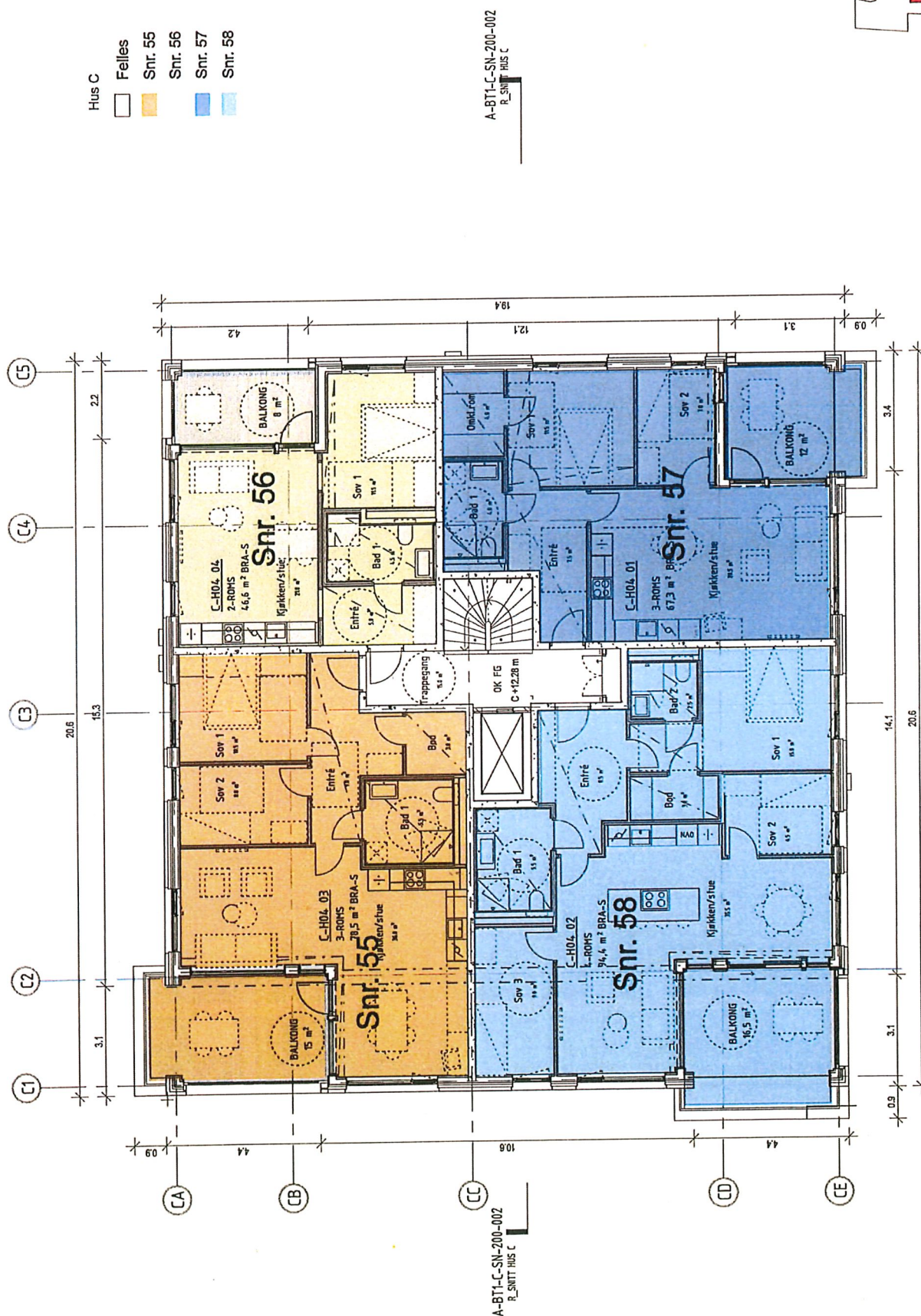
REV:10.06.2025

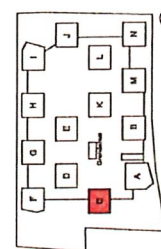
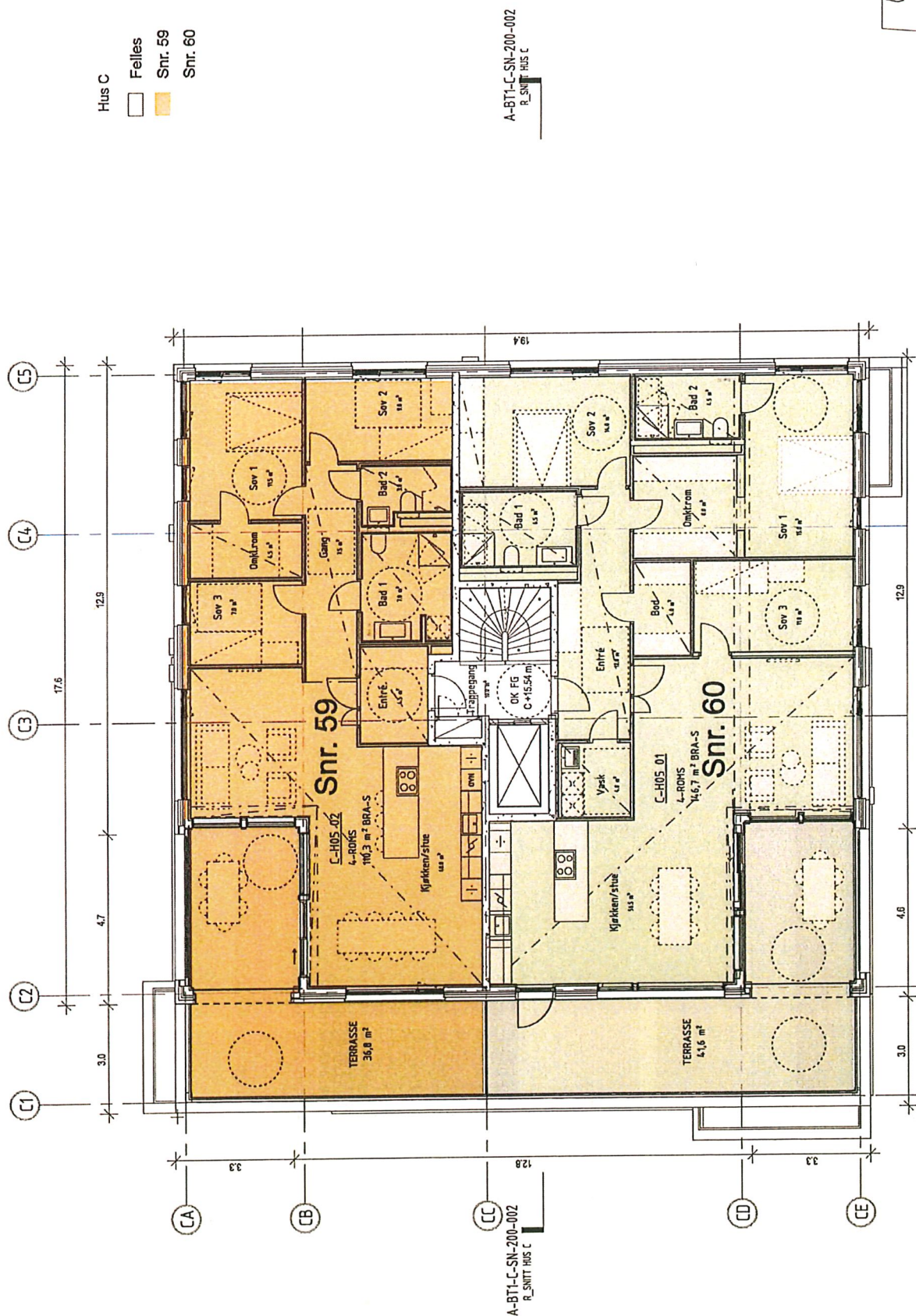
DATO:30.05.2023

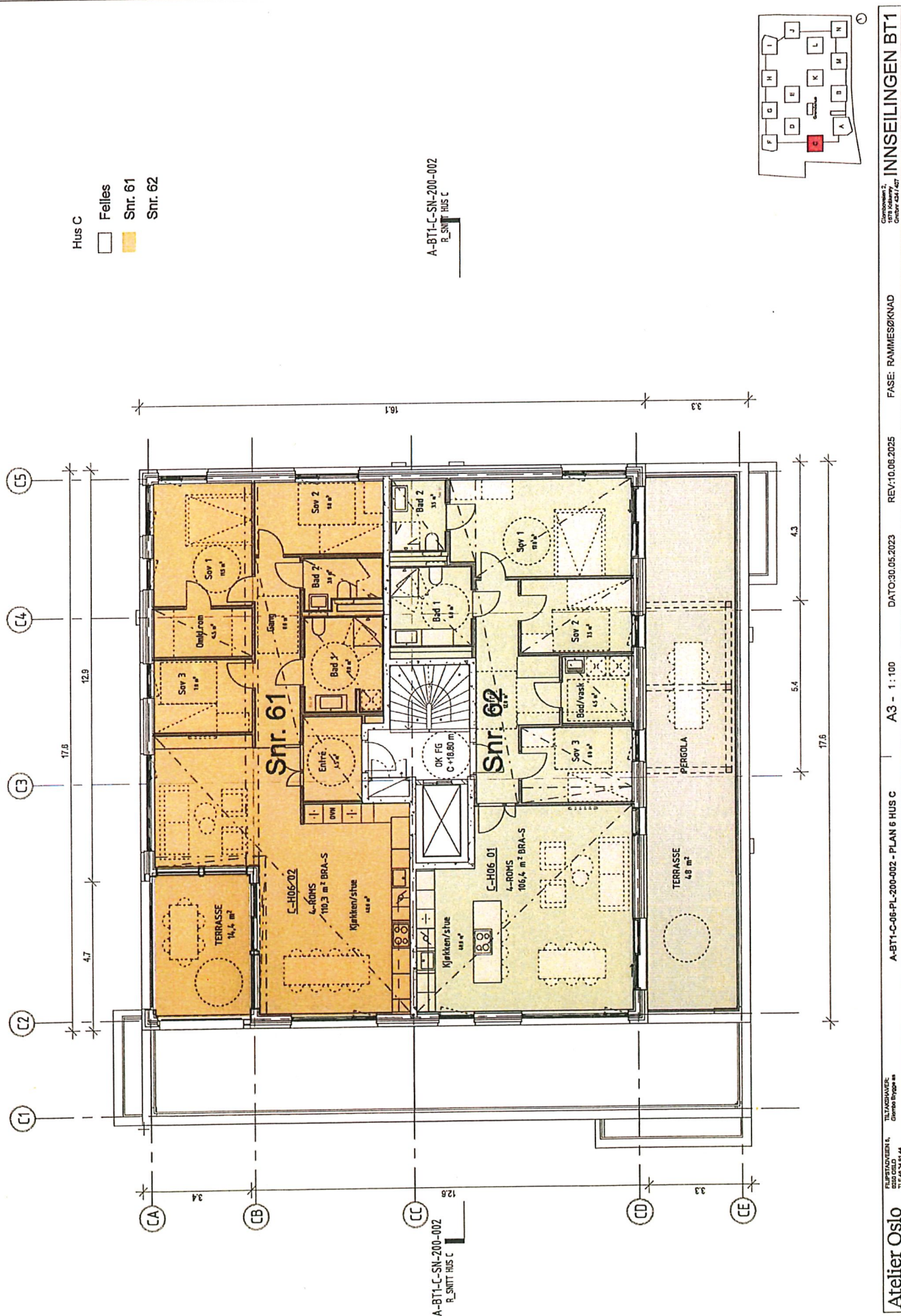
A3 - 1:100

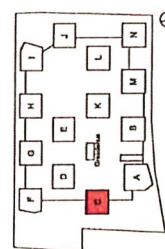
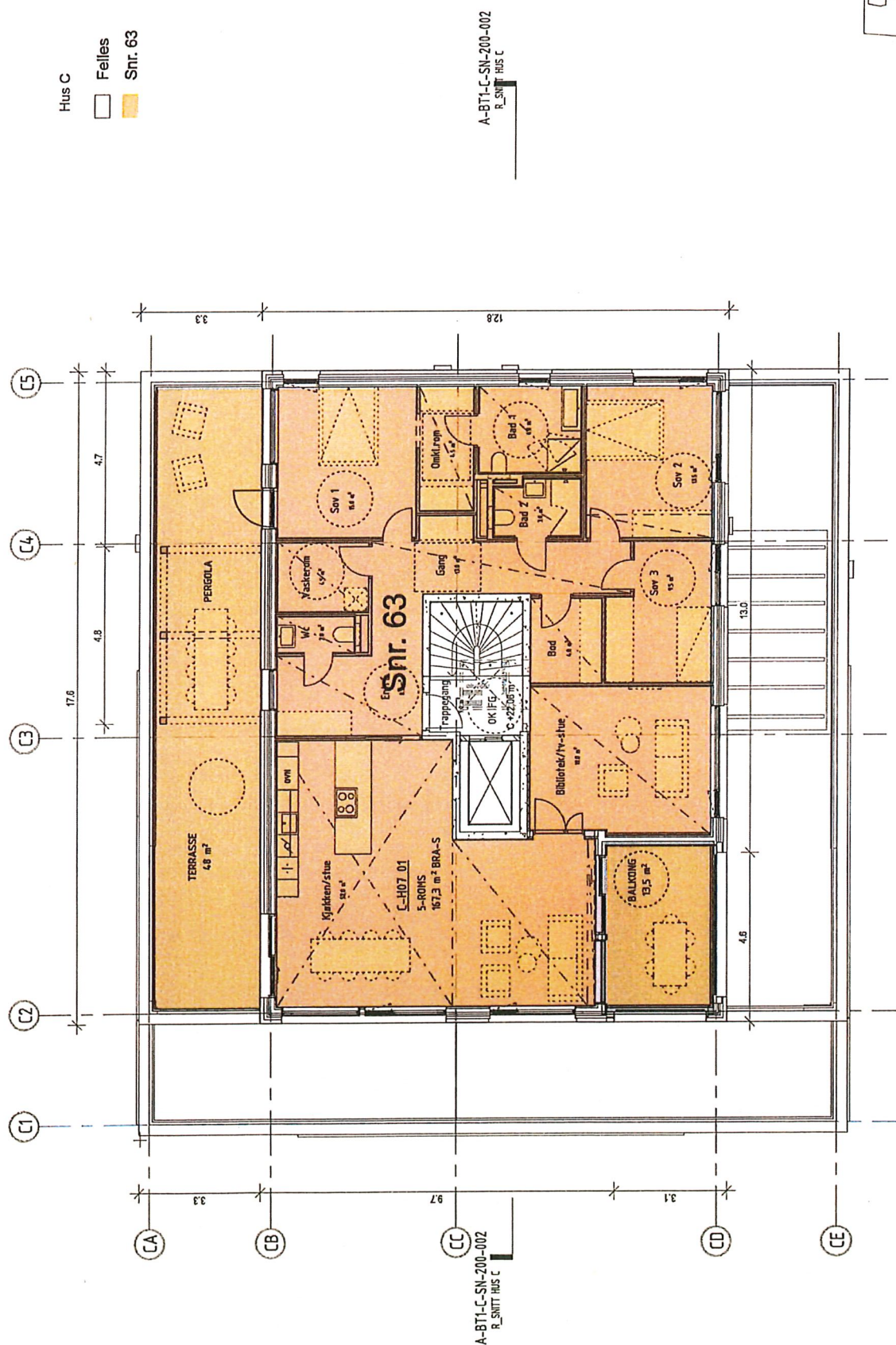
A-BT1-C-03-PL-200-002 - PLAN 3 HUS C

ATTELIER OSLO
TILFØRSLAGET
OSLO OSLO
TILFØRSLAGET









Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00322030	11.08.2026	192260090

Ident

2026/145432/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

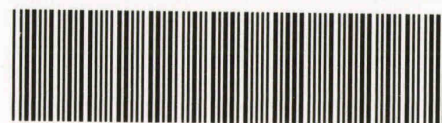
Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Doknr: 145432 Tinglyst: 06.02.2026
STATENS KARTVERK**ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING****1. Bakgrunn**

Glombo Utvikling 2 AS, org.nr. 998 824 575, og Glombo Brygge AS 927 048 272 (omtalt som «**Utbygger**») er på tidspunktet for avgivelse av denne erklæringen («**Erklæringen**») i prosess med å utvikle et eiendomsprosjekt som omtales under prosjektnavnet «Innseilingen» («**Prosjektet**»). Prosjektet er på tidspunktet for avgivelse av Erklæringen delt inn i følgende matrikkelenheter, som på tidspunktet for avgivelse av Erklæringen eies av Utbygger:

- Grunneiendom for planlagt frittstående bygg A, B og C, med gnr. 424, bnr. 407 i Fredrikstad kommune («**Grunneiendom I**»),
- Grunneiendom for planlagt frittstående bygg D, E, F og G, med gnr. 424, bnr. 486 i Fredrikstad kommune («**Grunneiendom II**»),
- Grunneiendom for planlagt frittstående bygg H, I og J, med gnr. 424, bnr. 487 i Fredrikstad kommune («**Grunneiendom III**»),
- Grunneiendom for planlagt frittstående bygg K, L, M og N, med gnr. 424, bnr. 488 i Fredrikstad kommune («**Grunneiendom IV**»),
- Grunneiendom for planlagt frittstående bygg Innseilingen Grendehus, med gnr. 424, bnr. 489 i Fredrikstad kommune («**Grunneiendom V**»),

Grunneiendom I, Grunneiendom II, Grunneiendom III, Grunneiendom IV og Grunneiendom V omtales heretter i fellesskap som «**Grunneiendommene**».

2. Pliktig medlemskap i «Innseilingen Velforening»

Hjemmelshaver til de respektive Grunneiendommene avgir med dette Erklæringen som skal tinglyses som en heftelse på Grunneiendommene:

«Innseilingen velforening» («**Velforeningen**») skal ivareta og representere medlemmene i Velforeningen sine interesser, og har til formål å:

- forvalte, drifte, vedlikeholde, administrere og dekke kostnader til felles uteoppholds- og rekreasjonsareal for Velforeningens medlemmer på Grunneiendommene gnr. 424, bnr. 407, 486, 487 og 488 i Fredrikstad kommune i Prosjektet.
- forvalte, drifte, vedlikeholde, administrere, dekke kostnader til og eventuelt eie gnr. 424 bnr. 489 med Innseilingen Grendehus,

**DOKUMENTET KAN
TINGLYSES**PrivatMegleren Nyeboliger AS
Org. nr. 817 509 282**PRIVATMEGLEREN**
NYEBOLIGER ØSLOOrg. nr. 817 509 282
Vegar Solnørdal
Fagansvarlig / Eiendomsmegler

- forvalte, drifte, vedlikeholde, administrere, dekke kostnader til og eventuelt eie seksjoner i anleggseiendommer som er eller skal fradeles fra Grunneiendommene gnr. 424, bnr. 407, 486, 487 og 488 i Fredrikstad kommune som skal benyttes til tekniske rom mv. i fellesskap for to eller flere av Grunneiendommene,
- forvalte, drifte, vedlikeholde, administrere, dekke kostnader til og eventuelt eie øvrig infrastruktur i Prosjektet som er felles for to eller flere av Grunneiendommene i Prosjektet,
- ivareta medlemmene i Velforeningen sine interesser i samarbeid, dialog og kommunikasjon med andre eiendommer i nærheten, internt mellom Grunneiendommene, offentlige myndigheter og andre tredjeparter.

Den/de som til enhver tid er hjemmelshaver til og/eller eier av Grunneiendommene eller seksjoner eller på annen måte har eierskap i Grunneiendommene eller selskap som er hjemmelshaver til og/eller eier av Grunneiendommene, samt for den/de som er hjemmelshaver til og/eller eier av eventuelle senere fradelte parseller fra Grunneiendommene eller seksjoner eller på annen måte har eierskap i slike fradelte parseller eller selskap som er hjemmelshaver til og/eller eier av slike fradelte parseller, har evigvarende rett og plikt til å være medlem i Velforeningen.

Som medlemmer av Velforeningen vil den/de som til enhver tid er hjemmelshaver til og/eller eier av Grunneiendommene eller seksjoner eller på annen måte har eierskap i Grunneiendommene eller selskap som er hjemmelshaver til og/eller eier av Grunneiendommene, samt for den/de som er hjemmelshaver til og/eller eier av eventuelle senere fradelte parseller fra Grunneiendommene eller seksjoner eller på annen måte har eierskap i slike fradelte parseller eller selskap som er hjemmelshaver til og/eller eier av slike fradelte parseller, ha rett til å benytte alle de felles uteoppholds- og rekreasjonsarealene som Velforeningen forvalter, drifter og vedlikeholder.

Medlemmer i Velforeningen aksepterer Velforeningens vedtekter, og forplikter seg til å rette seg etter vedtektenes bestemmelser og Velforeningens vedtak.

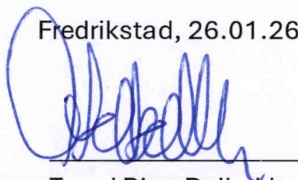
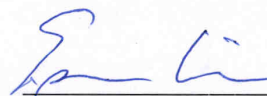
Velforeningens kostnader fordeles mellom samtlige medlemmer i det forholdstall som følger av Velforeningens vedtekter.

3. Tinglysing

Erklæringen skal tinglyses på samtlige av Grunneiendommene og gjelder for den/de som til enhver tid er hjemmelshaver til og/eller eier av Grunneiendommene eller seksjoner eller på annen måte har eierskap i Grunneiendommene, samt for den/de som er hjemmelshaver til

og/eller eier av eventuelle senere fradelte parseller fra Grunneiendommene eller seksjoner eller på annen måte har eierskap i slike fradelte parseller. Erklæringen er stedsvarig og kan ikke endres eller avlyses uten samtykke fra Velforeningen.

Fredrikstad, 26.01.26

Trond Rino Delbekk
Styremedlem**Glombo Utvikling 2 AS**Espen Lie
StyremedlemTrond Rino Delbekk
Styreleder**Glombo brygge AS**Elisabeth Haraldseth Langrusten
Styremedlem/Daglig leder

Protokoll fra stiftelsesmøte i Innseilingen Sameie I

Møtedato:	19.05.2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17.00
Møtested:	Solibo AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Erlend Glad foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erlend Glad foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Elisabeth Haraldseth Langrusten og Trond Rino Delbekk foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

63 seksjoner til stede

Ingen fullmakter

Totalt 63 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. Godkjenning av vedtekter

Forslag om å godkjenne vedlagte vedtekter for sameiet.

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig vedlagte vedtekter for sameiet.

3. Valg av styre

Styreleder velges særskilt. Stian Gretland ble enstemmig valgt til styreleder i ett år fra stiftelse av sameiet i henhold til vedlagt avtale om ekstern styreleder.

Henriette Stiansen-Borgevad ble enstemmig valgt til styremedlem.

