

FRONTH GAARDEN

NYGAARDSGATA 3 FREDRIKSTAD

—

Vedlegg

Leveransebeskrivelse	Side 02
Bruksendring	Side 08
Bruksendring uttalelse	Side 10
Rammetillatelse	Side 11
Planbestemmelse	Side 20
Reguleringsplan	Side 21
Vedtekter	Side 22
Kontaktinfo	Side 36

Leveransebeskrivelse Nygaardsgata 3

Generell orientering

Denne leveransebeskrivelsen er gjeldende for boligprosjektet Fronthgaarden i Fredrikstad kommune.

Adressen er Nygaardsgata 3 på Cicignon, rett ved Kirkeparken. Vi skal transformere byggets 2-5 etg. fra næringsseksjoner til boligformål. 1. etg. skal fortsatt være næringslokaler. Nygaardsgata 3 Utvikling AS er ikke eier av 1 etg. og deler av kjeller.

Bygget er tegnet av arkitekt Aksel Fronth, oppført ca 1960, og har et stilrent uttrykk som skal bevares.

Beskrivelsen er utarbeidet som en orientering om byggets viktigste funksjoner og bestanddeler. Dersom det i prospektet skulle forekomme avvik mellom prospekt, plantegninger og leveransebeskrivelse, så er det denne beskrivelsen som er gjeldende.

Utbygger har rett til å foreta endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige (som for eks. offentlige krav-) uten av den generelle standard forringes.

Mindre endringer av de oppgitte arealene kan forekomme da detaljprosjekteringen kan medføre endringer eller ved fremføring av tekniske anlegg (f.eks vann, varme, ventilasjon, konstruksjoner vegg etc). Samtlige tekniske fremføringer av tekniske anlegg vil ikke være inntegnet i kontrakts- tegningene. Det kan forekomme avvik mht. føringsveier for sjakter utover det som er presentert i prospektet ved endelig utførelse. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for eksakt måltagning.

Det kan forekomme endringer på plassering av vinduer og dører som følge av konstruksjons-

messige eller planløsnings- messige hensyn.

Prosjektet Fronthgaarden består av 43 stk eierleiligheter fordelt over 2-5 etg. 5 etg. er i dag halvveis bygd ut, vi bygger nå ut resten av 5 etg. med nye boliger. Vi viderefører trappeløpet fra 5 etg. til 6 etg., hvor det blir et lite samlingsrom med kjøkken, og tilgang til toalett. Her blir det utgang til felles takterrasse.

Rammetillatelse ble gitt 13.05.2024. Det prosjekteres og bygges iht. byggteknisk forskrift 2017 (TEK 17).

Prospekt og 3D illustrasjoner

Prospekt, 3-D illustrasjoner, nettside, annet materiell som tegningsunderlag etc, kan vise elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Eksempler er møblering, fargevalg og fargesetting, utseende på dører, vinduer og andre overflater. Med hensyn til bygningsmessige detaljer i fasade, fellesarealer, terrasser, materialvalg, beplantning etc kan det forekomme avvik.

Bilder av kjøkken er ment som illustrasjoner. Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser ikke den reelle leveransen. Samtlige sjakter, kanaler og innkassinger, tekniske føringsveier, fordelingsskap er ikke vist på disse.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Organisering av sameiet og dets arealer

Boligprosjektet omfatter 2-5 etg. med boliger og 6 etg. med innvendige og utvendige fellesarealer, samt andel av kjeller til bodar, ganger og tekniske installasjoner.

Hver leilighet vil bli seksjonert som eierseksjon og ha sitt eget H- bolignr.

Sameiet for boligprosjektet vil ha sitt eget styre. Kostnader for drift av sameiet, eiendoms-skatt og andel av fellesareal fordeler iht eierbrøk/ str. på leilighet.

Det blir etablert et styre for eiendommen, næringsdelen inkludert.

Næringsdelen i 1 etg. vil ha tinglyst adkomst via bakgården til sine arealer.

Sameiet for boligene og næringsdelen vil fordele kostnadene til drift og vedlikehold seg imellom, herunder, eiendomsskatt, fjernvarme, renhold, service heis, utomhus- arealer, renovasjon etc.

Sameiet må vedta egne regler for bruk av disse arealene.