Elisabeth Haraldseth Langrusten ble enstemmig valgt til styremedlem.

Vedtak: Vedtatt. De to valgte styremedlemmene fungerer frem til det velges nye styremedlemmer etter kjøperne har overtatt sine seksjoner i sameiet (estimert august/september 2026).

4. Forretningsfører for sameiet

Årsmøtet besluttet at Solibo AS velges som forretningsfører for sameiet iht. vedlagt regnskaps- og forvaltningsavtale.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5. Valg av revisor for sameiet

Forslag om å engasjere SLM Revisjon AS som revisor for sameiet.

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig at SLM Revisjon AS engasjeres som revisor for sameiet.

Protokollen godkjennes og signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Erlend Glad

Protokollvitne:

Elisabeth Haraldseth Langrusten
Trond Rino Delbekk

Vedtekter Innseilingen Sameie I.pdf (17 sider, vedlagt nedenfor)

 Last ned [9CBF742ED25318AAED6F518F26F8DB4266CCF1296F4E1EF0C22BD81CA16037C4](#)

Innseilingen Sameie I - Avtale om ekstern styreleder.pdf (3 sider, vedlagt nedenfor)

 Last ned [85A645B64DD9EA03C3899D9290B6CCA6A5D64177156F43458128BEAF037F4CF5](#)

Innseilingen Sameie I - Regnskaps- og forvaltningsavtale.pdf (18 sider, vedlagt nedenfor)

 Last ned [29B90258DCBB6B6F5A7D9757BFA6E57F60BF00B70C0A25E3FB1FDCCB6FC1A7AA](#)

Glombo Brygge AS_firmaattest.pdf (1 side, vedlagt nedenfor)

 Last ned [A0574A9A8DF3EAF54C67B08288921D38239ED6B313F888FDDA02FA214E837DA](#)

Deltakere

SOLIBO AS 920800572 Norge

Signert med E-signere

25-06-2026 10:37:35 UTC

Undertegner

Dato

Erlend Glad
Head of Legal and Business Development
erlend@solibo.no
40840969

Leveransekanal: E-post

GLOMBO BRYGGE AS 927048272 Norge

Signert med Norsk BankID

25-06-2026 09:54:26 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Trond Rino Delbekk
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-872985
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1963-03-01

Trond Rino Delbekk
Styreleder
trond.delbekk@vaerste.no

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

25-06-2026 13:28:11 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Elisabeth H Langrusten
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1199890
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1986-04-15

Elisabeth Haraldseth Langrusten
Daglig leder
elisabeth.langrusten@vaerste.no

Leveransekanal: E-post

HENRIETTE STIANSEN-BORGEVAD Norge

Betrakter

Henriette Stiansen-Borgevad
henriette.stiansen@vaerste.no

Leveransekanal: E-post

VEDTEKTER
FOR
INNSEILINGEN SAMEIE I

Vedtatt i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn og organisering

- (1) Sameiets navn er Innseilingen Sameie I («Sameiet»).
- (2) Sameiet består av 63 boligseksjoner på eiendommen gnr. 424, bnr. 407 i Fredrikstad kommune («Eiendommen»).
- (3) Bebyggelsen og Eiendommen ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og Eiendommen er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.
- (4) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.
- (5) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-2 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

1-3 Om Innseilingen prosjekt

(1) Sameiet er en del av prosjektet «Innseilingen» («Prosjektet»). Prosjektets bebyggelse er bestående av (i) fire seksjonerte grunneiendommer med i hovedsak boligseksjoner («Eierseksjonssameiene»), (ii) grunneiendom med felles grendehus for Eierseksjonssameiene («Innseilingen Grendehus») og (iii) fire anleggseiendommer beliggende under bakkenivå med parkeringsanlegg, sykkelparkering, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv. («Anleggseiendommene»). Prosjektet er inndelt eller er planlagt inndelt i følgende matrikkelenheter (det tas forbehold om endelig organisering i Prosjektet):

- Grunneiendom for frittstående bygg A, B og C, med gnr. 424, bnr. 407 i Fredrikstad kommune («Innseilingen Sameie I» / «Sameiet» / «Eiendommen»),
- Grunneiendom for frittstående bygg D, F og G, med gnr. 424, bnr. 486 i Fredrikstad kommune («Innseilingen Sameie II»),
- Grunneiendom for frittstående bygg E, H, I og J, med gnr. 424, bnr. 487 i Fredrikstad kommune («Innseilingen Sameie III»),
- Grunneiendom for frittstående bygg K, L, M og N, med gnr. 424, bnr. 488 i Fredrikstad kommune («Innseilingen Sameie IV»),

- Grunneiendom med felles grendehus, med gnr. 424, bnr. 489 i Fredrikstad kommune («Innseilingen Grendehus») som forvaltes, driftes av og eventuelt eies av Innseilingen Velforening («Velforeningen»),
- Anleggseiendom 1 under bakken i Fredrikstad kommune, som er eller skal fradeles og deretter seksjoneres («Innseilingen Anleggssameie I»), som består av parkeringsanlegg, sykkelparkering, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv.,
- Anleggseiendom 2 under bakken i Fredrikstad kommune, som er eller skal fradeles og deretter seksjoneres («Innseilingen Anleggssameie II»), som består av parkeringsanlegg, sykkelparkering, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv.,
- Anleggseiendom 3 under bakken i Fredrikstad kommune, som er eller skal fradeles og deretter seksjoneres («Innseilingen Anleggssameie III»), som består av parkeringsanlegg, sykkelparkering, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv.,
- Anleggseiendom 4 under bakken i Fredrikstad kommune, som er eller skal fradeles og deretter seksjoneres («Innseilingen Anleggssameie IV»), som består av parkeringsanlegg, sykkelparkering, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
 - b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
 - c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.
- (4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en 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 flere 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. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for Eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av Eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

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

4. INNSEILINGEN VELFORENING

4-1 Pliktig medlemskap, formål og rettigheter

(1) Sameiets seksjonseiere er pliktige medlemmer i Innseilingen Velforening, som har som formål å:

- forvalte, drifte, vedlikeholde, administrere og dekke kostnader til felles uteoppholds- og rekreasjonsareal for Medlemmene på eiendommene gnr. 424, bnr. 407, 486, 487

og 488 i Fredrikstad kommune i prosjektet Innseilingen som vist i Vedlegg 1 til vedtektene («Felles uteoppholds- og rekreasjonsareal»)

- forvalte, drifte, vedlikeholde, administrere, dekke kostnader til og eventuelt eie gnr. 424 bnr. 489 med Innseilingen Grendehus,
- forvalte, drifte, vedlikeholde, administrere, dekke kostnader til og eventuelt eie seksjoner i anleggseiendommer som er eller skal fradeles fra Eiendommene gnr. 424, bnr. 407, 486, 487 og 488 i Fredrikstad kommune som skal benyttes til tekniske rom mv. i fellesskap for to eller flere av Eiendommene,
- forvalte, drifte, vedlikeholde, administrere, dekke kostnader til og eventuelt eie øvrig infrastruktur i Prosjektet som er felles for to eller flere av eiendommene i Prosjektet,
- ivareta medlemmenes interesser i samarbeid, dialog og kommunikasjon med andre eiendommer i nærheten, internt mellom eiendommene, offentlige myndigheter og andre tredjeparter.

(2) Som medlemmer i Velforeningen vil seksjonseierne i Sameiet ha rett til å benytte Felles uteoppholds- og rekreasjonsareal som Velforeningen forvalter, drifter og vedlikeholder.

4-2 Ansvar for kostnader

Sameiets seksjonseiere er, som medlemmer i Velforeningen, forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader som Velforeningen pådras i forbindelse med sitt virke i henhold til den enkelte seksjonseiers sameiebrøk i Sameiet. Seksjonseierens kostnadsansvar overfor Velforeningen anses som felleskostnader i Sameiet. Betalingen av Velforeningens kostnader betales i praksis av Sameiet i tråd med vedtak fra Velforeningens styre.

4-3 Offentlig tilgjengelig utomhusareal

Deler av utomhusarealene i Eierseksjonssameiene skal etter reguleringsplanen være offentlig tilgjengelig. Kartutsnitt som viser hvilket areal dette gjelder følger som Vedlegg 2.

4-4 Delebod

Som en del av Innseilingen Grendehus vil det bli etablert en bod tilrettelagt for muligheter til å benytte som debod for felles utstyr for seksjonseierne og beboerne i Eierseksjonssameiene, samt eventuelle andre i nærområdet. Utbygger/selger vil tilrettelegge for eller inngå avtale om kommersiell drift av deboden for utleie av utstyr.

4-5 Vedtekter for Innseilingen Velforening

Rettigheter og plikter for medlemmene i Innseilingen Velforening reguleres i særskilte vedtekter. Som følge av at seksjonseierne i Sameiet er medlemmer i Velforeningen, må både Sameiet og dets seksjonseiere forholde seg til Velforeningens vedtekter og vedtak.

5. BODER, TEKNISKE ROM OG PARKERING

5-1 Boder i Innseilingen Anleggssameie I

Sameiet eier en seksjon med tilleggsdeler i Innseilingen Anleggssameie I som inneholder boder for seksjonene i Sameiet («Bodseksjonen»). Hver seksjon i Sameiet gir enerett til å bruke én bod plassert i Bodseksjonen, med unntak av to seksjoner i Sameiet som har hver sin bod plassert som tilleggsdeler i Sameiet. En oversikt over hvilke boder de enkelte seksjonene disponerer er inntatt som Vedlegg 3 til vedtektene. Det tas forbehold om endring av bodfordelingen i Bodseksjonen.

5-2 Tekniske rom og andre arealer i Innseilingen Anleggssameie I

Sameiet forvalter, drifter, administrerer, dekker kostnader til og eventuelt eier seksjoner eller arealer i Innseilingen Anleggssameie I som skal benyttes til tekniske rom, sykkelparkering mv. som kun betjener og benyttes av Sameiet. Sameiet kan også eventuelt være sameier i seksjoner eller arealer i én eller flere av Anleggseiendommene i Prosjektet som benyttes av flere av Eierseksjonssameiene i Prosjektet.

5-3 Parkering

(1) Sameiet eier ingen egne parkeringsplasser.

(2) Seksjonseiere i Sameiet kan eventuelt kjøpe en ideell andel med tilhørende evigvarende bruksrett til én eller flere parkeringsplasser i Anleggseiendommene i Prosjektet. Ved kjøp av evigvarende enerett til bruk av parkeringsplass i en av Anleggseiendommene, tilskjøtes en ideell andel i den aktuelle parkeringsseksjonen i den aktuelle Anleggseiendommen til vedkommende kjøper.

(3) Rettigheter og plikter i Anleggseiendommene og eventuelle parkeringssameier i Anleggseiendommene reguleres i særskilte vedtekter for den respektive eiendom/sameie.

6. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker og innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

- (8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.
- (9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.
- (10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- (12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

6-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

- (1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.
- (2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
- (6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
- (7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-4 Sameiets erstatningsansvar

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

6-5 Endringer av fasade, fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal

(1) Med mindre det fremgår spesifikt i disse vedtekter, krever alle endringer av og permanente eller midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Montering av permanente eller midlertidige installasjoner på egen balkong, terrasse eller lignende, herunder jacuzzi, parabolantenne, skillevegger, pergola eller andre installasjoner, krever søknad og skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

(3) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(4) Installering av kjøleenhet er tillatt etter skriftlig søknad til styret med dokumentasjon på ivaretagelse av følgende retningslinjer:

- Ved installering av kjøleenhet skal utedelen plasseres og bygges inn eller monteres bak rekkverk slik at den ikke synes fra utsiden, og slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer og for bygningens estetiske uttrykk.
- Kjøleenheten skal ved installasjon tilfredsstille de krav som stilles til støy i gjeldende byggeforskrift på tidspunktet for installasjonen.
- Kjøleenheten må være tilpasset norsk klima, slik at ising på aggregat unngås. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, og slik at man ikke får utfordringer med istapper og frost på vinterstid.
- Utedelen skal monteres med vibrasjonshemmende oppheng/materialer og monteres i tilbørlig avstand til nærmeste nabosoverom.
- Kjøleenheten skal monteres av godkjent installatør og uten større inngripen i fasade og bygningskropp. Eventuelle direkte skader og følgeskader som følge av montering og driften av selve enheten, er seksjonseiers ansvar.
- Seksjonseier har vedlikeholdsplikten for kjøleenhet som er montert i tilknytning til egen seksjon.

For leiligheter i øverste etasje, der enhet kan plasseres på tak, kan også varmepumpe monteres. Ovennevnte retningslinjer gjelder for øvrig.

Eventuelle endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

(5) Visse bygningsmessige endringer kan være av en slik prinsipiell karakter at det kreves behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, vil ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

6-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

- (1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.
- (2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.
- (3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

7. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnader er alle kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.
- (2) Felleskostnadene skal fordeles mellom samtlige seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter. Kostnader til eventuell felles løsning for TV/internett og eventuell felles løsning for delingstjenester eller leie av felles rom og utstyr (eksempelvis Heime) fordeles flatt mellom samtlige boligseksjoner.

7-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

7-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

8. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8-1 Mislighold

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

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

8-2 Pålegg om salg

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

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

8-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til tre andre styremedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver

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

9-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått

kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

9-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

9-6 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.

9-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) 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 av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

10-1 Forretningsfører

Styret eller årsmøtet ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

11. ÅRSMØTET

11-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

11-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

11-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

11-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) 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.

(3) 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.

11-5 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

11-6 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige 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.

11-7 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) 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.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.
- (4) 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.

11-8 Møteledelse og protokoll

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

11-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

11-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

11-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

11-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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.

11-13 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 disse vedtekter.

11-14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

12. KLAUSUL VEDRØRENDE FERDIGSTILLELSE AV PROSJEKTET - MEDVIRKNINGSPLIKT

(1) Utbyggingen av Sameiet utgjør ett av flere byggetrinn i Prosjektet. Prosjektet er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn i årene som kommer, men det er ikke fastsatt om og eventuelt når øvrige byggetrinn settes i gang eller ferdigstilles. Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes. Det er nødvendigvis heller ikke endelig avklart hvilke planlagte bygninger som vil tilhøre hvilket sameie.

- (2) Utomhusarealer for boligseksjonene i Sameiet vil eies og/eller disponeres av flere seksjonseiere, sameier eller forening innenfor Prosjektet.
- (3) Boligseksjonenes rettigheter til, og forpliktelser/kostnader for, felles utomhusarealer eller annen eiendom eller installasjoner vil kunne sikres ved at det tinglyses en erklæring om bruksrett og drifts- og vedlikeholdsforpliktelser.
- (4) Selger har rett, men ikke plikt, til å overføre hjemmel til en ideell eierandel i seksjoner eller felles eiendom i Prosjektet. Dersom selger velger å overføre hjemmel til en ideell eierandel til Sameiet, kan dette bli gjennomført først etter at hele Prosjektet er ferdig utbygget.
- (5) Inntil Prosjektet er ferdig utbygget, er Sameiet for øvrig forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.
- (6) Utbygger har rett til å avgjøre om eventuelt ytterligere planlagte byggetrinn skal gjennomføres. Dersom enkelte byggetrinn skrinlegges eller endres, har utbygger fullmakt til å fastsette hva som skal skje med Eiendommen der utbyggingen skulle skje, herunder velge alternative organisasjonsformer og begrense og/eller utvide omfanget av utbyggingen.
- (7) Inntil sameiet er ferdig etablert vil utbygger ha rett til å forvalte Eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet Eiendommen på en forsvarlig måte i oppstartsfasen, som å foreta endringer av sameiets vedtekter og eller inngå avtale om forretningsførsel og andre drifts- og serviceavtaler på inntil fem år.
- (8) Utbygger har rett til tilgang til Eiendommen og rett til opprettelse og viderekobling av tekniske installasjoner og andre nødvendige tiltak i forbindelse med videre utbygging. Dette gjelder for hele bygningsmassen og fellesarealene.
- (9) Utbygger/selger har rett til å inngå avtale med entreprenør om en periode med prøvedrift for det tekniske anlegget. Etter innflytting, underveis i prøvedriftsperioden, vil det kunne være behov for tilkomst til den enkelte bolig for å gjennomføre tester av tekniske anlegg. Kjøper plikter å bidra til slik testgjennomføring.
- (10) Bestemmelsene i hele dette punktet kan ikke endres eller slettes fra vedtektene uten samtykke fra utbygger/selger i Prosjektet.

13. TINGLYSTE ERKLÆRINGER

Som følge av at Prosjektet består av flere ulike eiendommer, installasjoner og felles anlegg, og for å sikre en effektiv drift av eiendommene i Prosjektet, er det det tinglyst en rekke erklæringer på Eiendommen og øvrige eiendommer i Prosjektet for å sikre rettigheter og plikter på tvers i Prosjektet, herunder, men ikke nødvendigvis begrenset til, eksempelvis erklæringer om adkomstrett, rett til rømning, tekniske anlegg, vedlikehold, rett til offentlig ferdsel og pliktig medlemskap i velforening. For nærmere detaljer om tinglyste erklæringer, henvises det til grunnboken for Eiendommen.

14. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedlegg 1: Kartutsnitt som illustrerer felles uteoppholds- og rekreasjonsareal for eierseksjonssameiene i Innseilingen prosjekt på gnr. 424, bnr. 407, 486, 487 og 488 i Fredrikstad kommune

Uteoppholds- og rekreasjonsareal (grøntarealer mv.) innenfor rammen i illustrasjonen under og eiendomsgrensene for de aktuelle grunneiendommene.



Stiplet areal i oransje og rosa merket «Offentlig tilgjengelig».



Vedlegg 3: Oversikt som viser fordeling av boder

Det tas forbehold om endringer av fordelingen.

Hus	Snr.	Leil.nr.	Bodnr.
A	1	H0105	27
A	2	H0101	30
A	3	H0102	33
A	4	H0103	31
A	5	H0104	42
A	6	H0204	22
A	7	H0205	43
A	8	H0201	34
A	9	H0202	32
A	10	H0203	40
A	11	H0304	23
A	12	H0305	38
A	13	H0301	19
A	14	H0302	45
A	15	H0303	44
A	16	H0403	28
A	17	H0404	20
A	18	H0401	39
A	19	H0402	24
A	20	H0502	29
A	21	H0503	21
A	22	H0501	41
A	23	H0602	25
A	24	H0601	26

Hus	Snr.	Leil.nr.	Bodnr.
B	25	H0104	13
B	26	H0101	8
B	27	H0102	14
B	28	H0103	11
B	29	H0203	9
B	30	H0204	18
B	31	H0201	12
B	32	H0202	10
B	33	H0303	3
B	34	H0304	1
B	35	H0301	7
B	36	H0302	17
B	37	H0402	4
B	38	H0403	2
B	39	H0401	6
B	40	H0502	5
B	41	H0501	16
B	42	H0601	15

Hus	Snr.	Leil.nr.	Bodnr.
C	43	H0104	58
C	44	H0101	66
C	45	H0102	57
C	46	H0103	53
C	47	H0203	63
C	48	H0204	67
C	49	H0201	62
C	50	H0202	54
C	51	H0303	72
C	52	H0304	71
C	53	H0301	64
C	54	H0302	55
C	55	H0403	68
C	56	H0404	59
C	57	H0401	65
C	58	H0402	56
C	59	H0502	61
C	60	H0501	50
C	61	H0602	52
C	62	H0601	60
C	63	H0701	51

Avtale mellom ekstern styreleder og boligselskap

Parter:

Innseilingen Sameie I

(nedenfor kalt Boligselskapet)

og

Stian Gretland

(nedenfor kalt Styreleder)

1. Tiltredelse og varighet

1.1 Styreleder engasjeres som profesjonell ekstern styreleder i oppstarten av nytt eierseksjonssameie eller borettslag for en periode som vedtatt på årsmøtet eller generalforsamlingen i Boligselskapet.

1.2 Oppdraget tar utgangspunkt i stiftelsesmøtets, årsmøtets eller generalforsamlingens vedtak om valg av Styreleder i oppstarten av nytt eierseksjonssameie eller borettslag.

2. Oppdragets art og omfang

2.1 Styreleder skal i samarbeid med resten av styret i Boligselskapet lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte eller generalforsamling i felleskapets beste interesse.

2.2 Styreleder vil i oppstarten av det nye eierseksjonssameiet eller borettslaget sørge for at Boligselskapet har inngått nødvendige leverandør- og driftsavtaler for å sikre en ryddig oppstart og drift av Boligselskapet. Det legges også vekt på å bidra til å fastsette gode rutiner og struktur i styrearbeidet for trygg videre drift av Boligselskapet.

2.3 Styreleder legger opp til en profesjonell og uhildet håndtering av forholdet til utbygger og selger i prosjektet, herunder i forbindelse med overtakelse av fellesarealer og reklamasjoner. Ved overtakelse av fellesarealer legges det opp til en løsning der en uavhengig takstmann deltar på Boligselskapets vegne og ivaretar Boligselskapets og eiernes interesser på best mulig måte. Reklamasjoner i forbindelse med eventuelle mangler som ikke angår fellesareal, vil bli henvist videre til utbygger eller selger i tråd med etablert rutine.

2.4 Styreleder skal i samarbeid med resten av styret i Boligselskapet sørge for at Boligselskapets kommunikasjon, herunder alle skriftlige henvendelser fra eiere,

leietakere og leverandører mv ivaretas på en hensiktsmessig måte, samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

2.5 Styreleder innkaller til ordinære styremøter etter behov. Styremøtene kan avholdes elektronisk via digital møteplattform.

2.6 Ordinære årsmøter eller generalforsamlinger gjennomføres i samarbeid med Boligselskapets forretningsfører.

3. Forutsetninger for oppdraget

3.1 Avtalen om ekstern styreleder i oppstarten av nytt eierseksjonssameie eller borettslag forutsetter at Solibo AS er forretningsfører for Boligselskapet. Forretningsfører håndterer innkreving av felleskostnader, regnskapsførsel, utarbeidelse av forslag til budsjett, eierskifte og andre oppgaver i henhold til forretningsføreravtale eller særskilt avtale.

3.2 Avtalen om ekstern styreleder i oppstarten av nytt eierseksjonssameie eller borettslag forutsetter at øvrige styremedlemmer i Boligselskapet deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling. Styreleder sørger for at det utarbeides konkret oversikt over fordeling av oppgaver og ansvar internt i styret i Boligselskapet.

3.3 Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling. Styreleder skal sammen med et annet styremedlem godkjenne Boligselskapets fakturaer.

3.4 Boligselskapet skal ha en løpende styreansvarsforsikring. Styreleder innhenter tilbud på og styret tegner slik forsikring dersom Boligselskapet ikke allerede har slik dekning gjennom Boligselskapets felles bygningsforsikring.

3.5 Boligselskapet skal ha egen vaktmester eller vaktmestertjeneste som har ansvar for den daglige driften, herunder oppfølging av ordinært vedlikehold og oppgaver, samt mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret. Styreleder innhenter tilbud på og styret inngår avtale om vaktmestertjeneste dersom Boligselskapet ikke allerede har slik avtale på plass.

3.6 Styreleder innhenter tilbud på og styret inngår avtale om tjeneste som innebærer planlegging og rutinemessig oppfølging av Boligselskapets bygningsmasse, herunder oppfølging i tråd med FDV og planlegging av fremtidig vedlikehold.

3.7 Ved større vedlikeholdsprosjekter vil Styreleder i samråd med resten av styret benytte ekstern prosjektbistand for å avlaste styret og sikre et forsvarlig prosjekt og fremdrift der dette anses naturlig. Styreleder innhenter tilbud på og styret inngår avtale om prosjektbistand i slike tilfeller.

3.8 Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system, og Styreleder har om nødvendig rett til å kreve at Boligselskapet inngår avtaler som sikrer en forsvarlig oppfølging av styrets ansvar i denne forbindelse.

4. Honorar

4.1 Boligselskapet betaler et honorar til Styreleder i henhold til denne avtale på kr 10 000 per påbegynte måned i den avtalte perioden Styreleder er valgt.

4.2 Oppgaver som går utover ordinært styrearbeid etter lov, vedtekter og denne avtale, kan etter nærmere avtale engasjeres særskilt. Slike oppdrag skal avtales skriftlig og honoreres etter avtalt timesats eller særskilt fastsatt vederlag.

5. Utlegg

5.1 Dokumenterte utlegg som Styreleder har hatt ved utføring av oppdraget skal refunderes. Eventuelle transportkostnader til og fra styremøter og lignende dekkes som utlegg. Bilkjøring med egen bil godtgjøres etter statens satser.

Denne avtalen er fremlagt og vedtatt i stiftelsesmøte, årsmøte eller generalforsamling i Boligselskapet.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Regnskaps- og forvaltningsavtale

Innseilingen Sameie I



Regnskaps- og forvaltningsavtale (avtalen)

Parter:

Innseilingen Sameie I
(nedenfor kalt Selskapet)

og

Solibo AS
Autorisert Regnskapsførerselskap
(nedenfor kalt Solibo)



Innholdsfortegnelse

1. Regnskapsførsel- og ansvar	4
2. Økonomiske rapporter.....	5
3. Budsjettering.....	5
4. Fullmakter	6
5. Innkreving av felleskostnader	8
6. Betaling av utgifter.....	9
7. Disposisjonsrett til Selskapets bankkonti.....	9
8. Årsmøte eller generalforsamling.....	10
9. Forsikring	11
10. Boligopplysninger	11
11. Eierskifter, eierforhold og bruksoverlating	11
12. Styreportal og andre digitale systemer og verktøy.....	12
13. Behandling av personopplysninger / GDPR.....	12
14. Honorar.....	12
15. Oppsigelse	13
16. Reklamasjon	14
17. Tvister	14
18. Vedlegg	14



I medhold av avtalen er Solibo engasjert som forretningsfører for Selskapet fra Selskapet er ferdig stiftet og registrert med eget organisasjonsnummer for et årlig forretningsførerhonorar på p.t. kr. 95 000,- eks. mva.

Kontaktperson i Selskapet er styreleder eller den styret i Selskapet utpeker. Selskapets kontaktperson forutsettes å ha fullmakt til å motta og kommentere alle regnskapsmessige opplysninger etter denne avtalen. Fast kontaktperson hos Solibo oppnevnes av Solibo.

Forretningsførselen omfatter følgende oppgaver og vilkår:

1. Regnskapsførsel- og ansvar

- 1.1 Solibo skal sørge for at Selskapets ordinære regnskap blir ført fortløpende gjennom året etter til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Ved årets slutt fremmer Solibo forslag for Selskapets styre til resultatregnskap og balanse i samsvar med god regnskapsskikk. For de Selskap som er pålagt å utarbeide årsberetning vil også forslag til dette fremmes.
- 1.2 Solibo utarbeider ved hvert årsskifte årsoppgave til seksjons-/andelseiere med tredjepartsopplysninger til bruk ved utfylling av skattemeldingen for hver enkel seksjons-/andelseier, med mindre Selskapet faller utenfor rapporteringsplikt eller lignes som eget skattesubjekt. Solibo fyller ut og oversender nødvendige oppgaver til myndighetene.
- 1.3 Dersom Selskapet ønsker egne tilleggsregnskap, for eksempel for garasjer, parkering, rehabilitering, fyring mv., eller likviditetsbudsjett kan dette utarbeides mot særskilt honorar.
- 1.4 Alt regnskapsmateriell arkiveres og oppbevares av Solibo i samsvar med de krav loven stiller.
- 1.5 For selskap som har innsendingsplikt til Regnskapsregisteret sørger Solibo for innsendelse av godkjent regnskap, årsberetning og revisjonsberetning til Brønnøysundregistrene innen gjeldende frister.



- 1.6 Ved etablering av oppdraget skal styret opplyse Solibo om alle vesentlige forhold ved oppdraget herunder gjeldende fordelingsnøkler og bakgrunnen for dette.
- 1.7 Regnskapsmaterialet (bilag mv) som overleveres Solibo ansees av Selskapet å utspringe av selskapets virksomhet. Bilag og annet regnskapsmateriale der det ikke fremgår av sammenhengen hvorledes det skal behandles, skal anvises av Selskapet. Selskapet har ellers ansvar for å tilrettelegge (samle, anviser mv) og overlevere regnskapsmaterialet i tråd med Solibos veiledning. Det er Selskapet som må bidra til at all nødvendig informasjon og dokumentasjon skaffes til veie for Solibo når Selskapet skifter forretningsfører, idet det er Selskapet som har rettigheter overfor tidligere forretningsfører.

2. Økonomiske rapporter

- 2.1 Solibo utarbeider perioderegnskap/økonomirapport inntil én gang årlig i tillegg til årsregnskap. Styret i Selskapet bestiller selv økonomisk rapport gjennom styreportalen når de ønsker det, for den perioden de har behov for. Dersom styret i Selskapet har behov for ytterligere perioderegnskap eller økonomiske rapporter, utarbeides dette mot særskilt honorar i henhold til prislister, og bestilles enkelt på samme måte i styreportalen.

3. Budsjettering

- 3.1 Solibo setter hvert år opp et forslag til årlig driftsbudsjett for Selskapet med tilhørende forslag til regulering av felleskostnadene.
- 3.2 Eventuelt vedtak om endring av de månedlige felleskostnadene må meddeles Solibo etter de til enhver tid gjeldende frister for å kunne effektueres i henhold til vanlige rutiner for innkreving av felleskostnader.



4. Fullmakter

- 4.1 Solibo ved oppdragsansvarlig gis ved denne avtale fullmakt til å innhente regnskapsopplysninger fra relevante tredjeparter, herunder reskontroopplysninger og bankkontoutskrifter.
- 4.2 Selskapet gir Solibo fullmakt til å opprette alle typer konti på vegne av Selskapet og til å administrere og disponere disse. Fullmakten gir også Solibo rett til å signere kontoetableringene på vegne av Selskapet. Innbetaling av felleskostnader og tilleggsytelser skal skje til Selskapets driftskonto. Samarbeidet forutsetter at Selskapet ikke åpner for egen disposisjonsrett til driftskonto. Renter på kontoen tilfaller Selskapet. Selskapet gir Solibo fullmakt til å avslutte bankkontoer som ikke er nødvendige for videre drift og forvaltning samt å slette alle tidligere gitte fullmakter. Ved etablering av lån skal Selskapets lånekonti være tilgjengelig for Solibo.
- 4.3 Selskapet gir Solibo fullmakt ved oppdragsansvarlig til å belaste bankkonti i henhold til den enhver tid gjeldende oversikt over de konti fullmakten gjelder. Fullmektigen gis adgang til å delegere fullmakten videre til ansatte hos Solibo. Solibo skal til enhver tid ha oversikt over hvem som har fullmakt. Det gis også fullmakt til å innhente kopi av bankbilag vedørende Selskapets konti. Fullmakten omfatter kun de krav som er spesifisert i denne avtale.
- 4.4 Oppdragsansvarlig gis i tillegg, når det inngår som en del av oppdraget, fullmakt til å:
- Innhente samtlige relevante opplysninger for utfylling av offentlige oppgaver, herunder laste ned elektroniske data til relevant programvare hos Solibo.
 - Fylle ut og sende inn offentlige oppgaver via Altinn eller annen innleveringsportal den eller de aktuelle oppgaveetatene har. Dette inkluderer å signere oppgaven(e), så langt lovgivningen ikke er til hinder for det.



- 4.5 Ved signering på vegne av Selskapet bekrefter signaturberettiget eller fullmektig at innsendte oppgaver stemmer med registrerte og dokumenterte opplysninger, og at opplysningene så langt den signaturberettigede eller fullmektigen kjenner til stemmer med de faktiske forhold. Det er fortsatt Selskapet som har det fulle ansvar for innsendte oppgaver og opplysninger overfor oppgaveetaten. Det påligger den som overlater signering til en annen å forsikre seg om at oppgavene og opplysningene er korrekte og fullstendige.
- 4.6 Selskapet gir Solibo eller selskap utpekt av Solibo fullmakt til å kunne inngå skriftlige nedbetalingsavtaler med seksjonseiere/andelseiere som har utestående felleskostnader (restanser). Maksimal tidsperiode for nedbetalingsplan er 12 måneder. Slik nedbetalingsavtale kan avtales og effektueres uten nærmere godkjenning fra styret.
- 4.7 Selskapet gir Solibo eller selskap utpekt av Solibo fullmakt til å iverksette og gjennomføre tvangssalgssprosess på seksjoner/andeler som vesentlig misligholder sine plikter ovenfor Selskapet ved å ha utestående (restanser) tilsvarende minimum tre måneder med felleskostnader, samtidig som seksjonseier/andelseier ikke inngår eller svarer på oppfordring om nedbetalingsavtale eller dersom vedkommende bryter en slik inngått nedbetalingsavtale. Slik tvangssalgssprosess kan iverksettes uten nærmere godkjenning fra styret i Selskapet. Styret i Selskapet varsles om iverksatt tvangssalgssprosess.
- 4.8 Oppdragsansvarlig har rett til å delegere alle forhold som er regulert i denne fullmakt videre til andre ansatte hos Solibo. Ved henvendelse vil Selskapet få opplyst hvem som har delegerte fullmakter.
- 4.9 Fullmaktene etter denne avtales punkt 4 gjelder fra inngåelse av denne avtale og inntil oppdraget opphører, eller fullmakten er skriftlig tilbakekalt.



5. Innkreving av felleskostnader

- 5.1 Solibo sørger for å kreve inn felleskostnadene på vegne av Selskapet og fører kontroll med innbetalingene. Innkreving kan foretas av selskap utpekt av Solibo. Rutine for innkreving og purring fastsettes av Solibo eller utførende selskap.
- 5.2 Solibo foretar innkreving av restanser. Purregebyr påløper fra og med første purring. Ved manglende betaling etter purring, vil det bli sendt betalingsoppfordring. Etter manglende betaling etter purring og betalingsoppfordring, vil det bli sendt varsel om tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18.
- 5.3 Ved manglende betaling av felleskostnader etter purring og betalingsoppfordring, samt varsel om tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18, vil Solibo eller selskap utpekt av Solibo avklare muligheten for å få på plass en nedbetalingsavtale og eller iverksette eventuell tvangssalgssprosess iht. punkt 4.6 og 4.7.
- 5.4 For begjæring om tvangssalg fakturerer Solibo et engangsbeløp til Selskapet per seksjon/andel iht. gjeldende prislister. I tillegg må Selskapet forskuttede rettens gebyr i forbindelse med begjæring om tvangssalg. Kostnader med tvangssalgssprosessen vil kreves dekket fullt ut av skyldner i det omfang som er mulig etter lov om tvangsfullbyrdelse. Dersom det ikke er dekning for inndrivelsesomkostninger i innbetalt krav fra seksjons- eller andelseier eller et eventuelt salgsproveny ved gjennomført tvangssalg, belastes Selskapet for slike omkostninger.
- 5.5 Purregebyr, gebyr for betalingsoppfordring, gebyr for varsel om tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og forsinkelsesrenter blir belastet skyldner. Alle gebyrer og renter tilfaller Solibo. Kravet eies av Selskapet.
- 5.6 Mot særskilt honorar kan utførende selskap på vegne av Selskapet kreve inn ekstraordinære felleskostnader og andre krav som ikke faller inn under ordinær innkreving av felleskostnader.



- 5.7 Transaksjons- og bankomkostninger knyttet til fakturadistribusjon, samt inn- og utbetalinger av bank belastes Selskapet på markedsmessige vilkår uten nærmere anvisning eller godkjenning fra styret. Ved bruk av papirfaktura påløper det et gebyr for eieren i henhold til enhver tid gjeldende prisliste.

6. Betaling av utgifter

- 6.1 Av Selskapets midler har Solibo fullmakt til, uten anvisning av Selskapets styre, å betale renter og avdrag på lån, forsikringspremie, egenandel ved forsikringssskader, bank- og transaksjonskostnader, skatter, offentlige avgifter, strøm, honorar regulert av denne avtale og tilleggskontrakter, styrehonorar etter vedtak i generalforsamling/årsmøte, lønn til fast ansatte, andre tilleggstjenester bestilt av og gjennom Solibo og andre faste utgifter Selskapet er forpliktet til å betale.
- 6.2 Av Selskapets midler sørger Solibo for betaling av sameiets andre variable utgifter etter anvisning fra styret eller fra den/de styret gir fullmakt.
- 6.3 Styret i Selskapet plikter å kontrollere fakturaer før godkjenning. Når en faktura er attestert og anvist/godkjent, vil Solibo legge til grunn at styret vedkjenner seg fakturaen og at den skal utbetales. Fakturaer som mangler godkjenning, vil ikke bli betalt. Solibo plikter å kontrollere at leverandøren er registrert i merverdiavgiftregisteret før utbetaling gjennomføres.
- 6.4 Lønnsutbetalinger utover årlig styrehonorar belastes særskilt i henhold til gjeldende prisliste.

7. Disposisjonsrett til Selskapets bankkonti

- 7.1 Solibo oppretter minst én konto for Selskapet i Solibos kontosystem som brukes til den daglige driften av Selskapet. Disse midlene må stå i den bank Solibo har kundeforhold med. Solibo har fullmakt til å disponere Selskapets bankkonti. Selskapet skal ikke ha disposisjonsrett til egen driftskonto.



- 7.2 Selskapets midler disponeres av styret i Selskapet eller av den/de styret har gitt anvisningsfullmakt.
- 7.3 Det er Selskapets styre sitt ansvar å sørge for at det til enhver tid er tilstrekkelig midler på egen driftskonto til å dekke løpende og faste utgifter. Merarbeid for Solibo ifm. manglende dekning på konto, vil faktureres iht. gjeldende prisliste.

8. Årsmøte eller generalforsamling

- 8.1 Selskapet skal årlig avholde årsmøte eller generalforsamling i henhold til eierseksjonsloven eller borettslagsloven. Solibo bistår med planlegging, forarbeid og etterarbeid, samt gjennomføring og eller deltakelse på møtet, i forbindelse med ordinære årsmøter og generalforsamlinger. Bistand i forbindelse med ordinært årsmøte og generalforsamling skjer i henhold til Solibos til enhver tid gjeldende rutiner og prisliste.
- 8.2 Styret i Selskapet er ansvarlig for å oversende all nødvendig dokumentasjon som skal med i innkallingen til årsmøte eller generalforsamling iht. frister satt av Solibo, herunder signert årsregnskap, styrets årsrapport, forslag til styrehonorar for gjennomført periode, innstilling til valg av styremedlemmer samt eventuelle innmeldte saker som skal behandles på møtet. Merarbeid for Solibo som følge av manglende overholdelse av fastsatte frister, kan medføre tilleggsfakturering iht. gjeldende prisliste.
- 8.3 Solibo utarbeider forslag til innkalling basert på mottatt dokumentasjon fra styret i Selskapet og sender ut innkallingen i tråd med gjeldende lovkrav og vedtekter. Solibo kan trykke opp og sende innkalling til seksjons-/andelseierne. Selskapet betaler for trykk, porto og medgått tid til utsending.
- 8.4 Styret i Selskapet oversender Solibo undertegnet protokoll fra årsmøte eller generalforsamling så snart dette foreligger.
- 8.5 Solibo er ansvarlig for innsending av endringsmeldinger vedrørende endring av styresammensetning eller vedtektsendring til Brønnøysundregistrene.



- 8.6 Solibo kan bistå med forarbeid og delta på styremøter, samt ekstraordinære årsmøter eller generalforsamlinger, etter særskilt honorar i henhold til gjeldende prisliste.

9. Forsikring

- 9.1 Selskapets styre er ansvarlig for at Selskapets eiendom er forsvarlig forsikret. Faktura for forsikring og premie til Selskapets felles bygningsforsikring betales uten anvisning av Selskapets styre.
- 9.2 Selskapets styre innehar et betydelig personlig ansvar. Solibo anbefaler derfor at styret har inkludert styreansvarsforsikring i Selskapets forsikring. Solibo kan formidle kontakt og innhente tilbud fra forsikringsselskap på styreansvarsforsikring.

10. Boligopplysninger

- 10.1 Solibo gir opplysninger om den enkelte bolig i forbindelse med kjøp/salg, taksering, refinansiering eller låneopptak. Gebyrer og omkostninger for dette tilfaller Solibo og belastes den som bestiller opplysningene.
- 10.2 Solibo er ikke ansvarlig for uriktige eller manglende opplysninger som styret i Selskapet, selger eller andre er kjent med og skulle ha opplyst om i forbindelse med kjøp/salg, taksering, refinansiering eller låneopptak.

11. Eierskifter, eierforhold og bruksoverlating

- 11.1 Eierskifter skal registreres hos Solibo før overtakelse. Dersom eierskifter skulle finne sted uten at Solibo er orientert om dette av megler eller andre, må styret i Selskapet bistå Solibo med å skaffe nødvendige opplysninger til veie for å foreta eierskiftet.



- 11.2 Kostnader og gebyrer forbundet med eierskifte av seksjoner, andeler, aksje med tilknyttet borett, biloppstillingsplasser, garasjeplasser og lignende, belastes selger i henhold til gjeldende regelverk og prisliste.
- 11.3 Registrering av utleie, fremleie eller endringer i eierforhold belastes leilighetseier etter gjeldende prisliste.

12. Styreportal og andre digitale systemer og verktøy

- 12.1 Solibo tilbyr en styreportal som vil lette arbeidet for styret i Selskapet og forenkle kommunikasjonen mellom Solibo og Selskapet. Type styreportal og funksjoner vil kunne endres underveis i avtaleperioden ut fra behov og tilgjengelighet. Kostnader for utsendelse av SMS gjennom styreportalen belastes Selskapet etter gjeldende prisliste.
- 12.2 Solibo er ikke ansvarlig for å yte bistand til styret i Selskapet i forbindelse med benyttelse av digitale verktøy, eksempelvis ved å yte teknisk support på brukerens pc eller veilede brukeren i oppkobling til internett.

13. Behandling av personopplysninger / GDPR

- 13.1 Dette behandles i egen databehandleravtale som inngås mellom Solibo og Selskapet.

14. Honorar

- 14.1 Forretningsførerhonoraret omfatter de tjenester som inngår i denne kontrakt. Forretningsførerhonoraret belastes Selskapet forskuddsvis årlig. Ved flere byggetrinn i prosjektet eller Selskapet over en lengre periode, faktureres det halvt forretningsførerhonorar det første året.
- 14.2 Oppdrag til Solibo utover de tjenester som inngår i denne kontrakt, betales etter den til enhver tid gjeldende prisliste eller mot særskilt avtalt honorar.



- 14.3 For arbeid i forbindelse med etablering av nødvendige forvaltningssystemer for forretningsførsel betales et etableringsgebyr på kr 10 000,- eks. mva.
- 14.4 Ved pålegg av offentlige skatter, avgifter og lignende, eller andre forhold som medfører økte kostnader for Solibo, dekkes dette av Selskapet.
- 14.5 System- og transaksjonskostnader med eventuelle påslag, bankgebyrer, utgifter til porto, kopiering, postdistribusjon, betalingsløsninger i bank og andre kostnader eller gebyrer som følger av Selskapets drift, meldinger til Selskapet og dets eiere, samt kostnader til reiser og medgått reisetid til og fra møter, belastes Selskapet i tillegg til honoraret uten anvisning.
- 14.6 Forretningsførerhonoraret reguleres årlig i henhold til den generelle lønns- og prisutviklingen. Solibo kan endre honoraret ut over årlig regulering med seks måneders varsel.

15. Oppsigelse

- 15.1 Denne kontrakt er uoppsigelig i tre år etter ferdigstilt prosjekt.
- 15.2 Denne kontrakt har etter utløpet av bindingstiden en gjensidig oppsigelsestid på 6 – seks – måneder.
- 15.3 Dersom Solibo av eventuell tidligere regnskapsfører blir gjort kjent med opplysninger om Selskapet som bryter med God regnskapsførerskikk pkt 2.2¹, plikter Solibo å si fra seg oppdraget.
- 15.4 Solibo utarbeider råbalanse per dato for utløpet av oppsigelsesdatoen.

¹ Jf. regnskapsførerforskriften § 3-1 annet ledd.



16. Reklamasjon

- 16.1 Reklamasjon på eventuell mangelfull utførelse av forretningsførselen må fremsettes innen rimelig tid etter at forholdet er eller burde ha vært oppdaget av styret i Selskapet.
- 16.2 Reklamasjon kan uansett ikke fremsettes senere enn ett år etter at forholdet er eller burde ha vært oppdaget.
- 16.3 Selskapet kan kreve å få erstattet påregnelig tap som følge av eventuell mangelfull utførsel av forretningsførselen. Erstatningsansvaret er begrenset til maksimalt ett års forretningsførerhonorar. Nevnte begrensning gjelder ikke der tapet skyldes forsett eller grov uaktsomhet.

17. Tvister

- 17.1 Partene vedtar Oslo Tingrett som vernetting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

18. Vedlegg

- 18.1 Databehandleravtale følger vedlagt, benevnt som Vedlegg 1a.
- 18.2 Nærmere vilkår for databehandleravtale, benevnt som Vedlegg 1b og Vedlegg 1c.



Vedlegg 1a – Databehandleravtale mellom Selskapet og Solibo AS

I forbindelse med utføring av Soliboopdraget mottar Solibo AS personopplysninger fra Selskapet knyttet til boligeiere og Selskapets forretningsforbindelser.

Solibo AS vil da være databehandler, og Selskapet vil være behandlingsansvarlig, for de opplysninger som Selskapet får lagt inn eller selv legger inn i Solibo AS sine løsninger og som Solibo AS håndterer på vegne av Selskapet.