Konstruksjoner

Bygget ble oppført ca 1960, det er plaststøpt og sålen antas å være flytende på leire. En vanlig byggemåte i den tiden.

Søyler og dekket i bygget er plaststøpt. I forkant mot gateplan er det fasadeelementer i aluminium som monteres mellom etasje-skilleene. Det blå feltet under vinduene vil enten bli utført i glass eller glasslignende utførelser.

De vertikale aluminiums profilene mellom vinduene planlegges demontert, rengjort og remontert igjen, men det tas forbehold mht. løsning inntil fasadene er demontert. Et viktig element i fasadens uttrykk.

Utagning av større vindus og dørfelt i bakgårdens fasade vil bli forsterket med stål.

Stålførsterkning blir også utført ved enkelt sjakter og utagning til trapp fra 5 til 6 etg.

Dekkeforkanten/etasje- skille mot gateplan vil få en ny isolasjon utenpå eksisterende, og nåværende utseende med synlig stein vil bli gjenskapt i ny løsning.

Etterisolering med 10- 15cm puss-system av fasade med murpuss av bakgård og mot naboer. Ny del i 5 etg. vil ha fasade av fasadeplater.

Innvendige skillevegger er delvis i betong, ellers i trevirke eller stål. Det kan forekomme tekniske installasjoner utenpå vegger. Vegger kles med gips. Vegger mellom leiligheter,

trappeløp/heis og fellesarealer blir lydisolert med brannsikre gipsvegger.

Generelt innvendig takhøyde i leilighet er ca 2,5-2,7m i stue/kjøkken og soverom. Nedsenket himling i entre og bad, er ca 2,3m.

Terrasse og balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjoner.

Takterrasse og utomhusarealer i bakgården vil være av impregnerte materialer. Det samme med Pergolaer. Enkelte ventiler og luftehatte vil bli bygget inn med impregnerte materialer, og det kan forekomme innbygging av plantekasser og enkelte møbleringer også.

Bærekonstruksjonen i bakgården vil være av impregnerte materialer, søyler og limtredragere. Annet areal vil bli asfaltert.

Renovasjonsrom vil få tiltaksplater for oppsamling av vann, steinplater innvendig for å ivareta aktuelle brannkrav.

Balkonger i 5 etg. vil ha gulvkonstruksjon i enten stål eller impregnerte materialer - gulvteking vil være impregnerte materialer. Drypp av regnvann fra balkonger og terrasser vil kunne forekomme.

Rekkverk i franske balkonger og terrasser vil være i stål eller aluminium.

I leilighetene ut mot gateplan hviler dekket på søyler som står litt inne i leilighetene, disse vil være helt eller delvis synlig i leilighetene også.

Fellesarealer

Hovedinngang til sameiet er inn fra Kronprinsens gate. Delvis delt med næringsseksjoner i sluse innenfor hoveddøren. Trappesjakt og heis som går fra 1-6 etg., samt kjeller.

Utgang til bakgård med terrasse via gang/sluse fra repo ved heis 1 etg.

Trapperommet i hovedinngangen er fra byggeåret, bygd i betong.

Videreføring av trapper til ny 5 etg. og 6.etg blir i enten i stål.

Trapperommene vil få malte vegger og tak, trapp og repo vil få slipte betongoverflater som lakkes/male/støvbindes, eller gulvbelegg.

Korridorer vil få mørke teppegulv, malte vegger. Eksisterende betonghimling og deler av vegg med betongdragere kan bli synlige og males direkte på uten annen overflatebehandling. Tekniske installasjoner som el, ventilasjon og sprinkleranlegg etc vil være synlige. Systemhimling kan monteres dersom det er hensiktsmessig.

Inngangsdører til leiligheter vil være sorte eller mørk grå, det samme gjelder listverk i gangarealene.

Ved hovedinngangen vil det bli montert Audio porttelefon med kamera eller lignende løsning med bruk av telefon. Ringeklokke ved hver inngangsdør blir montert.

Eksisterende postkasser som har vært i bygget siden byggeåret vil bli beholdt, rengjort og pusset. Nye låser og nøkler blir satt i. Dens karakter og utseende anser vi som et viktig element å bevare, og vil naturligvis være av ikke ny karakter, noe bulker og ujevnheter vil forekomme.