1. Hvilke opplysninger som behandles og rammen for behandlingen

Opplysningene er i all hovedsak navn, telefonnummer, epostadresse, fødselsnummer og bankkonto til boligeiere og Selskapets forretningsforbindelser. Solibo AS mottar også opplysninger om boligeiere i forbindelse med drift av Selskapet, som for eksempel personopplysninger ifm. innkreving av felleskostnader, oppfølging av misligholdsaker, eierskifte m.m. Behandlingen er lagring av personopplysninger og behandling av personopplysninger i den grad dette er nødvendig for å utføre oppgaver og tjenester for Selskapet.

2. Varigheten av behandlingen og opphør av databehandleravtalen

Behandlingen skal vare så lenge Solibo AS yter tjenestene til Selskapet. For opplysninger som Solibo AS har mottatt fra Selskapet for å håndtere forholdet til Selskapet, og som Solibo AS er behandlingsansvarlig for, har Solibo AS ansvar for fortsatt behandling av opplysningene etter Kundeavtalen opphører. Ved Kundeavtalens opphør skal Solibo AS tilbakelevere eller forsvarlig destruere, etter Selskapets anvisning, alle personopplysninger som Solibo AS behandler som databehandler etter databehandleravtalen.

3. Underdatabehandlere ved inngåelse av databehandleravtalen

Underdatabehandlere, dvs. databehandlere (leverandører) som Solibo AS benytter seg av til enhver tid, er inntatt på oversikt i styreportalen for Selskapet.

4. Regulering av databehandlerforholdet

Databehandlerforholdet reguleres etter vilkårene som følger vedlagt dette avtaletillegget.

**Vedlegg 1b: Vilkår for databehandleravtale
(også benevnt Avtalen)**

Formål: Avtalen skal sikre at personopplysninger behandles i samsvar med de til enhver tid gjeldende lovkravene til behandling av personopplysninger

1. AVTALENS FORMÅL

Databehandler behandler personopplysninger på vegne av Behandlingsansvarlig på den bakgrunn som følger ovenfor.

Formålet med behandlingen, varigheten av behandlingen, behandlingens art, de typer personopplysninger som skal behandles og kategorier av registrerte, følger av Kundeavtalen mellom partene.

Avtalen skal sikre at personopplysninger behandles i samsvar med de til enhver tid gjeldende krav til behandling av personopplysninger, herunder bl.a. EU-forordning 2016/679 (GDPR eller «personvernforordningen») som er implementert i Norge ved lov av 15 juni 2018 om behandling av personopplysninger (personopplysningsloven) med tilhørende forskrifter.

Databehandler skal behandle personopplysningene på den måte som er beskrevet i Kundeavtalen, samt på annen måte dersom dette er skriftlig avtalt mellom Databehandleren og Behandlingsansvarlig.

Begreper og definisjoner benyttet i denne Avtalen skal forstås på samme måte som i personopplysningsloven.

2. DATABEHANDLERS PLIKTER

Databehandleren bekrefter at denne vil gjennomføre egnede tekniske og organisatoriske tiltak som sikrer at all behandling under denne Avtalen oppfyller kravene i personopplysningsloven og vern av den registrertes rettigheter, herunder innfrir alle kravene etter personvernforordningens artikkel 32. Se også ytterligere plikter i punkt 4. Den behandlingsansvarlig skal til enhver tid ha full rettslig rådighet over personopplysningene.

Databehandleren skal kun behandle personopplysningene basert på dokumenterte instruksjoner fra den Behandlingsansvarlige. Databehandleren skal til enhver tid kunne dokumentere slike instruksjoner. Databehandler skal ikke behandle personopplysninger Databehandleren får tilgang til på annen måte enn det som er nødvendig for å utføre de

oppdrag som Databehandler har for den Behandlingsansvarlige.

Databehandleren skal bistå den Behandlingsansvarlige i å svare på anmodninger som den registrerte inngir med henblikk på å utøve sine rettigheter etter personvernforordningens kapittel III hensyntatt behandlingens art og i den grad det er mulig, bistår, ved hjelp av egnede tekniske og organisatoriske tiltak. Databehandleren skal også bistå den Behandlingsansvarlige med å sikre overholdelse av forpliktelsene knyttet til personopplysningssikkerhet, vurdering av personvernkonsekvenser og forhåndsdrøftinger i personvernforordningens artikkel 32 til 36, hensyntatt behandlingens art og den informasjonen som er tilgjengelig for Databehandleren. Foreligger det godkjente adferdsnormer etter personvernforordningens artikkel 40 eller godkjent sertifiseringsordning etter artikkel 42, som Databehandleren har påtatt seg å overholde eller være sertifisert etter, plikter Databehandleren å etterkomme slike adferdsnormer eller sertifiseringskrav.

Databehandleren skal føre protokoll over behandlingsaktiviteter denne utfører på vegne av den Behandlingsansvarlige, som skal inneholde minimum den informasjon som er pålagt etter personvernforordningens artikkel 30 nr. 2.

Databehandleren skal gjøre tilgjengelig for den Behandlingsansvarlige all informasjon som er nødvendig for å påvise at forpliktelsene fastsatt i dette punkt 2 er oppfylt, samt muliggjøre og bidra til revisjoner, herunder inspeksjoner, som gjennomføres av den Behandlingsansvarlige eller en annen inspektør på fullmakt fra den Behandlingsansvarlige. Den Behandlingsansvarlige har selv det direkte ansvaret for kontakt og kommunikasjon med aktuelle tilsynsmyndigheter, herunder Datatilsynet.

Databehandleren har taushetsplikt om personopplysninger som vedkommende får tilgang til som en følge av Kundeavtalen og behandling av personopplysningene, og skal sikre at personer som er autorisert til å behandle personopplysningene, har forpliktet seg til å behandle opplysningene fortrolig eller er underlagt en egnet lovfestet taushetsplikt.

Databehandleren skal ikke utlevere opplysninger eller informasjon som denne behandler for den Behandlingsansvarlige til tredjepart uten eksplisitt pålegg fra den Behandlingsansvarlige. Henvendelser til Databehandleren skal Databehandleren videreformidle til den Behandlingsansvarlige så raskt som mulig.



Er Databehandleren av den oppfatning at en instruks fra den Behandlingsansvarlige er i strid med personvernforordningen, personopplysningsloven, eller annen regulering av behandling av personopplysninger, skal Databehandleren umiddelbart underrette den Behandlingsansvarlige om Databehandlerens oppfatning. Databehandleren plikter å utøve sine plikter etter Avtalen til tross for sin oppfatning.

3. BRUK AV UNDERLEVERANDØR

Den Behandlingsansvarlige gir Databehandleren generell tillatelse til bruk av underdatabehandler for behandling av personopplysninger etter Kundeavtalen. Ved bytte av underdatabehandler blir den Behandlingsansvarlige underrettet om planene ved en oppdatering av oversikten i styreportalen, og gis muligheten til å motsette seg slike endringer.

Underdatabehandler skal være gjort kjent med Databehandlerens forpliktelser etter denne Avtalen og regelverket som regulerer behandling av Behandlingsansvarliges personopplysninger, og skal pålegges de samme forpliktelsene med hensyn til vern av personopplysninger som er fastsatt i Avtalen i bindende avtale hvor underdatabehandler skal gi tilstrekkelige garantier for at det vil bli gjennomført tekniske og organisatoriske tiltak som sikrer at behandlingen oppfyller lovmessige krav. Dersom underdatabehandler ikke oppfyller sine forpliktelser med hensyn til vern av personopplysninger og kravene i Avtalen, skal Databehandleren overfor den Behandlingsansvarlige ha fullt ansvar for at underdatabehandler oppfyller sine forpliktelser.

4. SIKKERHET OG AVVIK

Databehandleren skal oppfylle de krav til sikkerhetstiltak som stilles etter personopplysningsloven med forskrifter. Databehandleren skal kunne dokumentere rutiner og andre tiltak for å oppfylle disse kravene. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig på den Behandlingsansvarliges forespørsel.

I tilfelle sikkerhets- eller personvernbrudd, skal Databehandleren varsle den Behandlingsansvarlige uten ugrunnet opphold. Melding om brudd skal minimum inneholde:

1. Beskrivelse av arten av bruddet på personopplysningssikkerheten, herunder, når det er mulig, kategoriene av og omtrentlig antall registrerte som er berørt, og kategoriene av og omtrentlig antall personopplysningsposter som er berørt,

2. navnet på og kontaktopplysningene til personvernrådgiveren eller et annet kontaktpunkt der mer informasjon kan innhentes,

3. beskrivelse av de sannsynlige konsekvensene av bruddet på personopplysningssikkerheten,

4. beskrivelse av de tiltak som er truffet eller foreslår å treffe for å håndtere bruddet på personopplysningssikkerheten, herunder, dersom det er relevant, tiltak for å redusere eventuelle skadevirkninger som følge av bruddet.

Dersom ikke alle opplysninger kan gis i første melding, skal opplysningene gis suksessivt så snart de foreligger.

Den Behandlingsansvarlige har ansvaret for å sende melding til tilsynsmyndighet, og Databehandler skal ikke sende slik melding eller kontakte tilsynsmyndighet uten at den Behandlingsansvarlige har gitt instruks om dette.

5. OVERFØRING TIL UTLANDET

Personopplysninger skal kun overføres til land utenfor EU/EØS (tredjeland) etter instruks fra den Behandlingsansvarlige. Databehandleren skal altså ikke overføre eller la personer i tredjeland på noen måte få tilgang til personopplysninger uten at den Behandlingsansvarlige har eksplisitt godkjent dette skriftlig og gitt instruks om overføring eller tilgang på forhånd. Samtykke og instruks må dekke hvilke land opplysningene skal kunne overføres til. Overføring til tredjeland forutsetter, selv med samtykke og instruks, at de krav til sikkerhet og vern av de registrertes rettigheter som følger av personopplysningsloven og annet regelverk er ivarettatt.

6. ØVRIGE PLIKTER OG RETTIGHETER

Øvrige plikter og rettigheter følger av Kundeavtalen som gjelder mellom Databehandleren og den Behandlingsansvarlige om tjenestene som nødvendiggjør behandling av personopplysninger og denne Avtale. De samme kontaktpersoner gjelder for Avtalen som etter Kundeavtalen.

Denne Avtalen skal ikke utvide Behandlingsansvarliges sanksjonsmuligheter, herunder erstatningsansvar for Databehandleren, utover det som følger av Kundeavtalen.



Vedlegg 1c

Oversikt over underdatabehandlere

Databehandlere	Kommentarer
Kjernesystemer	
Tripletex	Regnskapssystem
Oneflow	Signeringssystem
Microsoft AS	Softwaretjenester
Amazon Web Services	Softwaretjeneste

GLOMBO BRYGGE AS

Organisasjonsnummer	927 048 272
Organisasjonsform	Aksjeselskap
Forretningsadresse	Værstetorvet 1 1671 KRÅKERØY
Kommune, land	3107 FREDRIKSTAD, Norge
Daglig leder	Elisabeth Haraldseth Langrusten (f. 1986)
Styrets leder	Trond Rino Delbekk (f. 1963)
Styremedlemmer	Øyvind Stene (f. 1959) Elisabeth Haraldseth Langrusten (f. 1986)
Signatur	To styremedlemmer i fellesskap eller daglig leder og styrets leder i fellesskap.
Revisor	Godkjent revisjonsforetak TELL NORGE AS Organisasjonsnummer 834 836 912 Dronning Eufemias gate 8 0191 OSLO Norge

14.03.87 09686

S K J Ø T E.

FREDRIKSTAD BYRETT

Undertegnede Moss Rosenberg Verft A/S skjøter og overdrar hermed til Industrihallen Glombo A/S eiendommene

gnr. 24 bnr. 366, 367 og 368 i Kråkerøy.

Kjøpesummen kr. 3.000.000,00 er oppgjort på avtalt måte.

Selgeren forbeholder seg ubegrenset adkomst, herunder med kjøretøyer, over de solgte eiendommer fra den offentlige vei ved den solgte eiendoms sydgrense og frem til selgerens eiendom gnr. 24 bnr. 2 i Kråkerøy. All kjøring skal skje på den vei som er opparbeidet over gnr. 24 bnr. 366.

Fredrikstad, den 7. september 1987.

MOSS ROSENBERG VERFT A/S

Karl Marøy (sign.) Hans J. Frank (sign.) Ole J. Haaland (sign.)

At Karl Mørøy Hans J. Frank Ole J. Haaland

som signaturberettigede styremedlemmer i Moss Rosenberg Verft A/S, egenhändig og i ~~økt~~/vårt nærvær har undertegnede nærværende skjøte, attesteres. Alle er over 18 år.

D.U.S.

Erling Røed (sign.)

Erling Røed
Hermodsgt. 23, 1500 Moss
Person nr. 05063146953

Randi Lunder (sign.)

Randi Lunder
Lunder, 1620 Gressvik
Person nr. 14123744463.

BETT GJENPART BEKREFTES

Høyesterettsadvokat
WILHELM MORDT

[Add Cigna Identifil/cigna.com/r/f3Q7cL7A E-E-C 1hE1 Q01k nOnkOEOhENQz](#)

FREDRIKSTAD BYRETT

00 FREDRIKSTAD ELVERK, nedenfor kalt FE

- GRUNNEIER



Call for a free information packet

Yaddo Cien idontifilnacionnimmov.f307c671 5c5c 1b51 001b 00b050b60000

- 8 OKT. 2002

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR: 13261

SAMTYKKE ERKLÆRING OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT

AV NETTSTASJON M/ TRAFØ

Fester av gnr. 424, bnr. 366 i Fredrikstad kommune, kommunedel kråkerøy, samtykker i at vedlagt avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg kan ingås mellom grunneier av eiendommen og everket.

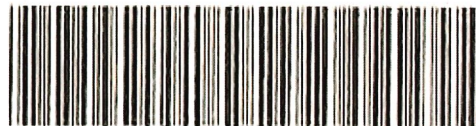
Kråkerøy den 2/9-02

ØYVIND STENE

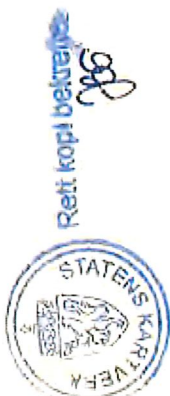
(signatur gjengitt med blokkbokstaver)

Øyvind Stene

Stene Stål Gjenvinning AS
(Org.nr. / foretaksnummer)



Doknr: 13261 Tinglyst 08 10 2002 Emb 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Nettstasjon i bygg
Nr. 1006 K GLOMBOVEIEN 2

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg mellom
eier og hjemmelshaver av **gnr. 424, bnr. 366**, kommunedel Kråkerøy (grunneieren)

STENE STÅL THOR STENE & SØNNER AS

og

FREDRIKSTAD ENERGINETT AS (everket).

Nettstasjonens plassering er vist på vedlagte tegning 08.06.2001.

Pkt. 1

Grunneieren gir everket:

- stedsevarig rett til rom for bygging av nettstasjon i ovennevnte bygning. Rommet utføres i henhold til everkets krav
- rett til drift og vedlikehold av nettstasjonen
- rett til å legge og vedlikeholde kabler frem til nettstasjonen
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovenfor nevnte rettigheter
- rett til å forby bygningsmessige endringer som vanskeliggjør fremkomst eller ventilasjon.

Everket kan levere strøm til andre kunder fra nettstasjonen. Everket er ansvarlig for fremtidige innvendige reparasjoner og vedlikehold av rommet.

Pkt. 2

Grunneieren og fester er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nett-stasjonen eller kabler. Everket må kontaktes når arbeid som kan skade nettstasjonen ønskes utført. Kostnader everket har for å bistå grunneier eller fester med sikkerhetstiltak bæres av everket. Dersom grunneieren eller fester ønsker nettstasjonen flyttet, må han bære omkostningene. Faller behovet for nettstasjonen bort, kan eieren vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.



Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler everket en engangserstatning på

kr. 48.000,00. - kroner førtiåttetusen 00/100

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra byretten. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavnsrente. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet foran, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen, for everkets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste rettigheter slettes av everket.

Denne avtalen er utstedt i 4 -fire- eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, ett eksemplar sendes til tinglysing og ett eksemplar beholdes av fester.

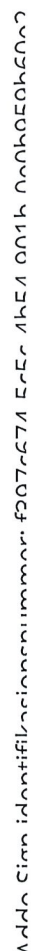
Rolvsen den 23/8 02

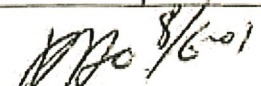
Fredrikstad, 20.08.2002.


Stene Stål Thor Stene & Sønner AS
(signatur gjengitt med blokkbokstaver)
THOR R STENE

Terje Gabrielsen
FREDRIKSTAD ENERGINETT AS
Terje Gabrielsen
Org.nr. 980 234 088

943 504 555
(org.nr / foretaksnr.)



FORENKLET		SITUASJONSKART		FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Gnr 424	Bnr 366 (del)	Fnr	Snr	Dato	Sign
Adresse: Glomboveien 2			Tomtegrense	08/06/01	T. J.
Areal:			Nettstasjon ☐		
Målestokk 1:1000	Kartblad CP 29-1-62		Høysp. kabeltrase — — —	8/6-01	
Prosjektert bebyggelse			 Fredrikstad EnergiNett AS		
Dato: Sign:					



TINGLYST

- 8 OKT. 2002

SAMTYKKE ERKLÆRING OM

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 13262

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT

AV HØYSPENNINGS KABELANLEGG

Fester av gnr. 424, bnr. 366 og 407 i Fredrikstad kommune, kommunedel kråkerøy, samtykker i at vedlagt avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg kan inngås mellom grunneier av eiendommen og everket.

Kråkerøy den 2/9-02ØYVIND STENE

(signatur gjengitt med blokkbokstaver)

Øyvind SteneStene Stål Gjenvinning AS
(Org.nr. / foretaksnummer)Doknr. 13262 Tinglyst 08 10 2002 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMRett kopi trekt fra: 

Kabelanlegg

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings-kabelanlegg,
mellom eier av eiendommen gnr 424 bnr 366 og 407 (grunneier) i
Fredrikstad kommune, kommunedel Kråkerøy
og
FREDRIKSTAD ENERGINETT AS (everket).

Kabelanlegget er vist på vedlagte tegning.
Trasélengde ca. 190 meter over eiendommen
Trasébredde ca. 0,5 meter
Grøftedybde ca. 0,5 meter

Pkt. 1

Grunneieren gir everket:

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 18 000 V kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren og fester er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene f.eks. ved sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført skal everket kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren eller fester med sikkerhetstiltak bæres av everket. Dersom grunneieren eller fester ønsker kabelanlegget flyttet, må han selv bære kostnaden med dette.



Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler everket en engangserstatning på

kr 4 370 – kroner FiretusenTrehundreogSyttikroner.

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra byretten. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavns-rente. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet foran, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Everket betaler omkostningene i forbindelse med tinglysing.

Denne avtalen er utstedt i 4 -fire- eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, ett eksemplar sendes til tinglysing og ett beholdes av fester.

Rolvstg den 22/8-02

Fredrikstad, den 20.08.2002.



Stene Stål Thor Stene & Sønner AS

Grunneier

Stene Stål Thor Stene & Sønner AS
(signatur gjengitt med blokkbokstaver)

THOR R. STENE

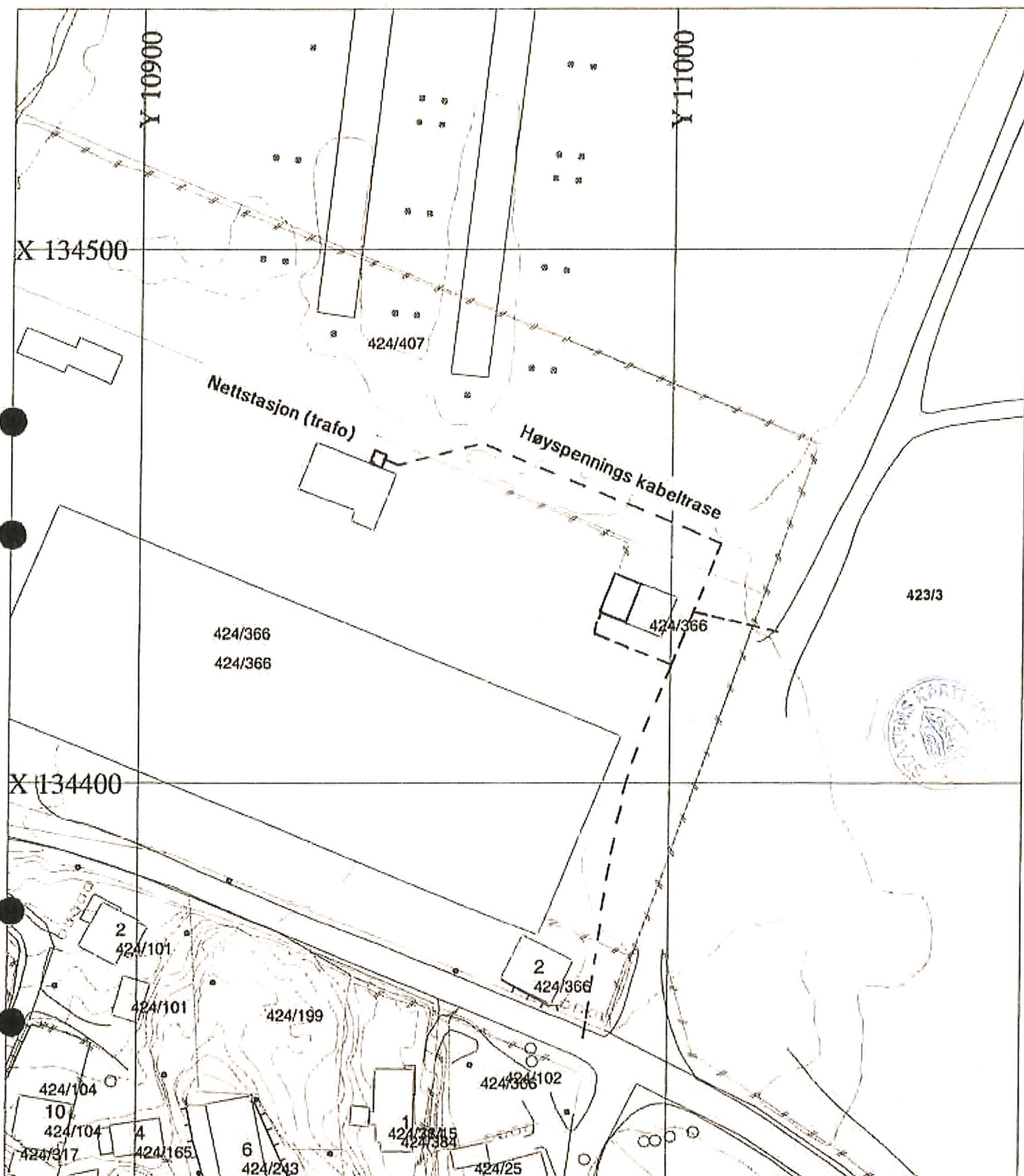
Terje Gabrielsen

FREDRIKSTAD ENERGINETT AS

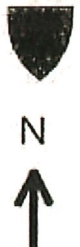
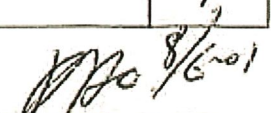
Terje Gabrielsen
Org.nr. 980 234 088

943 504 555

(org.nr / foretaksnr.)



Adda Ginn identifikasjonsnummer: F007-674 E-Er 14E1 0014 NAKH0504E0002

FORENKLET SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE			
Gnr 424	Bnr 366 (del)	Fnr	Snr	Dato	Sign	
Adresse: Glomboveien 2			Tomtegrense ———	08/06/01	T. J.	
Areal:			Nettstasjon ☐			
Målestokk 1:1000 Kartblad CP 29-1-62			Høysp. kabeltrase - - -			
Prosjektert bebyggelse						
Dato: Sign:		 Fredrikstad EnergiNett AS				

VEDTEKTER
FOR
INNSEILINGEN SAMEIE I

Vedtatt i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn og organisering

- (1) Sameiets navn er Innseilingen Sameie I («Sameiet»).
- (2) Sameiet består av 63 boligseksjoner på eiendommen gnr. 424, bnr. 407 i Fredrikstad kommune («Eiendommen»).
- (3) Bebyggelsen og Eiendommen ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og Eiendommen er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.
- (4) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.
- (5) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-2 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

1-3 Om Innseilingen prosjekt

(1) Sameiet er en del av prosjektet «Innseilingen» («Prosjektet»). Prosjektets bebyggelse er bestående av (i) fire seksjonerte grunneiendommer med i hovedsak boligseksjoner («Eierseksjonssameiene»), (ii) grunneiendom med felles grendehus for Eierseksjonssameiene («Innseilingen Grendehus») og (iii) fire anleggseiendommer beliggende under bakkenivå med parkeringsanlegg, sykkelparkering, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv. («Anleggseiendommene»). Prosjektet er inndelt eller er planlagt inndelt i følgende matrikkelenheter (det tas forbehold om endelig organisering i Prosjektet):

- Grunneiendom for frittstående bygg A, B og C, med gnr. 424, bnr. 407 i Fredrikstad kommune («Innseilingen Sameie I» / «Sameiet» / «Eiendommen»),
- Grunneiendom for frittstående bygg D, F og G, med gnr. 424, bnr. 486 i Fredrikstad kommune («Innseilingen Sameie II»),
- Grunneiendom for frittstående bygg E, H, I og J, med gnr. 424, bnr. 487 i Fredrikstad kommune («Innseilingen Sameie III»),
- Grunneiendom for frittstående bygg K, L, M og N, med gnr. 424, bnr. 488 i Fredrikstad kommune («Innseilingen Sameie IV»),

- Grunneiendom med felles grendehus, med gnr. 424, bnr. 489 i Fredrikstad kommune («Innseilingen Grendehus») som forvaltes, driftes av og eventuelt eies av Innseilingen Velforening («Velforeningen»),
- Anleggseiendom 1 under bakken i Fredrikstad kommune, som er eller skal fradeles og deretter seksjoneres («Innseilingen Anleggssameie I»), som består av parkeringsanlegg, sykkelparkering, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv.,
- Anleggseiendom 2 under bakken i Fredrikstad kommune, som er eller skal fradeles og deretter seksjoneres («Innseilingen Anleggssameie II»), som består av parkeringsanlegg, sykkelparkering, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv.,
- Anleggseiendom 3 under bakken i Fredrikstad kommune, som er eller skal fradeles og deretter seksjoneres («Innseilingen Anleggssameie III»), som består av parkeringsanlegg, sykkelparkering, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv.,
- Anleggseiendom 4 under bakken i Fredrikstad kommune, som er eller skal fradeles og deretter seksjoneres («Innseilingen Anleggssameie IV»), som består av parkeringsanlegg, sykkelparkering, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
 - b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
 - c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.
- (4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en 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 flere 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. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlaterelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for Eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av Eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

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

4. INNSEILINGEN VELFORENING

4-1 Pliktig medlemskap, formål og rettigheter

(1) Sameiets seksjonseiere er pliktige medlemmer i Innseilingen Velforening, som har som formål å:

- forvalte, drifte, vedlikeholde, administrere og dekke kostnader til felles uteoppholds- og rekreasjonsareal for Medlemmene på eiendommene gnr. 424, bnr. 407, 486, 487

og 488 i Fredrikstad kommune i prosjektet Innseilingen som vist i Vedlegg 1 til vedtektene («Felles uteoppholds- og rekreasjonsareal»)

- forvalte, drifte, vedlikeholde, administrere, dekke kostnader til og eventuelt eie gnr. 424 bnr. 489 med Innseilingen Grendehus,
- forvalte, drifte, vedlikeholde, administrere, dekke kostnader til og eventuelt eie seksjoner i anleggseiendommer som er eller skal fradeles fra Eiendommene gnr. 424, bnr. 407, 486, 487 og 488 i Fredrikstad kommune som skal benyttes til tekniske rom mv. i fellesskap for to eller flere av Eiendommene,
- forvalte, drifte, vedlikeholde, administrere, dekke kostnader til og eventuelt eie øvrig infrastruktur i Prosjektet som er felles for to eller flere av eiendommene i Prosjektet,
- ivareta medlemmenes interesser i samarbeid, dialog og kommunikasjon med andre eiendommer i nærheten, internt mellom eiendommene, offentlige myndigheter og andre tredjeparter.

(2) Som medlemmer i Velforeningen vil seksjonseierne i Sameiet ha rett til å benytte Felles uteoppholds- og rekreasjonsareal som Velforeningen forvalter, drifter og vedlikeholder.

4-2 Ansvar for kostnader

Sameiets seksjonseiere er, som medlemmer i Velforeningen, forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader som Velforeningen pådras i forbindelse med sitt virke i henhold til den enkelte seksjonseiers sameiebrøk i Sameiet. Seksjonseierens kostnadsansvar overfor Velforeningen anses som felleskostnader i Sameiet. Betalingen av Velforeningens kostnader betales i praksis av Sameiet i tråd med vedtak fra Velforeningens styre.

4-3 Offentlig tilgjengelig utomhusareal

Deler av utomhusarealene i Eierseksjonssameiene skal etter reguleringsplanen være offentlig tilgjengelig. Kartutsnitt som viser hvilket areal dette gjelder følger som Vedlegg 2.

4-4 Delebod

Som en del av Innseilingen Grendehus vil det bli etablert en bod tilrettelagt for muligheter til å benytte som debod for felles utstyr for seksjonseierne og beboerne i Eierseksjonssameiene, samt eventuelle andre i nærområdet. Utbygger/selger vil tilrettelegge for eller inngå avtale om kommersiell drift av deboden for utleie av utstyr.

4-5 Vedtekter for Innseilingen Velforening

Rettigheter og plikter for medlemmene i Innseilingen Velforening reguleres i særskilte vedtekter. Som følge av at seksjonseierne i Sameiet er medlemmer i Velforeningen, må både Sameiet og dets seksjonseiere forholde seg til Velforeningens vedtekter og vedtak.

5. BODER, TEKNISKE ROM OG PARKERING

5-1 Boder i Innseilingen Anleggssameie I

Sameiet eier en seksjon med tilleggsdeler i Innseilingen Anleggssameie I som inneholder boder for seksjonene i Sameiet («Bodseksjonen»). Hver seksjon i Sameiet gir enerett til å bruke én bod plassert i Bodseksjonen, med unntak av to seksjoner i Sameiet som har hver sin bod plassert som tilleggsdeler i Sameiet. En oversikt over hvilke boder de enkelte seksjonene disponerer er inntatt som Vedlegg 3 til vedtektene. Det tas forbehold om endring av bodfordelingen i Bodseksjonen.

5-2 Tekniske rom og andre arealer i Innseilingen Anleggssameie I

Sameiet forvalter, drifter, administrerer, dekker kostnader til og eventuelt eier seksjoner eller arealer i Innseilingen Anleggssameie I som skal benyttes til tekniske rom, sykkelparkering mv. som kun betjener og benyttes av Sameiet. Sameiet kan også eventuelt være sameier i seksjoner eller arealer i én eller flere av Anleggseiendommene i Prosjektet som benyttes av flere av Eierseksjonssameiene i Prosjektet.

5-3 Parkering

(1) Sameiet eier ingen egne parkeringsplasser.

(2) Seksjonseiere i Sameiet kan eventuelt kjøpe en ideell andel med tilhørende evigvarende bruksrett til én eller flere parkeringsplasser i Anleggseiendommene i Prosjektet. Ved kjøp av evigvarende enerett til bruk av parkeringsplass i en av Anleggseiendommene, tilskjøtes en ideell andel i den aktuelle parkeringsseksjonen i den aktuelle Anleggseiendommen til vedkommende kjøper.

(3) Rettigheter og plikter i Anleggseiendommene og eventuelle parkeringssameier i Anleggseiendommene reguleres i særskilte vedtekter for den respektive eiendom/sameie.

6. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker og innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

- (8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.
- (9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.
- (10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- (12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

6-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

- (1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.
- (2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
- (6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
- (7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-4 Sameiets erstatningsansvar

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

6-5 Endringer av fasade, fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal

(1) Med mindre det fremgår spesifikt i disse vedtekter, krever alle endringer av og permanente eller midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Montering av permanente eller midlertidige installasjoner på egen balkong, terrasse eller lignende, herunder jacuzzi, parabolantenne, skillevegger, pergola eller andre installasjoner, krever søknad og skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

(3) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(4) Installering av kjøleenhet er tillatt etter skriftlig søknad til styret med dokumentasjon på ivaretagelse av følgende retningslinjer:

- Ved installering av kjøleenhet skal utedelen plasseres og bygges inn eller monteres bak rekkverk slik at den ikke synes fra utsiden, og slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer og for bygningens estetiske uttrykk.
- Kjøleenheten skal ved installasjon tilfredsstille de krav som stilles til støy i gjeldende byggeforskrift på tidspunktet for installasjonen.
- Kjøleenheten må være tilpasset norsk klima, slik at ising på aggregat unngås. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, og slik at man ikke får utfordringer med istapper og frost på vinterstid.
- Utedelen skal monteres med vibrasjonshemmende oppheng/materialer og monteres i tilbørlig avstand til nærmeste nabosoverom.
- Kjøleenheten skal monteres av godkjent installatør og uten større inngripen i fasade og bygningskropp. Eventuelle direkte skader og følgeskader som følge av montering og driften av selve enheten, er seksjonseiers ansvar.
- Seksjonseier har vedlikeholdsplikten for kjøleenhet som er montert i tilknytning til egen seksjon.

For leiligheter i øverste etasje, der enhet kan plasseres på tak, kan også varmepumpe monteres. Ovennevnte retningslinjer gjelder for øvrig.

Eventuelle endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

(5) Visse bygningsmessige endringer kan være av en slik prinsipiell karakter at det kreves behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, vil ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

6-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

- (1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.
- (2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.
- (3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

7. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnader er alle kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.
- (2) Felleskostnadene skal fordeles mellom samtlige seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter. Kostnader til eventuell felles løsning for TV/internett og eventuell felles løsning for delingstjenester eller leie av felles rom og utstyr (eksempelvis Heime) fordeles flatt mellom samtlige boligseksjoner.

7-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

7-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

8. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8-1 Mislighold

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

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

8-2 Pålegg om salg

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

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

8-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til tre andre styremedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver

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

9-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått

kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

9-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

9-6 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.

9-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) 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 av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

10-1 Forretningsfører

Styret eller årsmøtet ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

11. ÅRSMØTET

11-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

11-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

11-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

11-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) 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.

(3) 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.

11-5 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

11-6 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige 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.

11-7 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) 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.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.
- (4) 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.

11-8 Møteledelse og protokoll

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

11-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

11-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

11-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

11-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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.

11-13 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 disse vedtekter.

11-14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

12. KLAUSUL VEDRØRENDE FERDIGSTILLELSE AV PROSJEKTET - MEDVIRKNINGSPLIKT

(1) Utbyggingen av Sameiet utgjør ett av flere byggetrinn i Prosjektet. Prosjektet er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn i årene som kommer, men det er ikke fastsatt om og eventuelt når øvrige byggetrinn settes i gang eller ferdigstilles. Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes. Det er nødvendigvis heller ikke endelig avklart hvilke planlagte bygninger som vil tilhøre hvilket sameie.

- (2) Utomhusarealer for boligseksjonene i Sameiet vil eies og/eller disponeres av flere seksjonseiere, sameier eller forening innenfor Prosjektet.
- (3) Boligseksjonenes rettigheter til, og forpliktelser/kostnader for, felles utomhusarealer eller annen eiendom eller installasjoner vil kunne sikres ved at det tinglyses en erklæring om bruksrett og drifts- og vedlikeholdsforpliktelser.
- (4) Selger har rett, men ikke plikt, til å overføre hjemmel til en ideell eierandel i seksjoner eller felles eiendom i Prosjektet. Dersom selger velger å overføre hjemmel til en ideell eierandel til Sameiet, kan dette bli gjennomført først etter at hele Prosjektet er ferdig utbygget.
- (5) Inntil Prosjektet er ferdig utbygget, er Sameiet for øvrig forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.
- (6) Utbygger har rett til å avgjøre om eventuelt ytterligere planlagte byggetrinn skal gjennomføres. Dersom enkelte byggetrinn skrinlegges eller endres, har utbygger fullmakt til å fastsette hva som skal skje med Eiendommen der utbyggingen skulle skje, herunder velge alternative organisasjonsformer og begrense og/eller utvide omfanget av utbyggingen.
- (7) Inntil sameiet er ferdig etablert vil utbygger ha rett til å forvalte Eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet Eiendommen på en forsvarlig måte i oppstartsfasen, som å foreta endringer av sameiets vedtekter og eller inngå avtale om forretningsførsel og andre drifts- og serviceavtaler på inntil fem år.
- (8) Utbygger har rett til tilgang til Eiendommen og rett til opprettelse og viderekobling av tekniske installasjoner og andre nødvendige tiltak i forbindelse med videre utbygging. Dette gjelder for hele bygningsmassen og fellesarealene.
- (9) Utbygger/selger har rett til å inngå avtale med entreprenør om en periode med prøvedrift for det tekniske anlegget. Etter innflytting, underveis i prøvedriftsperioden, vil det kunne være behov for tilkomst til den enkelte bolig for å gjennomføre tester av tekniske anlegg. Kjøper plikter å bidra til slik testgjennomføring.
- (10) Bestemmelsene i hele dette punktet kan ikke endres eller slettes fra vedtektene uten samtykke fra utbygger/selger i Prosjektet.

13. TINGLYSTE ERKLÆRINGER

Som følge av at Prosjektet består av flere ulike eiendommer, installasjoner og felles anlegg, og for å sikre en effektiv drift av eiendommene i Prosjektet, er det det tinglyst en rekke erklæringer på Eiendommen og øvrige eiendommer i Prosjektet for å sikre rettigheter og plikter på tvers i Prosjektet, herunder, men ikke nødvendigvis begrenset til, eksempelvis erklæringer om adkomstrett, rett til rømning, tekniske anlegg, vedlikehold, rett til offentlig ferdsel og pliktig medlemskap i velforening. For nærmere detaljer om tinglyste erklæringer, henvises det til grunnboken for Eiendommen.

14. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedlegg 1: Kartutsnitt som illustrerer felles uteoppholds- og rekreasjonsareal for eierseksjonssameiene i Innseilingen prosjekt på gnr. 424, bnr. 407, 486, 487 og 488 i Fredrikstad kommune

Uteoppholds- og rekreasjonsareal (grøntarealer mv.) innenfor rammen i illustrasjonen under og eiendomsgrensene for de aktuelle grunneiendommene.



Vedlegg 2: Kartutsnitt som viser hvilken del av Felles uteoppholds- og rekreasjonsareal som etter reguleringsplanen skal være offentlig tilgjengelig

Stiplet areal i oransje og rosa merket «Offentlig tilgjengelig».



Vedlegg 3: Oversikt som viser fordeling av boder

Det tas forbehold om endringer av fordelingen.

Hus	Snr.	Leil.nr.	Bodnr.
A	1	H0105	27
A	2	H0101	30
A	3	H0102	33
A	4	H0103	31
A	5	H0104	42
A	6	H0204	22
A	7	H0205	43
A	8	H0201	34
A	9	H0202	32
A	10	H0203	40
A	11	H0304	23
A	12	H0305	38
A	13	H0301	19
A	14	H0302	45
A	15	H0303	44
A	16	H0403	28
A	17	H0404	20
A	18	H0401	39
A	19	H0402	24
A	20	H0502	29
A	21	H0503	21
A	22	H0501	41
A	23	H0602	25
A	24	H0601	26

Hus	Snr.	Leil.nr.	Bodnr.
B	25	H0104	13
B	26	H0101	8
B	27	H0102	14
B	28	H0103	11
B	29	H0203	9
B	30	H0204	18
B	31	H0201	12
B	32	H0202	10
B	33	H0303	3
B	34	H0304	1
B	35	H0301	7
B	36	H0302	17
B	37	H0402	4
B	38	H0403	2
B	39	H0401	6
B	40	H0502	5
B	41	H0501	16
B	42	H0601	15

Hus	Snr.	Leil.nr.	Bodnr.
C	43	H0104	58
C	44	H0101	66
C	45	H0102	57
C	46	H0103	53
C	47	H0203	63
C	48	H0204	67
C	49	H0201	62
C	50	H0202	54
C	51	H0303	72
C	52	H0304	71
C	53	H0301	64
C	54	H0302	55
C	55	H0403	68
C	56	H0404	59
C	57	H0401	65
C	58	H0402	56
C	59	H0502	61
C	60	H0501	50
C	61	H0602	52
C	62	H0601	60
C	63	H0701	51



Adresse

Glomboveien 2C, 1678 KRÅKERØY

Dato for energimerking

11.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-310652

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

301236060

Gårdsnummer

424

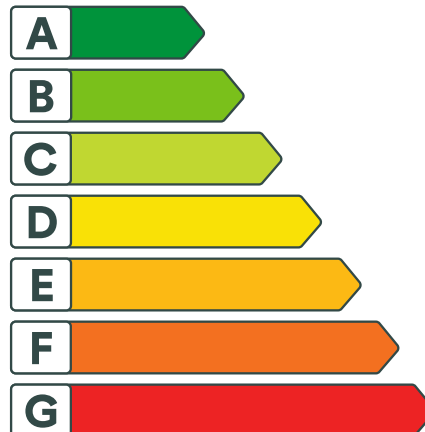
Bruksnummer

407

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0403


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2026

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

2 009,6 m²

Oppvarmet bruksareal

2 009,6 m²

Oppvarmet etasje

-

Bygningsmateriale

-

Oppvarming

-

Ventilasjon

-



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

58,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

93,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år

188 391 kWh



Glomboveien 2C, 1678 KRÅKERØY



Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Nybygg



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Attesten gjelder for følgende enheter (21)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Glomboveien 2C	301236060	H0101	44	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0102	45	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0103	46	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0104	43	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0201	49	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0202	50	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0203	47	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0204	48	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0301	53	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0302	54	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0303	51	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0304	52	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0401	57	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0402	58	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0403	55	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0404	56	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0501	60	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0502	59	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0601	62	0	
Glomboveien 2C	301236060	H0602	61	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Glomboveien 2C	301236060	H0701	63	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2026
Byggstandard	
Byggtype	Nybygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.33
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Rambøll Norge AS
Beregningsdato	11.06.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Fredrikstad
Klimakorreksjonsfaktor	0.98
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlast i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	1 007,17 m²
Areal tak	336,10 m²
Areal gulv	335,70 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	655,03 m²
Oppvarmet BRA	2 009,60 m²
Oppvarmet luftvolum	5294,20 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,78 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	32,60 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	60,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,43 h ⁻¹
Lekkasjetall dato	22.05.2026
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	84 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,80 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m ² ·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,40 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,40 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,89	0,74 %
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	99,26 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		52,39 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	15,22 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	21,06 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	23,46 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO ² -ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vektning
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	0,45	0,00

Varmetapsbudsjet i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m ² ·K)
1	Vegger	0,09
2	Tak	0,02
3	Gulv	0,02
4	Vinduer og dører	0,25
5	Kuldebroer	0,09
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	0,48
6	Infiltrasjon	0,03
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	0,50
7	Ventilasjon	0,10
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	0,60

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energiebehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	24,35	7,96	32,31	0,95	34,08
1b Ventilasjonsvarme	0,45	0,00	0,45	0,89	0,51
2 Varmtvann	25,05	3,42	28,47	0,95	29,98
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	6,57	0,00	6,57	1,00	6,57
4b Pumper	0,52	0,00	0,52	1,00	0,52
5 Belysning	11,41	0,00	11,41	1,00	11,41
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	85,89	11,38	97,28	-	100,61

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	59 655	29,68
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	128736	64,06
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	188 391	93,75
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	3 443	1,71
Totalt netto levert energi, sum 1-6		184 948	92

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

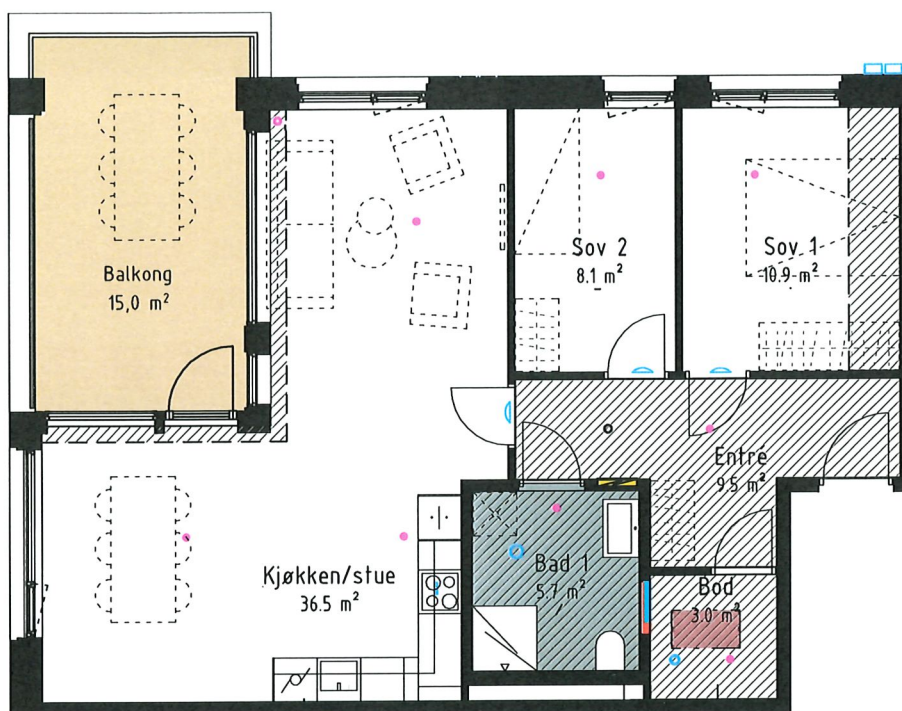
Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	72 421	36,04
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	1 019	0,51
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0,00
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	-13 786	-6,86
Levert elektrisitet, sum 1-5	59 655	29,68
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	-3 443	-1,71
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	56 212	27,97

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	29,70	1,00	29,70
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	64,76	0,45	29,14
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	1,71	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	92,74		58,84

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	58,84 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

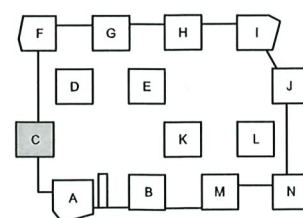


Leilighetsnr.: C0303

Bygg : C
 BRA : 78.5 m²
 P-ROM : 75.0 m²
 Antall rom : 3
 Etasje : HUS C - 3 ETG.
 Terrasse :
 Balkong : 15.0 m²
 Privat uteplass :

- Tegningen er en revisjon av tidligere kontraktstegning, og utgangspunkt for tilvalgsprosessen.
- Det gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering ikke er avsluttet. Det kan forekomme mindre avvik på endelige tegninger, blant annet areal, himlingshøyder, nedforinger/innkassinger, ventilplassering.
- For detaljer og fullstendig omfang av kjøkkeninnredningen, henvises det til separat kjøkkentegning.
- Det vil ikke være mulig å endre plassering av ventilasjon, vann og avløp. For bad og vaskerom er leveringsomfang iht leveransebeskrivelse.
- Stiplede objekter inngår ikke i leveransen (tegningen viser kun innredningsmuligheter).
- Balkongsprinkleren er trukket ut minimum 130mm fra vegg/liv i de tilfeller det kan monteres utvendig solavskjerming på inntrukket balkong/terrasse.