Det blir adkomst for bevegelseshemmede via heis i hovedtrappeløpet fra 1-5 etg., fra 5-6 etg. blir det stolheis montert til trappen. Stolheis blir det også fra 1 etg. i hovedtrappeløpet til kjeller. Det blir ikke stolheis i det andre trappeløpet. Det blir noen trappetrinn fra eksisterende 5 etg. og inn i ny 5 etg., her monteres det plattformheis inntil veggen for bevegelseshemmede.

Det er tiltenkt et rom i kjeller for lagring. Tiltent utstyr for sameiet, utemøbler for fellesarealer etc.

Gulv i 6 etg. blir belegg.

Parkering

Det er ingen parkeringsplasser for biler i prosjektet.

Det er satt opp stativ til sykkelparkering i bakgården og under dekket i bakgården.

Utomhus- områder

Arealene som definerer dette, er bakgården med og arealet under dekket med renovasjonsrom og adkomst til boder etc som deles med seksjonseier i 1 etg. I tillegg er det takterrassen. Foruten plassbygde innkassinger, plantekasser, pergola etc, så vil det bli levert enkelte sittegrupper/møbler.

Endringer kan forekomme under detaljprosjekteringen.

Beplantning vil bli levert når det er egnet for årstiden.

Sameiet må vedta egne regler for bruk av disse arealene.

Boder

Boder blir i kjeller, adkomst fra 2 trappeløp. Oppbygging av boder blir enten nettingvegger eller plassbygd trekonstruksjon. Dør med sylindrelås eller hengelås. Overflater i disse arealene blir som i dag i betong.

Renovasjon

Det blir etablert renovasjonsrom i bakgården under dekket til utomhus- arealet.

Det blir felles for hele eiendommen, inkl næringsdelen.

Innvendig leiligheter

Himlinger

Himlinger blir eksisterende betonghimlinger sparklet 1 strøk og malt. Det blir ikke finsparklet. Det kan forekomme ujevnheter på eksisterende overflater som avviker fra dagens toleransekrav og aktuelle standarder. Nedsenkede himlinger, kanaler med mer blir sparklet og malt. Himlinger i bad og entre/gang vil bli senket og malt. Det kan forekomme tekniske installasjoner i nedsenket himling og dermed nødvendig for eventuelle inspeksjonsluker

Gulv

I Kjøkken, stue, soverom og entre/gang vil det 1-stavs laminatgulv, som er den ideelle løsningen for deg som ønsker et stilfullt, slitesterkt og bærekraftig gulvvalg.

Laminatgulvet kombinerer estetikk, funksjonalitet og langvarig holdbarhet, noe som gir vakre gulv som varer i mange år.

Gulv på bad vil ha 60x60cm Terrazzo Anthracite flis fra Fagflis eller lignende fra annen leverandør. Baderom bygges med flate gulv og nedsenket dusj- sone med fall til sluk.

Ellers vises det til tilvalgsmuligheter som kommer.

Vegger

På bad leveres det 60*60cm RAKO Taurus Color TAK 63011 flis fra Flisekompaniet eller lignende fra annen leverandør. Over baderomsinnredning blir det Keradom Kitkat 12,5x25 Liquirice fliser fra Fagflis, eller lignende fra annen leverandør.

Vegger males i farge NCS S1005-Y3R – Jotun Vanilje.

Ellers vises det til tilvalgsmuligheter som kommer.

Kjøkken

Det er medregnet kjøkkeninnredning fra Studio Sigdal i Fredrikstad av typen Vidde Granitt, NCS S8000. Benkeplate 20mm laminat med marmor utseende. Sort nedfelt vask. Tuba eik knott.

Ellers vil det være tilvalgsmuligheter som kommer.

Hvitevarer er en god oppgradert pakke med Røroshetta Metall ventilator med kullosfilter, hvitevarer fra Smeg eller tilsvarende. Hybel i 3-roms leilighet i 5 etg. har ikke oppvaskmaskin, hvitevarer her er Electrolux eller lignende og Røroshetta Metall.

Hvitevarer i fellesrom 6 etg. Smeg/Electrolux eller lignende og Røroshetta Metall.

Oras kran på kjøkken med stengeventil for oppvaskmaskin. Det er ikke anledning til å flytte på avløp eller vanntilførsel.

Egen kjøkkentegning følger med hver leilighet. Kjøpere kan tilpasse og endre innredning og design med Sigdal som er valgt leverandør. Endringer kan medføre kostnadsendringer.