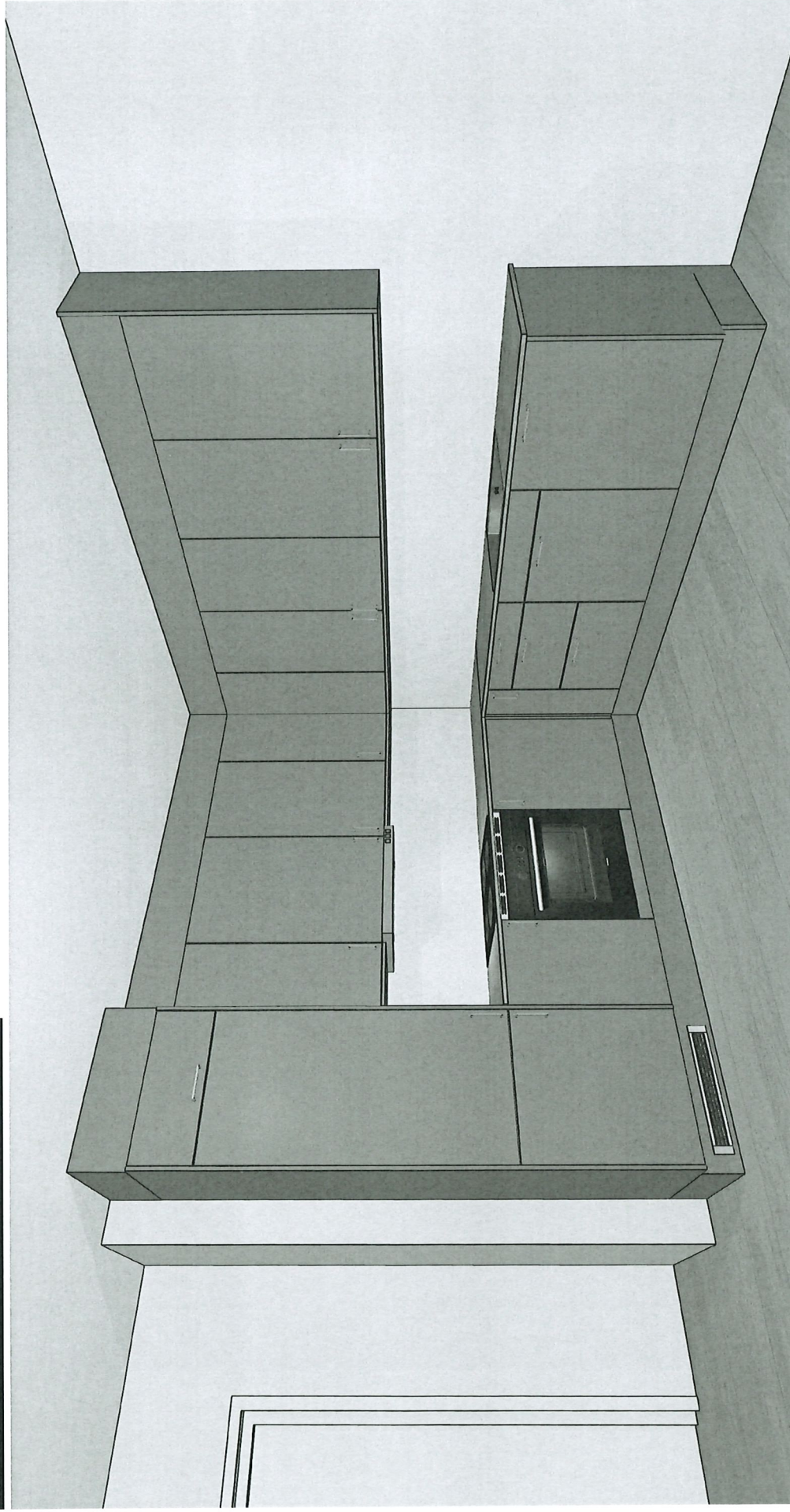
	Kombiboks		Tappevannsskap		Flislagt gulv
	Tilluftsentil		Gulvvarmeskap		Nedsenket himling/innkassing
	Avtrekksventil		El-skap		Tilvalg pergola
	Ventilasjonsaggregat				
	Sprinklerhoder				
	Brannvarslar		Balkong/terrasse		



SITUASJONSPLAN

PERSPEKTIVTEGNING

sigdal



Studio Sigdal Fredrikstad AS
Mosseveien 43
1610 FREDRIKSTAD
Telefon : 69367220
Vår ref : Opheim, Anett-Beate
E-mail : anett.beate@studiosigdal-fredrikstad.no

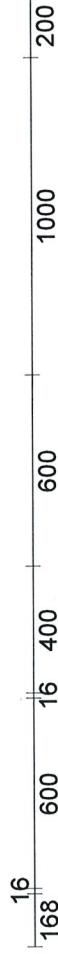
Plantegningnr.: 501024/88/1
Miljø : C0303
Alternativ : Kjøkken std.
Modell : Uno Palett
Dato :

Kunde : Ove Skaar as
Adr. :
Arbeid : 45079178 Mobil: 45079178 Privat: 45079178
E-mail :

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Skrevet ut: 25.02.2025

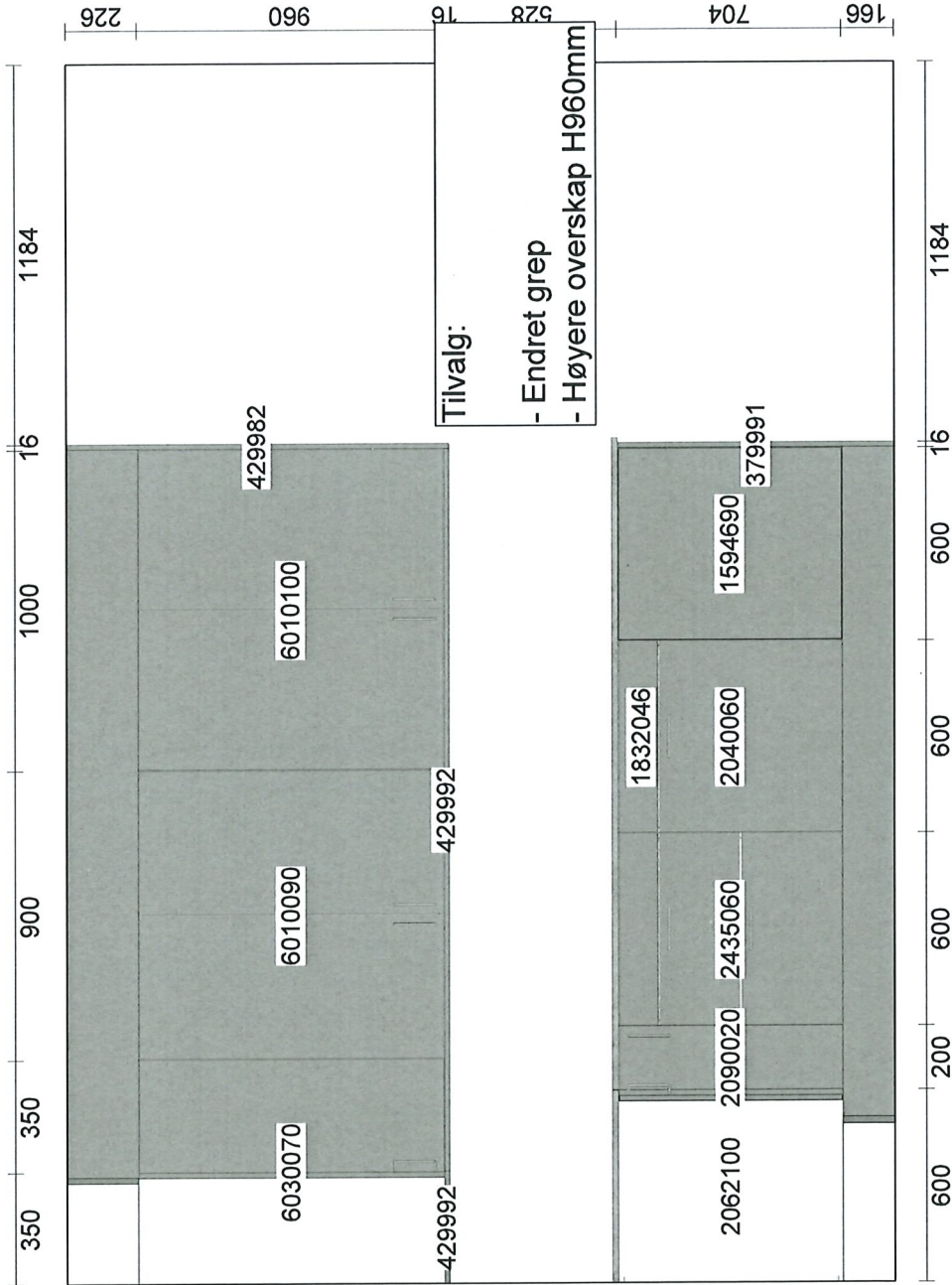
sigdal



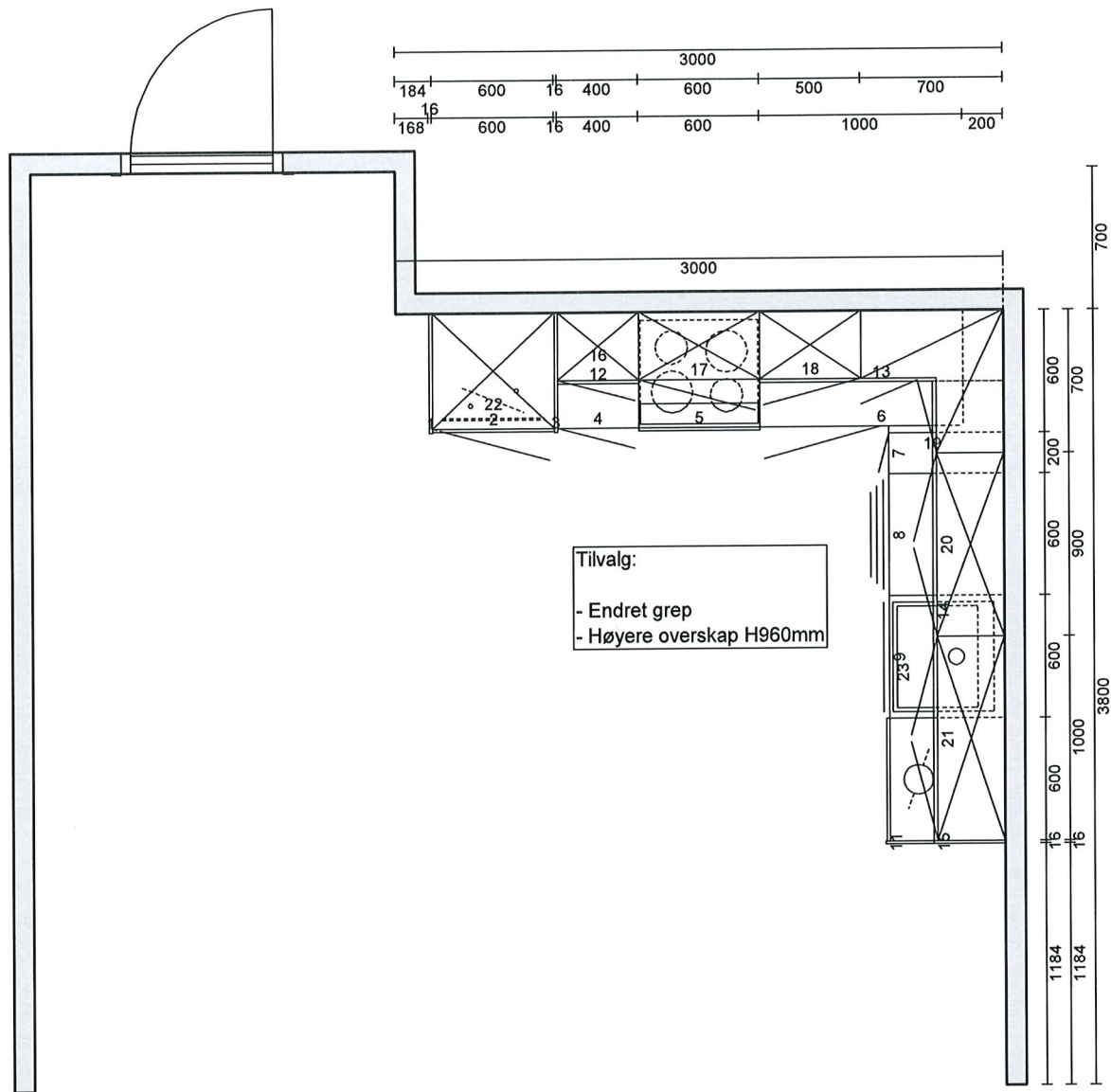
Skala: Tilpasset ramme

Skrevet ut: 25.02.2025

OPPRISSTEGNING



Studio Sigdal Fredrikstad AS Mosseveien 43 1610 FREDRIKSTAD Telefon : 69367220 Vår ref : Opheim, Anett-Beate E-mail : anett.beate@studiosigdal-fredrikstad.no	Plantegningnr.: 501024/88/1 Miljø : C0303 Alternativ : Kjøkken std. Modell : Uno Palett Dato : Kunde :Ove Skaar as Adr. : Arbeid :45079178 Mobil: 45079178 Privat: 45079178 E-mail : Skala: Tilpasset ramme	MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybdemål er eksklusive skapdører.
---	--	---



Prosjekt :BYGG C INNSEILINGEN - Ove Skår AS Miljø :C0303 Alternativ :501024/88/1 Kjøkken std. Dato :	Sigdal Kjøkken Kjøkken Uno Palett
Studio Sigdal Fredrikstad AS Mosseveien 43 1610 FREDRIKSTAD Tlf.: 69367220 Vår Ref :Opheim, Anett-Beate E-mail :anett.beate@studiosigdal-fredrikstad.no	Kunde :Ove Skaar as Adr. : Arbeid :45079178 Mobil: 45079178 Privat: 45079178 E-mail :

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybdemål er eksklusive skapdører.

Skala: Tilpasset ramme

Skrevet ut: 25.02.2025

ELEMENTLISTE

sigdal

Kunde: 2 002 220 305 Ove Skaar as Deres ref: Okienko, Jacek Arbeid: 45079178 Mobil: 45079178 Privat: 45079178 E-mail:	Tilbudsinfo: Tilbudsnummer : 501024/88/2 Miljø : C0303 Alternativ : Std. hvitevarer Siemens Dato :
Studio Sigdal Fredrikstad AS Mosseveien 43 1610 FREDRIKSTAD Vår ref: Opheim, Anett-Beate	Organisasjonsnr. : 952186922 Bankgiro : Telefon : 69367220 Fax : E-mail : post@studiosigdal-fredrikstad.no E-mail : anett.beate@studiosigdal-fredrikstad.no
Leveringsadresse: Ove Skaar as	Betingelser: Transport : Levert bak bil Levering : Levert bak bil Leveringstid :

Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
1	SN63HX11TE	1,000	stk	Siemens iQ300, Helintegrert oppvaskmaskin, 60 cm
2	KI87VVSE0	1,000	stk	Siemens studioLine iQ300, Integrert kombiskap, 177.2 x 54.1 cm, Glidehengsel
3	HB510ABR0S	1,000	stk	Siemens iQ100, Innbyggingsovn, 60 x 60 cm, Edelstål
4	EH631BEB6X	1,000	stk	Siemens iQ100, Induksjonstopp, 60 cm, Sort, Overflatemontering uten ramme

ELEMENTLISTE

sigdal

Kunde: 2 002 220 305 Ove Skaar as Deres ref: Okienko, Jacek Arbeid: 45079178 Mobil: 45079178 Privat: 45079178 E-mail:	Tilbudsinfo: Tilbudsnummer : 501024/88/3 Miljø : C0303 Alternativ : Std. ventilator Dato :
Studio Sigdal Fredrikstad AS Mosseveien 43 1610 FREDRIKSTAD Vår ref: Opheim, Anett-Beate	Organisasjonsnr. : 952186922 Bankgiro : Telefon : 69367220 Fax : E-mail : post@studiosigdal-fredrikstad.no E-mail : anett.beate@studiosigdal-fredrikstad.no
Leveringsadresse: Ove Skaar as	Betingelser: Transport : Levert bak bil Levering : Levert bak bil Leveringstid :

Røros Hetta

Hetter - Metall, Farge
Farge hette
Ventilasjon

: Farge
: Farge NCS-kode S 0300-N
: Normalventilasjon

Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
1	403321	1,000	stk	Røroshetta Slide Sense 60
1.1	9261	1,000	stk	Røroshetta Inst.Pakke.2 (1stk.Flexislange Ø150 Mmx3 M.+2 Stk.Slangeklemmer)
1.2	8521	1,000	stk	Røroshetta Monoblockfilter Sense

BYGGSIKKERHET**GARANTI NR:****UTSTEDELSESDATO:** 05.08.2024**GARANTIST:** Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag, 516406-0112, Stockholm, avd Norge:
Nordic Guarantee, foretaksnr 986 398 929

Garantisten stiller seg herved overfor beneficianten som garantist i samsvar med bestemmelsene i Bustadoppføringslova § 12 for de kontraktsforpliktelser garantidebitor har i henhold til underliggende kontrakt.

BENEFICIANT:

Kjøpere av Innseilingen Bygg C

GARANTIDEBITOR:

Glombo Brygge AS

927048272

C/o Værste AS

1601 Fredrikstad

KONTRAKTSBESKRIVELSE:

Kontrakt, Samlegaranti Innseilingen Bygg C, Total entreprise, Innseilingen i Fredrikstad, 1678 Kråkerøy

KONTRAKTSDATO:**GARANTIGRUNNLAG:**

Underliggende kontrakt

GARANTIENS OMFANG:

Utførelsestid fra: 05.08.2024

GARANTIBELØP:

5 298 000 NOK

Reklamasjonstid: 5 år etter overtagelse

8 830 000 NOK

1. Garantien gjelder for entreprenørens kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger ved mislighold i utførelses- og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også entreprenørens ansvar for forsinket betaling.

2. Der dette dokumentet omtaler "kontraktssummen" menes kontraktssummen slik den fremkommer av avtaledokumentet på tidspunktet for avtaleinngåelsen. Tilleggs- og endringsarbeider omfattes ikke.

3. Garantien begrenses til NOK 5 298 000 som utgjør 3 % av kontraktssummen, for forhold som påberopes overfor entreprenøren før, eller i forbindelse med, overtakelse. For krav som gjøres gjeldende innen fem år etter forbrukerens overtakelse av kontraktsarbeidet, begrenses garantien til NOK 8 830 000 som utgjør 5 % av kontraktssummen.

4. Dersom forbrukeren overdrar sin kontraktsposisjon, begrenses garantien overfor kjøper til kjøpesummen i det opprinnelige avtaleforholdet, slik at kjøpesummen for kontraktsposisjonen ikke inngår i beregningsgrunnlaget for garantien.

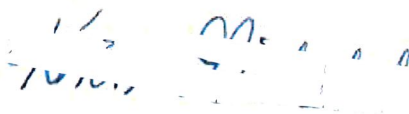
5. Garantikravet må dokumenteres ved kopi av fremsatte krav overfor entreprenør, samt erklæring fra byggherre om at entreprenøren ikke har oppfylt sine kontraktsforpliktelser. Garantikravet anses ikke fremsatt før nevnte dokumentasjon er mottatt av Garantisten.

6. Garantikravets størrelse skal dokumenteres ved takst fra godkjent takstmann, eller innhentede tilbud fra annen entreprenør på markedsmessige vilkår.

7. Garantisten skal uten ugrunnet opphold varsles dersom kontrakten mellom byggherren og entreprenøren heves.

8. Garantien gjelder inntil krav forbrukeren har mot entreprenøren er oppfylt, forutsatt at respektive frister er overholdt.
9. Dersom forbrukeren på forespørsel fra Garantisten svarer på hvilke krav som er gjort gjeldende innen fristene, gjelder garantiansvaret bare krav som er nevnt i svaret fra forbrukeren.
10. Garantisten trer ved utbetaling inn i forbrukerens krav, herunder rett til å fremme krav mot entreprenøren og eventuelt dennes bo.
11. Tvister vedrørende denne garantien behandles som angitt i Bustadoppføringslova om tvister mellom forbruker og entreprenør.