Bad

Det leveres baderomsinnredning fra Rowan serien, grå farge med porselen servant. Speil Godhavn m lys i 60*65cm str.

Servantkran fra Oras i chrome utførelse. Dusjbatteri og garnityre i chrome utførelse.

90*90cm dusjvegger med innad og utadslående vegger.

Vegghengt toalett av anerkjent merke, toalettsete med demping.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap med standard, men dette kan bestilles som tillegg

Bilder i prospektet angir forslag til plassering.

Innvendige dører

Leilighetene leveres med sorte/ mørk grå kompaktdører med dempelister med sorte/ mørk grå karmen og lister der det skal være, samt synlige spikerhull. Dørvridere i blank eller matt utførsel.

Inngangsdører og dører i fellesarealer

Sort/ mørk grå dører i inngang til leiligheter, inn fra trappehus og inngang til kjeller. Inngangsdør til bygget blir tilpasset det utseende det har i dag. Brann og lydkrav følges.

Vinduer og balkongdører

Det levers trevinduer som er aluminiumsbe-slått og aluminiumsvindus- felt seksjoner, og energiglass iht. isolasjonskrav. Balkongdører til

franske balkonger er innadslående. Karmer er mørkebrune innvendig og utvendig.

3 stk av de gamle vindusfeltene ut mot gateplan, inkl de blå feltene, skal pusses opp og monteres i fellesrommet i 6 etg. Et viktig element for å ivareta det ekst i bygget og dens historie.

Eksisterende vinduer i kjeller blir beholdt som de er i dag.

Listverk

Oppholdsrom med parkett, monteres gulvlist i eikepreg med samme uttrykk som gulvet. Belisting mot betongvegg monteres med skruer, eller med synlige spikerhull.

Overgang mellom vegg og tak leveres i hovedsak uten lister.

Innvendige dørkarmer og vindusposter / smyg leveres listefritt med gips.

Tekniske installasjoner

Oppvarming

Bygget tilknyttes Fredrikstad Fjernvarme for oppvarming. Det vil bli vurdert om baderom skal ha elektrisk oppvarming.

Ecoguard sine måler monteres i hver leilighet, separat måler for varmt vann, kaldt vann og oppvarming. Disse målerne måler hver dag ditt eget forbruk og du kan følge med på egen app/nettside. Eksakt forbruk for din leilighet faktureres hver måned og løsningen er integrert med forretningsførers regnskapssystem. En løsning som bidrar til bevissthet på ditt eget forbruk. I tillegg kommer din andel av fellesarealene. Energiklasse B.

Elektrisk

Leilighetene leveres i hovedsakelig med skjult anlegg, med unntak av enkelte punkter på lydvegger/betongvegger og himlinger som

stedvis får åpent anlegg. I fellesarealer kan det forekomme større andel åpent anlegg.

Alle rom får stikkontakter som dekker krav etter gjeldende NEK. I bad og entre/gang blir det montert spotter, – soverom og stue er det lagt opp til kontakter høyt oppe på vegg for egenmonterte takbelysning. I kjøkkenet blir det montert 2 stk taklamper med åpent anlegg.

1 stk belysningsskinne under overskap i kjøkken monteres. På balkong monteres lys på vegg og dobbelt stikk på vegg.

Det monteres noe belysning ifb med utomhusplan.

Vinduer i bakgården kan bestilles med solskjerming som tilvalg.

Sanitær

Komplett utvendig og innvendig sanitærarbeid leveres iht forskrift.

Hovedstoppekran i hver leilighet monteres i rørskap. Det er avsatt plass til og monteres opplegg til vaskemaskin på bad. Vaskemaskin følger ikke med i leveransen.

Aquastop som fuktsikring monteres i forbindelse med oppvaskmaskin.

Det monteres 3 stk utekraner. 1 på takterasse, 1 i forbindelse med bakgården og 1 i forbindelse med renovasjonsrommet.

Ventilasjon

Hver leilighet utstyres med eget separat balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Plassering er antatt plassert i himling i entre/gang, endringer kan forekomme.

Ventilasjon i fellesarealer vil ha egne aggregater og tilførsler.

Tv/Data

Leilighetene blir levert med NEK 700 standard for trådløs dekning for internett og TV. Utbygger vil innhente samlet tilbud for prosjektet og gjøre

kollektiv avtale med binding til signalleverandør.

Kjøper bes om å vurdere hvor TV ønskes plassert, 1 stk ekstra spikerslag for montering av TV på vegg er med i leveransen. Ekstra kan leveres mot tilvalg.

Brannslukningsutstyr

Boligsprinkling og brannalarmanlegg iht. forskrift. Sprinkel med synlige hoder, enten montert i vegg eller tak. Det vil forekomme synlige rør og føringsveier, spesielt i fellearealer.

Grunnarbeider

Det blir oppgradert vannledning til bygget. Overvannshåndtering inklusiv pumpestasjon i bakgården.

Fellesutgifter:

Estimert felleskostnader er kr 50–55 pr m2 eks kommunale avgifter.

Forbehold:

Oppstart av tømrerarbeid er avhengig av et tilfredsstillende forhåndssalg, og det er i dette prosjektet satt krav om at 60% av leilighetene blir solgt før byggelånsfinansiering åpnes. Etter tilfredsstillende forhåndssalg er oppfylt har byggherre ca. 5 måneder på seg til oppstart. Forventet byggetid er 18 måneder. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid rundt brukstillatelse og/eller ferdigattest og eventuelle justeringer i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmels-overføring mv. som følge av dette.

Det er avtalt at kjøper skal betale kr 10% av kjøpesum i forskudd. Beløpet forfaller til betaling etter at begge parter har signert kjøpekontrakten og forbehold om tilstrekkelig salg oppfylt, forutsatt at selger har stilt garanti i henhold til bufl § 12. Hvis det er tatt forbehold i henhold til bustadoppføringslova § 12 (2) 2. punktum, kan

selger stille garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt (se kontraktens punkt 3). Det samme gjelder dersom kjøper tar tilsvarende forbehold. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter. Dersom forskuddet skal utbetales fra megler til selger, må selger stille forskuddsgaranti, jf bufl § 47.

Dispensasjoner som er gitt:

- Dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål, endring fra næring til bolig.
- Dispensasjon fra kommuneplanens krav til uteoppholdsareal, §12.1.
- Dispensasjon fra kommuneplanens krav til parkering for funksjonshemmede, §16.2.
- Dispensasjon fra kommuneplanens krav til bygging i rød støysone, §24.4.
- Det er innvilget unntak om bæreheis i bygget.

Se vedlagt rammetillatelse og tilhørende dokumenter

- TEK 17 kan avvikes noe pga eksisterende bygningsmasse.

Det er litt skjevheter i bygget i dag, og det kan også vises i enkelte områder i bygget når det er ferdig og vil ikke ha TEK 17 standard.

- Heis er eksisterende og ikke ny, men godt vedlikeholdt.



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

Link Arkitektur AS v/Emil Lockertsen

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/84800	29	THORUY	300/856	30.10.2024

Godkjent søknad om unntak fra TEK17 Ombygging, bruksendring og påbygg knyttet til eksisterende bygård Nygaardsgata 3

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1580/24

Unntak fra TEK 17

Søknaden din er godkjent

Dette har du søkt om:

- Unntak fra TEK 17 – §12-3 Krav til bæreheis

Vi har godkjent søknaden din.

Vi viser til din søknad om unntak fra TEK17 etter plan- og bygningsloven § 31-4, mottatt her den 05.07.2024, senere supplert.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Det er et forskriftskrav til heis i bygg med boenhet med tre etasjer eller fler etter §12-3. I byggverk over 3 etasjer er det krav til minimumsstørrelse 1,1mx 2,1m på heisstol fastsatt ut fra hensynet til bæretransport. Den eksisterende heisstolen er ca. 1,2m x 1,2m og egner seg ikke til bæretransport.

Heissjakten lar seg ikke utvide. Sjakten er av plasstøpt betong og viktig som del av bæresystemet. En utvidelse vil vanskelig la seg gjennomføre på en trygg måte. Konsekvensene av å veksle ut bæresystemet for å endre sjaktdybden kan medføre ustabilitet og skade på bygget. Ut fra både vernestatus og den tekniske tilstanden bør det vektlegges at enhver endring i byggets bærestruktur vil kunne medføre uforutsette hendelser, selv med en teoretisk riktig statisk beregning av bærestruktur. Bygget har hatt funksjon som kontor og hovedtrappeløpet er tilfredsstillende dimensjonert for antall personer, også for den nye bruken.