Nordic Guarantee

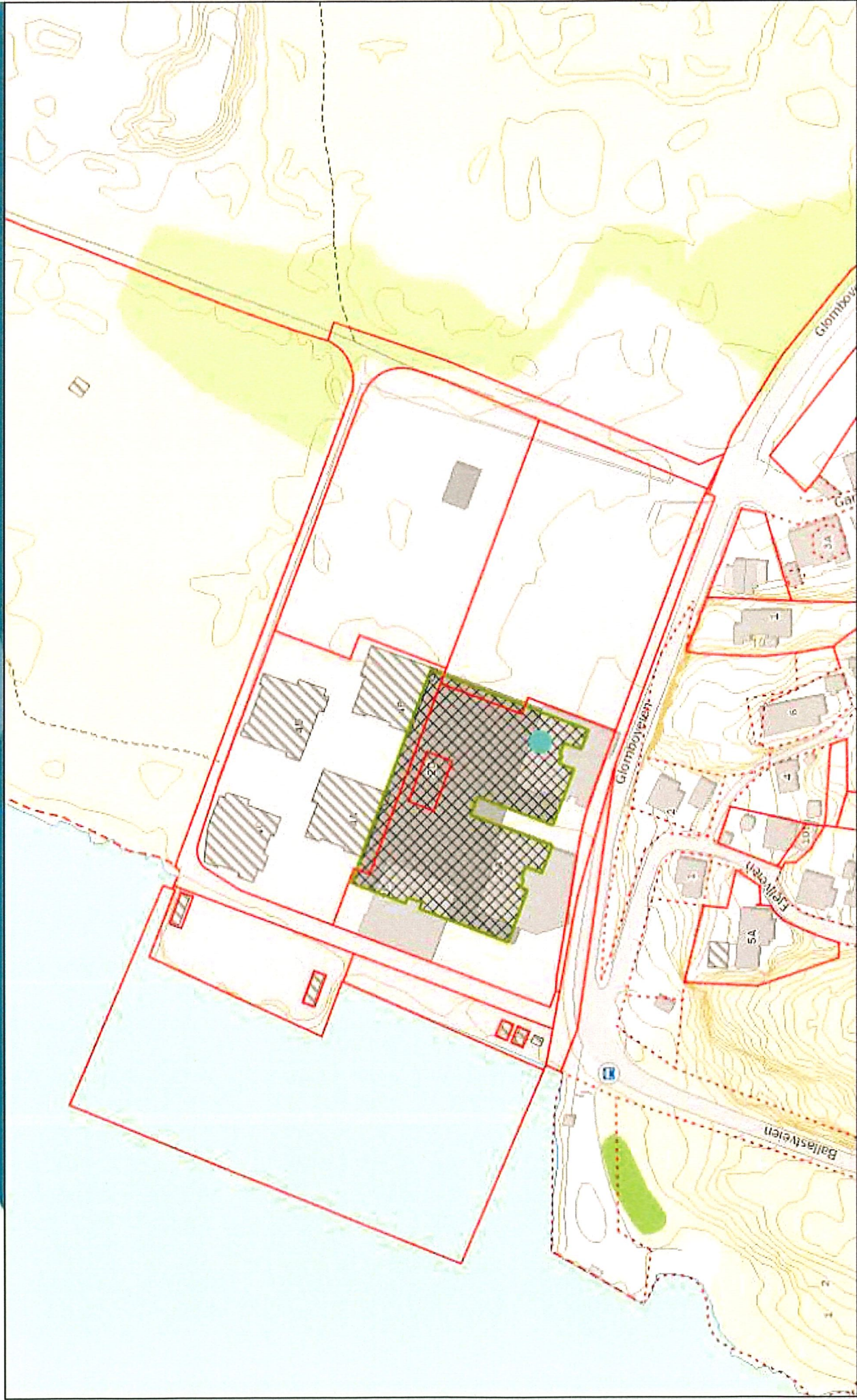


Oslo 05.08.2024

Informasjon om håndtering av personopplysninger:

Vær oppmerksom på at Nordic Guarantee under søknadsprosessen kan ha mottatt personopplysninger om individer berørt av dette dokument. Personopplysningene benyttes av Nordic Guarantee for å kunne håndtere søknaden og for å kunne oppfylle våre plikter relatert til våre produkter. For ytterligere informasjon om hvordan Nordic Guarantee

behandler personopplysninger, vennligst les våre Personvernregler på www.nordicguarantee.com/personvernregler, eller kontakt oss på info@nordg.com.



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.03.2026	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.07.2026	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	47/5054	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☒ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	16.02.2026 16.02.2026	26/4428	Tinglyst 21.03.2026	424/407 (-109), 424/407/0/1 (18,5), 424/407/0/2 (13,1), 424/407/0/5 (16), 424/407/0/25 (25,1), 424/407/0/28 (20,5), 424/407/0/45 (15,8)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GLOMBO BRYGGE AS S927048272	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o Værste AS, postboks 96 1601 FREDRIKSTAD	

Registrert grunnforurensning

Lokalitetsnr	17935	Påvirkningsgrad	Mistanke om påvirkning
Lokalitetsnavn	Glomboveien 2	Myndighet	Fylkesmann
Ført dato	23.12.2021	Url	
Oppdatert dato	11.08.2026	Tilkn. eiendommer	423/210, 424/407, 424/407/0/1, 424/407/0/2, 424/407/0/3, 424/407/0/4, 424/407/0/5, 424/407/0/6, 424/407/0/7, 424/407/0/8, 424/407/0/9, 424/407/0/10, 424/407/0/11, 424/407/0/12, 424/407/0/13, 424/407/0/14, 424/407/0/15, 424/407/0/16, 424/407/0/17, 424/407/0/18, 424/407/0/19, 424/407/0/20, 424/407/0/21, 424/407/0/22, 424/407/0/23, 424/407/0/24, 424/407/0/25, 424/407/0/26, 424/407/0/27, 424/407/0/28, 424/407/0/29, 424/407/0/30, 424/407/0/31, 424/407/0/32, 424/407/0/33, 424/407/0/34, 424/407/0/35, 424/407/0/36, 424/407/0/37, 424/407/0/38, 424/407/0/39, 424/407/0/40, 424/407/0/41, 424/407/0/42, 424/407/0/43, 424/407/0/44, 424/407/0/45, 424/407/0/46, 424/407/0/47, 424/407/0/48, 424/407/0/49, 424/407/0/50, 424/407/0/51, 424/407/0/52, 424/407/0/53, 424/407/0/54, 424/407/0/55, 424/407/0/56, 424/407/0/57, 424/407/0/58, 424/407/0/59, 424/407/0/60, 424/407/0/61, 424/407/0/62, 424/407/0/63, 424/486, 424/487, 424/488, 424/489, 424/490, 424/491, 424/492, 424/493, 424/506, 424/506/0/1, 424/506/0/2, 424/506/0/3, 424/506/0/4, 424/506/0/5, 424/506/0/6, 424/506/0/7, 424/506/0/8, 424/506/0/9, 424/506/0/10, 424/506/0/11, 424/506/0/12, 424/506/0/13, 424/506/0/14, 424/509, 424/510, 424/511, 424/512

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Bolig	Glomboveien 2B	H0403	424/407/0/38	46,6	2	1	1	Kjøkken
-------	----------------	-------	--------------	------	---	---	---	---------

Adresse

Vegadresse: Glomboveien 2 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1678 KRÅKERØY	Kirkesogn	02010501 Kråkerøy
Grunnkrets	4206 Fredrikstad mek.verksted	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	1 Kråkerøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301236061		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	24.07.2026

1: Bygning 301236061: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 24.07.2026

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1628,9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1628,9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1786,3
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	1786,3
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	346
Energikilder	Elektrisitet, Solenergi	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.08.2023	20.08.2023	2023/16343
Igangsettingstillatelse	04.03.2025	11.06.2025	2023/16343
Midlertidig brukstillatelse	24.07.2026	24.07.2026	2023/83645EB

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Glomboveien 2B	H0403	424/407/0/38	46,6	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	1	188,4	0	188,4	212,2	0	212,2
H05	2	223,8	0	223,8	248	0	248
H04	3	262,8	0	262,8	288,1	0	288,1
H03	4	318,1	0	318,1	346	0	346
H02	4	318,1	0	318,1	346	0	346
H01	4	317,7	0	317,7	346	0	346

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 424/407

Bruksnavn		Beregnet areal	5046.5
Etablert dato	03.12.1996	Historisk oppgitt areal	5094,2
Oppdatert dato	24.03.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☒ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☒ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6564764.38	608984.64		Ja	5046.5	

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Glomboveien 2, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/366/0/0

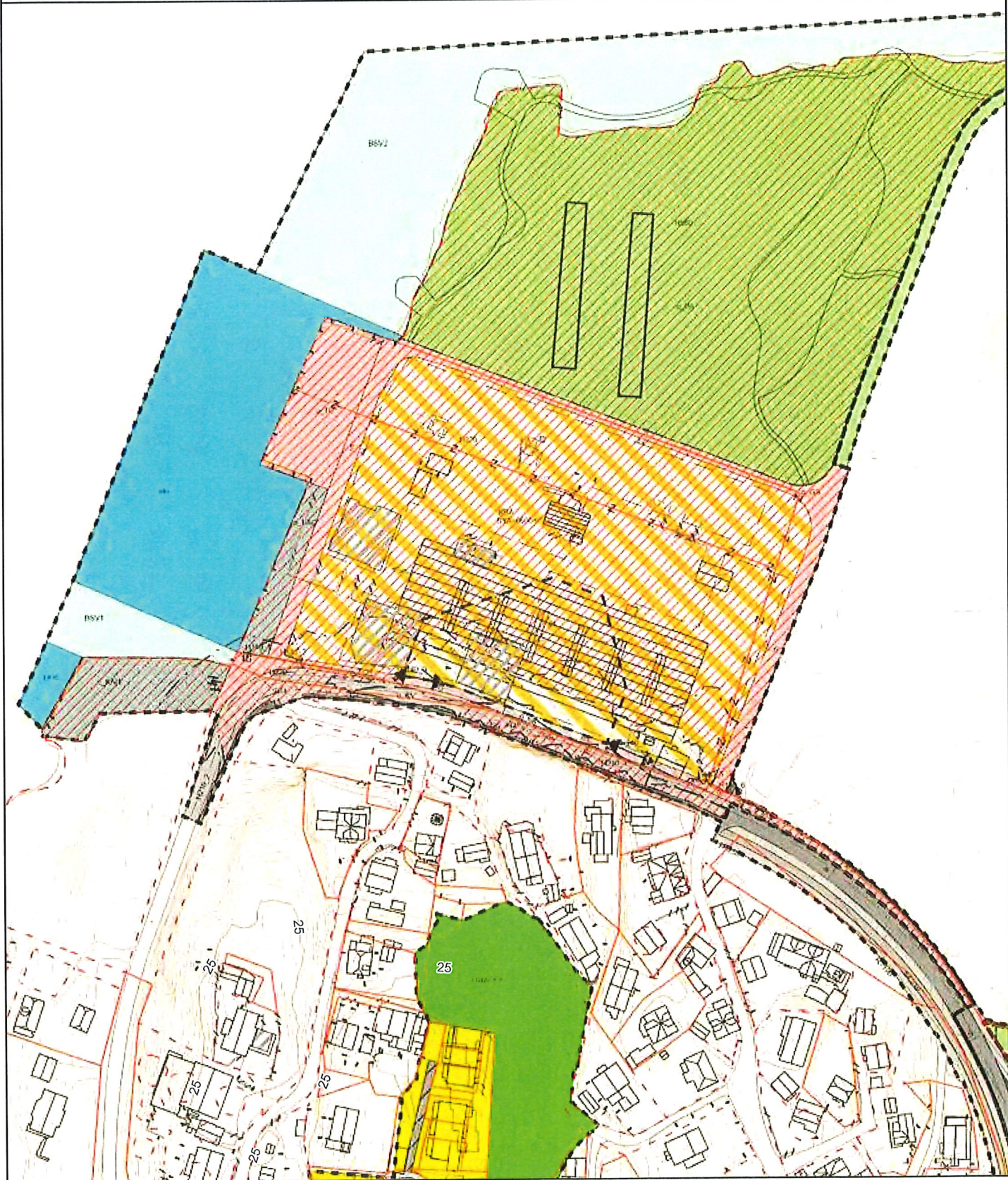
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2023-09-06



Planident: 1208
Ikrafttredelsesdato: 04.05.2023
Plannavn: FMV6 med Ballastparken

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

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



Arbeidsplan identifikasjonsnummer: F307-274 E-25 1678 0016 000000000000

DETALJREGULERINGSPLAN FOR FMV6 MED BALLASTPARKEN

Forslagsstiller: Glombo Brygge AS
Plankonsulent: Griff Arkitektur AS

OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE	DATO
OPPSTARTSMØTE	15.04.2021
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	04.06.2021 – 02.07.2021
1.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	23.06.2022
HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	30.06.2022 - 08.09.2022
2.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	20.04.2023
BYSTYRETS VEDTAK	04.05.2023

INNHold:

1	PLANENS HENSIKT	3
2	FELLESBESTEMMELSER	3
2.1	Estetikk (pbl § 12-7, nr. 1).....	3
2.2	Blågrønn struktur (pbl § 12-7, nr. 4).....	3
2.3	Teknisk infrastruktur (pbl § 12-7, nr. 2).....	3
2.4	Utomhusplan (pbl § 12-7, nr. 1,4)	3
2.5	Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4).....	4
2.6	Parkering (pbl § 12-7, nr. 7).....	5
2.7	Universell utforming (pbl § 12-7, nr. 4).....	5
2.8	Renovasjonsteknisk plan (pbl § 12-7, nr. 2).....	5
2.9	Anleggsstøy og -støv, trafikk og framkommelighet i anleggsperioden (pbl § 12-7, nr. 2, 3).....	5
2.10	Automatisk fredete kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)	6
3	BEBYGGELSE OG ANLEGG	6
3.1	KBA (Kombinert formål Boligblokkbebyggelse/Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4).....	6
4	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	8
4.1	KV (Kjøreveg) (pbl § 12-7, nr. 1).....	8
4.2	FO (Fortau) (pbl § 12-7, nr. 1).....	8
4.3	TO (Torg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2).....	8
4.4	GS (Gang- og sykkelveg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2).....	9
4.5	AVT1-3 (Annen veggrunn – tekniske anlegg) (pbl § 12-7, nr. 1)	9
4.6	KAI1-2 (Kai) (pbl § 12-7, nr. 1, 2).....	9
4.7	SK (Kombinert formål Kollektivholdeplass – Fortau) (pbl § 12-7, nr. 1, 2).....	9
5	GRØNNSTRUKTUR	9
5.1	PA (Park) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4, 6).....	9
6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	10
6.1	BSV1-2 (Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)	10
6.2	HOS (Havneområde i sjø) (pbl § 12-7 nr. 1)	11
6.3	SH (Småbåthavn) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4).....	11
7	HENSYNSSONER	11
7.1	H140_1-4 (Frisiktsoner) (pbl § 12-7, nr. 4).....	11
7.2	H220 (Gul støysone) (pbl § 12-7, nr. 3)	11
7.3	H310 (Ras- og skredfare) (pbl § 12-7, nr. 4).....	11
7.4	H320 (Flomfare) (pbl § 12-7, nr. 4)	11
7.5	H560 (Hensynssone bevaring naturmiljø) (pbl § 12-7, nr. 6)	12
8	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	12
8.1	Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7, nr. 10).....	12

1 PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for etablering av boligblokkbebyggelse i form av punkthus med tilhørende parkeringskjeller og uteoppholdsareal, inkludert offentlig tilgjengelig nærmiljøpark mellom boligene. Det skal etableres elvepromenade og kyststi langs elva. Sammenhengende blågrønn struktur skal etableres i planområdet. Ballastparkens natur- og kulturminneverdier skal bevares, samtidig som den tilrettelegges for ferdsel og opphold på naturens premisser. Det legges til rette for etablering av nytt fergeleie for Byferga og småbåthavn. Glomboveien reguleres med fortau og det legges til rette for nye gang-/sykkelforbindelser gjennom området. Planen tilrettelegger for trinnvis utbygging av planområdet.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Estetikk (pbl § 12-7, nr. 1)

Bebyggelse og anlegg i planområdet skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal benyttes holdbare materialer og farger tilpasset områdets naturgitte omgivelser. Innenfor maks. tillatte gesims- og byggehøyder er takform valgfri. Bebyggelsen skal utformes slik at hvert hus har en individuell karakter, samtidig som husene danner en samlet helhet. Estetisk redegjørelse skal fremlegges ved rammesøknad.

2.2 Blågrønn struktur (pbl § 12-7, nr. 4)

Sammenhengende blågrønn struktur skal etableres i boligområdet, langs elvepromenade og gang-/sykkelveier, med høy andel vegetasjon i samspill med overvannshåndtering. Blågrønn faktor skal være min. 0,4, beregnet samlet for boligområdet (KBA) og tilstøtende fortau (FO), gang-/sykkelveier (GS) og elvepromenade (KAI2 og TO).

2.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 12-7, nr. 2)

- a) Planområdet ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og tilknytningsplikt og unntaksbestemmelser gjelder. Midlertidig varmesentral kan benyttes inntil fjernvarmenettet er framført. Ved trinnvis utbygging tillates midlertidig varmesentral for bebyggelsen plassert i felt KBA og langs gang-/sykkelveg øst i planområdet. Plassering skal avklares med fjernvarmeselskapet og dokumenteres i rammesøknad.
- b) Trafo/nettstasjon tillates plassert i KBA, KAI1-2 og TO og kan være frittstående og/eller integrert i bebyggelsen. For frittstående trafo tilsvare formålsgrense byggegrense. Plassering skal avklares med netteier og dokumenteres i rammesøknad.

2.4 Utomhusplan (pbl § 12-7, nr. 1,4)

For hvert byggetrinn skal søknad om rammetillatelse vedlegges utomhusplan, -snitt og -redegjørelse som minst skal vise:

- Prosjektgrense med omsøkte bygg, tiltak og uteoppholdsarealer
- Forholdet til regulerte formåls-, bygge- og hensynssonegrenser.
- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
- Kjøre-, sykkel- og gangatkomst, parkering for bil og sykkel, framkommelighet og oppstillingsplass for brannbil, utrykning og renovasjon samt oppsamlingsutstyr for renovasjon.
- Vann- og avløpstrasé, avrenning, flomvei, brannkummer og overvannshåndtering
- Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon, uteoppholdsareal og lekeplasser.
- Sol-/skyggeforhold på leke- og uteoppholdsareal.

2.5 Leke- og uteoppholdsareal (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4)

- a) Minste uteoppholdsareal (MUA) er 50 m² per boenhet, hvorav:
- Min. 5 m² privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse/forhage tilhørende boligseksjonen, innenfor KBA.
 - Min. 15 m² felles uteoppholdsareal hvorav min. 10 m² skal være på bakkeplan og maks. 5 m² kan være på felles takterrasse.
Felles uteoppholdsareal skal ligge innenfor KBA.
 - Min. 30 m² offentlig uteoppholdsareal hvorav min. 15 m² skal være sammenhengende i et større område og opparbeidet for opphold og aktivitet.
Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal:
 - ligge på bakkeplan i KBA, i GS (gang- og sykkelveg) på elvepromenaden, i KAI1-2 og TO (kai/torg/elvepromenade) og/eller i opparbeidede deler av PA (stier og oppholdsareal i Ballastparken).
 - utformes og plasseres slik at det er tydelig offentlig tilgjengelig for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet.
- b) Ovennevnte uteoppholdsareal skal inneholde:
- Min. 100 m² sandlekeplass per 100 boenheter, på bakkeplan i felles og/eller offentlig uteoppholdsareal.
Maks. avstand i luftlinje fra bolig er 50 m.
 - Min. 1000 m² kvartalslekeplass, på bakkeplan i felles og/eller offentlig uteoppholdsareal.
Maks. avstand i luftlinje fra bolig er 200 m.
 - Min. 2500 m² nærmiljøpark, på bakkeplan i offentlig uteoppholdsareal.
Maks. avstand i luftlinje fra bolig er 400 m.
Fredrikstad kommunes normal for utomhusanlegg skal legges til grunn for programmering av nærmiljøpark.
 - Min. 10 x 10 m nabolagstorg, på bakkeplan i offentlig uteoppholdsareal, på og/eller henvendt mot elvepromenaden.
 - Det skal være sol på minst halvparten av felles og offentlig uteoppholdsareal kl. 15 ved sommerv. sol.
- c) Følgende skal ikke medregnes i MUA:
- Areal brattere enn 1:3
 - Areal avsatt til formål kjørevei og fortau, eller gang- og sykkelvei nord og øst for KBA.
 - Areal for bil- og sykkelparkering og uteservering.
 - Areal smalere enn 10 m,
 - unntatt elvepromenade og gang-/sykkelveg på elvepromenaden, hvor areal ned til 5 m bredde kan medregnes.
 - unntatt opparbeidet oppholdsareal langs turvei i Ballastparken hvor areal ned til 1,8 m bredde kan medregnes.
 - Areal med støynivå > 55 dB L_{den}.

Address: identification number: 307-271 5-5-1h 001h 00h050h0000

- ## 2.10 Automatisk fredete kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

a) Maks tillatt BYA i KBA er 6600 m².

- I KBA skal det etableres parkeringskjeller.

Det tillates inntil to kjøreatkomster til parkeringskjeller fra Glomboveien, anvist med avkjørselspiler på plankartet. Toleranse: Anviste kjøreatkomster til parkeringskjeller med tilhørende frisktsoner tillates justert inntil 5 m langs Glomboveien ifbm. detaljprosjektering, forutsatt at trafikksikkerhet inkl. friskt ivaretas.

I uteoppholdsareal utenfor ferdselslinjer og uten konflikt med siktlinjer parallelt med Glomboveien (jf. 3.1 c) i) og sikt gjennom diagonalen (jf. 3.1.d), tillates:

- Overganger mellom terreng over parkeringskjeller i KBA og omgivelsene skal utformes med god terrengtilpasning, slik at dekket er visuelt tilgjengelig og åpent for allmenn ferdsel.

- i. Innenfor byggegrenser i KBA tillates oppføring av boligblokkbebyggelse i form av punkthus. Det tillates inntil 7 stk. punkthus innenfor hver byggegrense; inntil 14 stk. totalt.

Punkthusene skal plasseres i rekker parallelt med Glomboveien, slik at det dannes sikt- og ferdselslinjer parallelt med Glomboveien gjennom området. I tillegg skal bebyggelsen plasseres slik at det dannes siktlinjer skrått i forhold til disse gjennom området.

Byggegrensene i KBA gjelder for punkthusene inkludert takoverbygg, pergola, levegger, rømningstrapper og lignende tilknyttet boligene.

I hjørne-mot-hjørne-situasjoner langs offentlig nærmiljøpark (diagonalen) skal bredde på offentlig areal være min. 10 m og overlapp mellom punkthus skal være maks. 1 m.

Balkonger tillates utkraget 1,5 m utenfor byggegrense fra og med 3.etasje.

- ii. Mer enn 15 % enkeltsidige leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.
- iii. Maksimal tillatt gjennomsnittlig gesimshøyde er 23 m og maksimal tillatt byggehøyde er 28 m, unntatt for bebyggelse i første rekke mot fortau (FO) i sør og i første rekke mot gang- og sykkelveg (GS) i øst, som vist i figur 6.3.2.2 og 6.3.2.5 i planbeskrivelsen. Her er maksimal tillatt gjennomsnittlig gesimshøyde 17,5 m og maksimal tillatt byggehøyde 22,5 m.