Byggets sikkerhet vil bli oppgradert med tanke på brann ved at det skal installeres heldekkende sprinkelsystem, ledesystem og oppgradering av generell brannsikkerhet i bygningsdeler. Det er mindre risiko for behov for bæretransport ved for eksempel røyk/brannskade enn i dag. De nye åpningsbare vinduene tillater redning fra Brannvesenets stigemateriell til forskjell fra dagens vinduer som ikke tillater dette. Både risiko for behov for

Regulering og byggesak

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.: 69305651

Saksnummer 2024/84800

båretransport og bedret tilgjengelighet for redning via fasade vil være tiltak som samlet sett er forhold som forbedrer sikkerheten.

Dagens hovedtrapp er romslig, både trapp, hovedrepos og mellomrepos i trappeløp er godt innenfor krav til båretransport.

Fordelen ved å innvilge unntak fra TEK er klart større enn ulempene. En utvidelse av heissjakt vil kun være til fordel for ambulansepersonell som må benytte trappeløp i stedet for heis. Denne fordelene er underordnet ulempene en strukturell endring av byggets bærestruktur ville kunne medføre. Dagens heis er tilstrekkelig dimensjonert for ordinær persontrafikk. Med bakgrunn i byggets verneverdi og risikoen for skade ved strukturell endring kan det tillates et unntak fra §12-3 og det bes om at det gis dette. Ansvarlig søker mener unntaket er forsvarlig.

Vurdering

Det tillegges vekt at det er viktig å opprettholde tilstrekkelig konstruksjonssikkerhet i bygget. Omsøkte bygg er ikke spesielt høy (5.etasjer), så båretransport via trappeløp vurderes som forsvarlig i dette tilfelle. For øvrig viser vi til ansvarlig søkers redegjørelse.

Vedtak

Din søknad om unntak fra TEK17 godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Fravik fra tekniske krav (24)	2970,00	1	2970,00

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

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Thomas Ruyter
senioringeniør

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**
NOTAT

Saksnr.: 2024/2504-8

Dato: 05.04.2024

Nygaardsgata 3 - Eiendom 300/856 - bruksendring og påbygg - uttalelse VA

Tiltaket omfatter endring av fasader og full utnyttelse av øverste takplan for Nygaardsgata 3. Tiltaket endrer ikke fotavtrykket til eksisterende bygg. Nygaardsgata 3 befinner seg cirka 100 meter fra resipient/elv.

Overvann og spillvann er separert internt i bygget/bygningen, men vil samles før påslipp til kommunal spillvannsledning. Taknedløpene er innvendig og føres i dag til kommunens spillvannsledning. Det er også opplyst om dårlig tilstand på interne ledninger/nett.

Det er for tiltaket anbefalt separering av spillvann og overvann, spillvann føres til kommunal spillvannsledning(Ø160mm PVC) og overvann til kommunal overvannsledning(Ø1300mm BET) i Kronprinsens gate. Ettersom tiltaket befinner seg nærme resipient og ikke endrer fotavtrykk eller mengde avrenning, søkes det om påslipp av overvann fra taknedløp til kommunal overvannsledning. Overflatevann fra laveste punkt i bakgården pumpes til overvannskum ved separering av spillvann og overvann.

Fredrikstad kommune har vedtatt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp og alle arbeider skal utføres i henhold til dette. Ansvarlig søker plikter å gjøre seg kjent med bestemmelser og regler i vilkårene, samt arbeide etter disse:

Fredrikstad kommune krever at det ved nye tiltak skal være nye/tette ledninger som separeres og tilkobles Ø1300 mm (betong) overvannsledning i Kronprinsens gate. Arbeider skal utføres i henhold til dagens krav.

Spillvann er separert i Kronprinsens gate. Eksisterende septiktank skal saneres og om mulig fjernes i forbindelse med tiltaket. Dette skal utføres i henhold til gjeldende bestemmelser. Tanker i glassfiber/plast skal rengjøres og graves opp. (Det er krav til at slike tanker skal tilstandskontrolleres hvert 5. år med tanke på lekkasje). Ved sanering og fjerning skal denne leveres på godkjent mottak.