Maksimal tillatt gjennomsnittlig gesimshøyde og maksimal tillatt byggehøyde på bebyggelse i første rekke mot fortau/gs-veg, vist som umarkerte bygg i figur 6.3.2.6 i planbeskrivelsen, skal måles fra gjennomsnittlig terrengnivå på tiliggende fortau/gs-veg. Høyde mot tiliggende fortau/gs-veg skal måles samlet for alle bygg i første rekke langs fortau/gs-veg, som vist i figur 6.3.2.1-5 i planbeskrivelsen.

Maksimal tillatt gjennomsnittlig gesimshøyde og maksimal tillatt byggehøyde på bebyggelse bak første rekke mot omkringliggende fortau/gs-veg, som vist med markerte bygg i figur 6.3.2.6 i planbeskrivelsen, skal måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Gesimshøyden skal variere i antall etasjer mot fortau/gs-veg.

Etasjer over tellende gesimshøyde (se figur 6.3.2.7 i planbeskrivelsen) i fasade mot tiliggende fortau/gs-veg må være tilbaketrukket med minst 3 m, eller med skråtak. Annen tilbaketrekking som etableres skal være minst 1,5 m, eller med skråtak. Alle punkthus skal ha tilbaketrukne etasjer eller skråtak på minst to sider.

For øvrig gjelder følgende krav til solforhold mot nabobebyggelse og uteoppholdsareal mot gårdsrom:

- Ingen boenheter i nabobebyggelse skal etter utbygging ligge helt i skygge mellom kl. 12 og 18 ved sommersolverv.
- Det skal være sol på minst halvparten av felles og offentlig uteoppholdsareal kl. 15 ved sommersolverv.

Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis og konstruksjoner for tekniske anlegg tillates i tillegg til maks. gesims- og byggehøyde. Slike installasjoner skal holdes lavest mulig, ha en god estetisk utforming og tilpasses eventuell bruk av taket som felles uteoppholdsareal.

På takterrasse tillates åpne konstruksjoner som skjermvegg, pergola og lignende i en høyde på inntil 2,8 m over maks. gesims- og byggehøyde på inntil 1/3 av takflaten.

- iv. I felt KBA tillates etablering av næringsvirksomhet i blokkbebyggelsens 1.etasje.

Virksomhet skal være henvendt mot offentlig uteoppholdsareal.

Maks tillatt areal for næringslokaler i KBA er 400 m² BRA. Lager/ tekniske rom til virksomheten eller uteservering skal ikke medregnes i disse arealene.

Virksomhet som tillates er:

- Utleie eller annen tjenesteyting knyttet til småbåthavna, elva, grønn mobilitet og deleløsninger.

- Forretning som kun dekker et lokalt behov.
- Servering, bevertning, kafe, bar, restaurant, inkl. uteservering.

d) Uteoppholdsareal:

I KBA skal det etableres privat, felles og offentlig tilgjengelig leke- og uteoppholdsareal.

Areal- og kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal framgår av bestemmelse 2.5.

Diagonalt gjennom KBA fra sørvest til nordøst skal det opparbeides en offentlig tilgjengelig forbindelse for gående og syklende. Langs denne skal det opparbeides min. 2,5 mål offentlig tilgjengelig nærmiljøpark for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet. Minimumsbredde på offentlig areal i diagonalen er 10 m.

Det skal avsettes nødvendig plass for tilkomst og oppstillingsplass for brannbil.

I ferdselslinjer parallelt med Glomboveien gjennom KBA tillates kjøretilkomst og korttids biloppstillingsplasser for hjemmesykepleie, leveranser, flyttebil og lignende. Utforming av arealet skal signalisere ferdsel i gangfart og på myke trafikanters premisser.

I uteoppholdsareal i KBA tillates mindre frittliggende bygninger/elementer som pergola, lekehus, drivhus, redskapsbod, grendehus for beboerne, sykkelkur, nedkast til avfallssug og lignende som naturlig hører hjemme i boligområdets uteoppholdsareal.

I KBA, inntil bussholdeplass i felt SK, tillates etablering av leskur.

Byggegrense for slike mindre bygninger/elementer tilsvarer formålsgrense for KBA.

Maks tillatt areal per bygning er 50 m² BRA, unntatt grendehus for beboerne som kan være inntil 130 m² BRA. Maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 3,5 og 5 m målt fra bakkeplan ved bygningens inngang.

- e)** Innenfor KBA tillates opprettelse av hensiktsmessige matrikkelenheter mht. utbyggingstrinn og eiendomsorganisering. Avstandskrav i pbl § 29-4 gjøres ikke gjeldende ved slik opprettelse av matrikkelenheter.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 KV (Kjøreveg) (pbl § 12-7, nr. 1)

KV er areal for kjøreveg (Glomboveien) med reguleringsbredde 6,75 m, hvorav 6,5 m kjørebane og 0,25 m skulder langs sørsiden.

4.2 FO (Fortau) (pbl § 12-7, nr. 1)

FO er areal for fortau langs Glomboveiens nordside med reguleringsbredde 3 m.

4.3 TO (Torg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a)** TO skal sammen med KAI1-2 og GS opparbeides som offentlig tilgjengelig elvepromenade for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet, med sammenhengende blågrønn struktur.
- b)** I TO tillates ladestasjon for båt, møblering, leke-/aktivitetsutstyr, takoverbygg/pergola, kajakkstativ, sjøboder og lignende.
- c)** I TO tillates midlertidig eller permanent bygning med kiosk, bevertning, uteservering og/eller utstyrssalg-/utleie. Maks. tillatt samlet BYA for bygninger/uteservering innenfor TO er 200 m², og maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 3,5 og 5 m, målt fra bakkenivå ved bygningens inngang.
For disse tiltakene tillates opprettelse av hensiktsmessige matrikkelenheter mht. drift og eiendomsorganisering. Avstandskrav i pbl § 29-4 gjøres ikke gjeldende ved slik opprettelse av matrikkelenheter.

4.4 GS (Gang- og sykkelveg) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) GS er areal for gang- og sykkelveg.
På elvepromenaden er reguleringsbredde 6 m, nord for KBA er reguleringsbredde 3,5 m og øst for KBA er reguleringsbredde 6 m.
- b) GS skal være kjørbare atkomst for drifts-, nytte-, vedlikeholds- og utrykningskjøretøy.
- c) GS sin plassering på elvepromenaden tillates justert inntil 2 meter sideveis dersom detaljprosjektering viser at justert trasé er mer hensiktsmessig mht. drift og vedlikehold eller for å oppnå kvalitet i byrommet. Slik justering skal skje ved innbyrdes omfordeling med KAI2 og TO. Trasébredde 6 m skal opprettholdes.

4.5 AVT1-3 (Annen veggrunn – tekniske anlegg) (pbl § 12-7, nr. 1)

- a) AVT1-2 er areal for grøft langs Glomboveiens sørside, med varierende reguleringsbredde pga. fjellskjæring, men hovedsakelig > 1,25 m.
- b) AVT 3 er areal i frisisone.

4.6 KAI1-2 (Kai) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) KAI1-2 skal sammen med TO og GS opparbeides som offentlig tilgjengelig elvepromenade for allmenn ferdsel, opphold og aktivitet, med sammenhengende blågrønn struktur.
- b) I KAI1 tillates etablering av nødvendige funksjoner tilknyttet ferge drift (Byferga) som bygg med pauserom og toalett for mannskap, passasjertoalett, leskur/venterom, sykkelparkering, plass for HC-parkering, drifts- og vedlikeholdskjøretøy, ladestasjon, trafo/nettstasjon og lignende.

Maks. tillatt BRA per bygning er 50 m² og maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 3,5 m og 5 m målt fra bakkenivå ved bygningens inngang.

- c) Fra KAI2 skal det være atkomst til småbåthavn SH.
I KAI2 tillates plassering av renovasjonsbeholdere og annet driftsutstyr for småbåthavna.

I KAI2 tillates ladestasjon for båt, møblering, leke-/aktivitetsutstyr, sykkelparkering, kajakkstativ og lignende.

I KAI2 tillates oppføring av sjøboder tilknyttet småbåthavna. Maks. tillatt samlet BYA for sjøboder er 70 m², og maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 2,5 m og 3 m målt fra bakkenivå ved sjøbodens inngang.

For sjøboder tillates opprettelse av hensiktsmessige matrikkelenheter mht. drift og eiendomsorganisering. Avstandskrav i pbl § 29-4 gjøres ikke gjeldende ved slik opprettelse av matrikkelenheter.

4.7 SK (Kombinert formål Kollektivholdeplass – Fortau) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

Innenfor SK skal det etableres universelt utformet kantstopp for buss med lengde 20 m. Leskur tillates på tilstøtende areal i KBA. Leskurets tak kan krage ut over holdeplass SK med nødvendig fri høyde.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 PA (Park) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4, 6)

- a) PA er areal for Ballastparken som skal bevares som biotop samtidig som området skal tilrettelegges for ferdsel og opphold på naturens premisser.
- b) PA berøres av hensynssoner for bevaring av naturmiljø og flomfare, se bestemmelse 7.4 og 7.5.

- c) Linje «kulturminner som bevares» gjelder betongfundamenter og vegetasjon på og ved disse.
- d) Linje «planlagt bebyggelse» viser planlagt turveitrasé og oppholdsareal knyttet til denne. Viste plassering er veiledende og må revurderes ved detaljprosjektering for tilpasning til naturverdiene i området, da disse kan endre seg fra år til år. Søknad skal vedlegges uttalelse om plassering og løsning fra biolog, økolog eller tilsvarende fagperson.

Det skal etableres en turveitrasé langs elva (Kyststien) gjennom Ballastparken.
Det tillates i tillegg en turveitrasé gjennom takrørområdet øst i Ballastparken.

Turveitraséen skal

- o etableres hevet over terrenget på påler.
- o ha min. 1,8 m fri bredde.
- o ha rekkverk/inngjerding slik at allmenn ferdsel hindres i parken utenfor traseen.

Oppholdsarealer tillates som utvidelser av eller utstikkere fra turveitraseen.
Oppholdsarealer skal ha rekkverk/inngjerding slik at allmenn ferdsel hindres i parken utenfor traséen.

I oppholdsarealer tilknyttet kyststien tillates sittemøbler, informasjonsskilt, fiskeplass, badebrygge og lignende.

Langs turveitrasé i takrørområdet tillates etablering av inntil 2 mål oppholdsareal øst for turveitraséen. Oppholdsarealet tillates opparbeidet med sittemøbler og aktivitetselementer som treningsapparater og hinderløype. Tilrettelegging for ballspill tillates ikke.

- e) For alle tiltak i Ballastparken skal tre og/eller metall være hovedmateriale, og det skal benyttes dempede, naturtilpassede farger. Fallunderlag skal være av naturmaterialer som perlegrus, bark eller gressarmering.
- f) Ballastparken skal gjerdes inn mot gang-/sykkelvei i sør og mot turvei i øst, slik at parken kun er tilgjengelig for allmenn ferdsel via turveitrasé. Parken skal ikke gjerdes inn mot elva.

Ved innganger til parken skal det settes opp informasjonsskilt om områdets natur- og kulturverdier.

Det skal være port i gjerdet langs gang-/sykkelvei i sør for tilgang for drift, vedlikehold og skjøtsel.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 BSV1-2 (Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone) (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

- a) BSV1 tillates benyttet som manøvreringsareal for fergelele (HOS) og småbåthavn (SH).

- b) I BSV2 tillates konstruksjoner for offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal og ferdsel plassert maks. 10 m ut i vannarealet, og med maks samlet areal 300 m². Konstruksjonene skal være flytende, på påler eller lignende, med atkomst fra kyststien i Ballastparken (jf. bestemmelse 5.1 d)). Her kan det etableres sittemøbler, fiskebrygge, badstuflåte og lignende. Utfylling i elva tillates ikke.

For tiltak i elva tillates opprettelse av hensiktsmessige matrikkelenheter mht. drift og eiendomsorganisering. Avstandskrav i pbl § 29-4 gjøres ikke gjeldende ved slik opprettelse av matrikkelenheter.

6.2 HOS (Havneområde i sjø) (pbl § 12-7 nr. 1)

HOS er anløpsareal tilknyttet KAI1 for offentlig rutebåt (Byferga).

6.3 SH (Småbåthavn) (pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4)

SH er areal for etablering av småbåthavn.

Bryggekonstruksjonene skal være flytende, forankret med moringer og/eller påler.

Anlegget skal utformes med vekt på gode visuelle og miljømessige kvaliteter i material- og fargebruk og belysning.

Vestre del av småbåtbryggene skal ha indirekte belysning for markering langs leden, og en anordning som demper bølger fra fergene.

For SH tillates opprettelse av hensiktsmessige matrikkelenheter mht. drift og eiendomsorganisering. Avstandskrav i pbl § 29-4 gjøres ikke gjeldende ved slik opprettelse av matrikkelenheter.

7 HENSYNSSONER

7.1 H140_1-4 (Frisiktsoner) (pbl § 12-7, nr. 4)

I frisktsoner tillates ikke sikthinder mellom 0,5 og 3 m høyde, målt i forhold til tilstøtende veier.

Enkeltstående stolper, oppstammede trær o.l. som ikke hindrer sikten tillates.

Frisiktsoner skal tilpasses faktiske ferdselstraséer i endelig utomhusplan.

7.2 H220 (Gul støysone) (pbl § 12-7, nr. 3)

a) Boliger:

For alle boenheter i gul støysone H220 skal minimum 50 % av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, ha åpningsbart vindu/dør (som sikrer luftemulighet) mot stille side eller mot dempet fasade. Alle boenheter hvor ett eller flere rom for støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert, mekanisk ventilasjon.

Hver boenhet skal ha tilgang til min. 5 m² privat uteoppholdsareal (på balkong/terrasse) med støynivå ≤ 55 dB.

Lokal fasadeskjerming, innglassing og/eller støydempet, åpningsbart vindu/dør tillates for å oppnå kravene.

Maks 10% av boenhetene kan kun ha tilgang til dempet fasade.

b) Boligenes felles leke- og uteoppholdsareal på tak og bakkeplan:

Alt areal som inngår i MUA skal ha støynivå ≤ Lden 55 dB.

Nødvendige støyskjermingstiltak tillates og skal utformes på en estetisk god måte tilpasset arkitektur og landskap.

c) Dokumentasjonskrav:

Det skal ved søknad om rammetillatelse framlegges en oppdatert støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boliger og i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal framgå av støyvurderingen.

7.3 H310 (Ras- og skredfare) (pbl § 12-7, nr. 4)

Hensynssonen gjelder fare for nedfall av stein fra fjellskjæring langs Glomboveien.

Nytt veianlegg innenfor hensynssonen kan ikke tas i bruk før sikring av fjellskjæringen er gjennomført.

7.4 H320 (Flomfare) (pbl § 12-7, nr. 4)

I hensynssone flomfare H320 skal høyde gulvnivå 1.etasje være min. kote + 2,5 m. Anlegg og konstruksjoner under dette nivå skal utføres flomsikre.

7.5 H560 (Hensynssone bevaring naturmiljø) (pbl § 12-7, nr. 6)

- a) Innenfor hensynssonen skal tiltak planlegges, gjennomføres og driftes med hensyn til områdets spesielle natur- og kulturminneverdier, slik at verdiene i minst mulig grad blir berørt.
- b) Tiltak innenfor hensynssonen skal avklares og gjennomføres i samråd med biolog, økolog eller tilsvarende fagperson samt Fredrikstad kommune.
- c) Ved anleggsarbeid, fjerning av jordmasser fra området, drift, vedlikehold og skjøtsel skal
 - viktige elementer sikres fysisk mot skade
 - det tas forholdsregler mht. forurensede masser, inkl. spredning av frø fra uønskede / svartelistede arter.
- d) Biolograpport «Naturfaglige innspill til detaljreguleringsplan for Glombo Brygge og Ballastparken» av 01.08.2021 og Premissnotat for Ballastparken av 16.03.2022, Illustrasjonsplan Ballastparken L302 av 16.03.2022 og Konseptstudie Ballastparken av 24.02.2022 skal være veiledende for videre detaljprosjektering, søknad om tiltak, gjennomføring, drift, vedlikehold og skjøtsel i Ballastparken.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7, nr. 10)

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider for boliger og elvepromenade skal det fremlegges:
 - plan for håndtering av anleggsstøy, -støv og trafikk, jf bestemmelse 2.9 a) og b)
 - plan for sikring av natur- og kulturverdier i Ballastparken mot skade i anleggsperioden jf. bestemmelse 7.5 c)
 - dokumentasjon på gjennomføring av nødvendige tiltak for å sikre områdestabilitet jf. geoteknisk notat «20210271-01-TN».
 - Overvannsplan for planområdet som er godkjent av kommunen. Endelige overvannsløsninger skal baseres på en helhetlig overvannsplan for FMV5-6.
 - redegjørelse for behov for leskur tilknyttet bussholdeplass innenfor SK og for hvordan eventuelt nødvendig areal for leskur skal sikres innenfor KBA.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i KBA skal følgende være ferdigstilt:
 - Tilstøtende parsell til byggetrinnet av: vei (inkl. sikring av fjellskjæring langs Glomboveien), bussholdeplass, fortau, gang-/sykkelvei og elvepromenade.
 - Atkomst og teknisk infrastruktur tilknyttet byggetrinnet som tilrettelegger for påkobling til hovedtraséer for fjernvarme og eventuelt avfallssug og fjernkjøling.
 - Leke- og uteoppholdsareal nødvendig for byggetrinnet.
 - Andel av nærmiljøpark innenfor byggetrinnet.
 - Inngjerding av Ballastparken. (Midlertidig gjerde tillates, og endelig gjerde skal ferdigstilles suksessivt med byggetrinn grensende til parken.)
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boliger i byggetrinn grensende mot sørvestre del av Ballastparken skal kyststi langs elva samt skilt/infomateriell ved inngang til parken være ferdigstilt.
- d) Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til fler enn 200 boenheter i planområdet forutsetter vedtatt reguleringsplan for FMV5 Syd, som avsetter areal til barnehage med minst 80 plasser.
- e) Ved søknad om rammetillatelse til tiltak i elva for småbåthavn eller fergeleie skal følgende fremlegges:
 - Tillatelse fra Kystverket etter farledsforskriften.
 - Vurdering av behov for mudring og tiltaksplan.

- f) Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak i elva for småbåthavn eller fergeleie skal eventuell nødvendig godkjenning fra forurensningsmyndighet foreligge. Arbeidene skal gjennomføres på en måte og i et tidsrom som gir minst mulig påvirkning i elva.
- g) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til småbåthavn skal skilt om ferdselsforbud i hekketiden for sjøfugl være satt opp på Kjerringholmen og nordre del av Hutholmen.
- h) Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i vinterhalvåret kan ferdigstillelse av årstidsavhengige arbeider utsettes til førstkommende vår/sommer. Leke- og uteoppholdsareal og nærmiljøpark skal imidlertid være i brukbar stand ved ferdigattest, uavhengig av årstid for ferdigattest.



Atelier Oslo
Att.:Siv Hofsføy
Filipstadveien 5
0250 Oslo

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2023/83645	55	SNHU	424/366	24.07.2026

Midlertidig brukstillatelse - oppføring av tre boligerblokker med felles parkeringskjeller og grendehus - Glomboveien 2 - Eiendom 424/407

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1006/26

Midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse er gitt

Vi har godkjent søknaden din om midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10, 3. ledd. Søknaden ble mottatt her den 23.06.2026. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 14.08.2023.

Brukstillatelsen gjelder for

Adresse: Glomboveien 2, 1678 KRÅKERØY
Eiendom: 424/407/0/0
Byggetiltak: Oppføring av tre boligeblokker med felles parkeringskjeller og grendehus

Midlertidig brukstillatelse gjelder for [hele tiltaket].

Gjenstående arbeider

Det opplyses i søknaden at følgende arbeider gjenstår:

- Skilting
- Kontrastmerking av glassfelt i inngangspartier med glassmarkør
- Mindre justeringer av innglassing av balkonger og pergola
- Montering av kjøkkeninnredning for leilighet CH0701

Gjenstående arbeider skal være utført innen den 01.10.2026.

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens Avgifter og egenbetalinger vedtatt av Bystyret. Gebyr beregnes slik:

Byggesak og geomatikk

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 20

	sats	antall	beløp
Midlertidig brukstillatelse - § 3-14-1 (26)	4400,00	1	4400,00

Din rett til å klage

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Nina Slavica Bazler
avdelingsingeniør

Snorre Huseby
virksomhetsleder

Kopi til eksterne mottakere:

GLOMBO BRYGGE Elisabeth Haraldseth
AS Langrusten

c/o Værste 1601 FREDRIKSTAD
AS



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Egenerklæring

Glomboveien 2C, 1678 KRÅKERØY

14 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Glomboveien 2C	Glomboveien 2C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1 mnd

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Bjerke, Aina Josefine Stene

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



Egenerklæringsskjema

Name

Aina Josefine Stene Bjerke

Date

2026-09-14

Identification



Aina Josefine Stene Bjerke



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Nabolagsprofil

Glomboveien 2C - Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ilabakken Linje 5	9 min 0.8 km
Værste fergeleie Linje 805	3 min 1.9 km
Sentrum fergeleie Linje 805	5 min 2.6 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	5 min 2.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 3.5 km

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	3 min 1.9 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 20 klasser	4 min 3.2 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	20 min 1.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min

«Er sentralt, men rolig og kort vei til fin natur.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

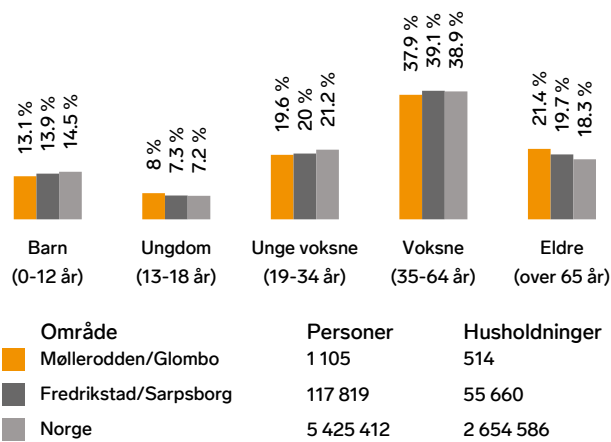
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Glombo barnehage (0-5 år) 43 barn	7 min 0.6 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 71 barn	15 min 1.3 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 89 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	15 min
Coop Obs Fredrikstad	20 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport



Glombo balløkke

7 min



Ballspill

0.5 km



Ilebakken balløkke

12 min



Ballspill

1.1 km



SKY Fitness Fredrikstad

21 min

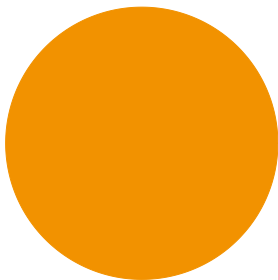


Friskis & Svettis Fredrikstad

4 min



Boligmasse



100% enebolig

Varer/Tjenester



Værstetorvet

20 min



Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad

21 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
33% 6-12 år
16% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Møllerodden/Glombo
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