- Spillvann og overvann skal separeres før påkobling til kommunalt nett.
- Inspeksjon/stakekum skal da avsettes på /innefor eiendommen. Stake-/spylekum skal også plasseres over retningsforandring på til sammen eller over 90°, i henhold til Standard abonnementsvilkår for vann/avløp – Tekniske bestemmelser.

Innmålingsdokumentasjon (som bygget) skal leveres i digitalt filformat i henhold til gjeldende sosi-standard, med x-, y-, og z-koordinater. I tillegg skal det foreligge et revidert ledningskart med informasjon om tilkoblingspunkt, inntak i vegg/sokkel bygg, trasé (plassering av ledninger i terreng), vinkling, dimensjon, materiale og VA-utstyr, mv.



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

LINK arkitektur Fredrikstad
Att.:Emil Lockertsen
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/84800	5	THORUY	300/856	13.05.2024

Rammetillatelse
Ombygging, bruksendring og påbygg knyttet til eksisterende bygård
Nygaardsgata 3 - Eiendom 300/856

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
390/24

Rammetillatelse

Søknaden din er godkjent

Du har søkt om:

- Ombygging, bruksendring og påbygg knyttet til eksisterende bygård

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 19.01.2024, senere supplert.

Søknaden gjelder

Søknaden gjelder bruksendring og ombygging av eksisterende kontorarealer i 2. etasje til 5. etasje til nye boliger. Nytt påbygg på tak som også skal benyttes til boliger skal etableres. Byggetiltaket medfører 43 nye boliger med samlet bruksareal oppgitt til 1928kvm. Utearealer skal etableres over nytt lokk i bakgård samt på ny takterrasse. Eksisterende fasadeutrykk mot gate skal i all hovedsak opprettholdes. Det skal ikke gjøres endringer i fasade 1. etasje mot gate.

Følgende dispensasjoner er omsøkt:

- Dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål
- Dispensasjon fra kommuneplanens krav til uteoppholdsareal, §12.1
- Dispensasjon fra kommuneplanens krav til parkering for funksjonshemmede, §16.2
- Dispensasjon fra kommuneplanens krav til bygging i rød støysone, §24.4

For ytterligere detaljer viser vi til ansvarlig søkeres redegjørelse nedenfor.

Regulering og byggesak

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.: 69305651

Saksnummer 2024/84800

Planstatus

Tiltaksområdet er avsatt til Sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913 og omfattes av hensynssoner for kulturmiljø samt ras- og skredfare.

Tiltaksområdet er avsatt til Forretning og kontor mv i reguleringsplanen for kvartalet Turngata/Tordenskiolds gate/Kronprinsens gate/Nygaardsgata, plan-ID 393.

Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført uten at det er innkommet merknader.

Uttalelse fra kommunens renovasjonsavdeling

«Renovasjonsavdelingen i Fredrikstad kommune godkjenner herved den renovasjonstekniske planen for Nygaardsgata 3, med forbehold om at avfallsbeholderne trilles ut på tømmedagene, og settes tilbake i avfallsrommet etter tømming.

Det tas også forbehold om at hvis det viser seg at området der renovasjonsbilen skal stå endres, eventuelt andre endringer, kan det medføre behov for justering av den renovasjonstekniske planen.»

Ansvarlig søkeres redegjørelse

Eksisterende bygg

Bygget ble oppført i 1959 og tegnet av den kjente arkitekten Aksel Fronth. Bygningen består av fem etasjer og har skjematiske fasader med vindusfelt og blå rektangulære veggflater. Ytterveggsfeltene består av elementer i tre, laget av Onsøy Trevarefabrikk, mens etasjeskillene er plasstøpt betong. Mens de fire øvre etasjene består av kontorer, er det butikklokaler i første etasje. I dag ser fremdeles gården ut slik den gjorde da den ble oppført.

Nye boliger

Bygget egner seg ikke for videre drift som kontorbygg da kravet til fri høyde ikke vil kunne tilfredsstilles etter oppgradering til bedre standard i forhold til energikrav. Det er i tråd med den nye kommuneplanen foreslått å tilpasse bygget til bolig. Det ønskes flere boliger i sentrum og dette bygget egner seg godt til en transformasjon til dette. Det er foreslått å møte behovene for mindre sentrumsnære leiligheter, tilpasset spesielt førstegangskjøpere med vekt på nøktern innvendig standard, men med stor vekt på gode kvaliteter i uteoppholdsarealene.

Boligpåbygg i en etasje skal også etableres mot Kronprinsens gate med farge som patinert kobber. Utformingen viser både tydelig det nye tilskuddet samtidig som fargen og formatet spiller på lag med estetikken i Aksel Fronths' arkitektur.

Utearealer

Dagens tak over femte etasje skal benyttes til felles privat uteareal med fasiliteter som kjøkken, toalett og innvendig fellesrom. Uterommet på tak vil oppgraderes med tredekke, og mindre områder separert med lette espalier og blomsterkasser. Det etableres direkte adkomst med heis og trapp til takterrassen. Utearealet i bakgården vil hovedsakelig ligge på et nytt lokk over nedkjøring til kjeller. Lokket vil også kles med tredekke samt et sitteområde under en pergola. Det etableres tilstrekkelig uteplass for sykkelparkering i henhold til kommunens norm, delvis under tak. Adkomsten sikres ift tilgjengelighetskrav.

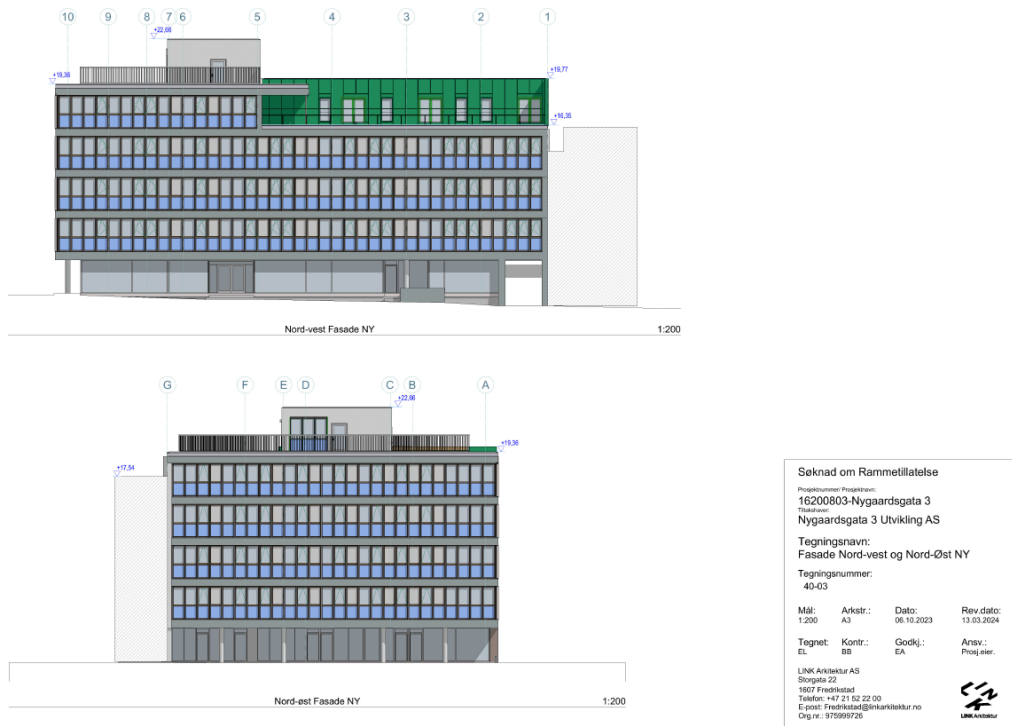
Energikrav og bevaring

Dagens standard i forhold til dagens energikrav er langt under standard. Det ville kunne søkes om fravik fra kravet, men spesielt fasader mot Nygaardsgata og Kronprinsens gate har store kuldebroer mot etasjeskillene i fasaden. Kuldebroen vil gjøre komforten inne i leilighetene nærmest ubeboelig og vil måtte utbedres uansett utfall i en fravikssøknad.

Saksnummer 2024/84800

Fasader mot gate

Det er lagt mye arbeid i å bevare den originale fasaden så langt det er mulig. De nye fasadene mot gate skal utføres slik at disse er tilnærmet og så langt som mulig tilsvarende dagens fasade, både i format/ størrelse og i materialitet.



Fasader mot gate

Dekkeforkanter i fasade

Det lages nye dekkeforkanter med samme høyde som eksisterende, og det er utført en omfattende undersøkelse med testing for å komme så nær originalen som mulig.

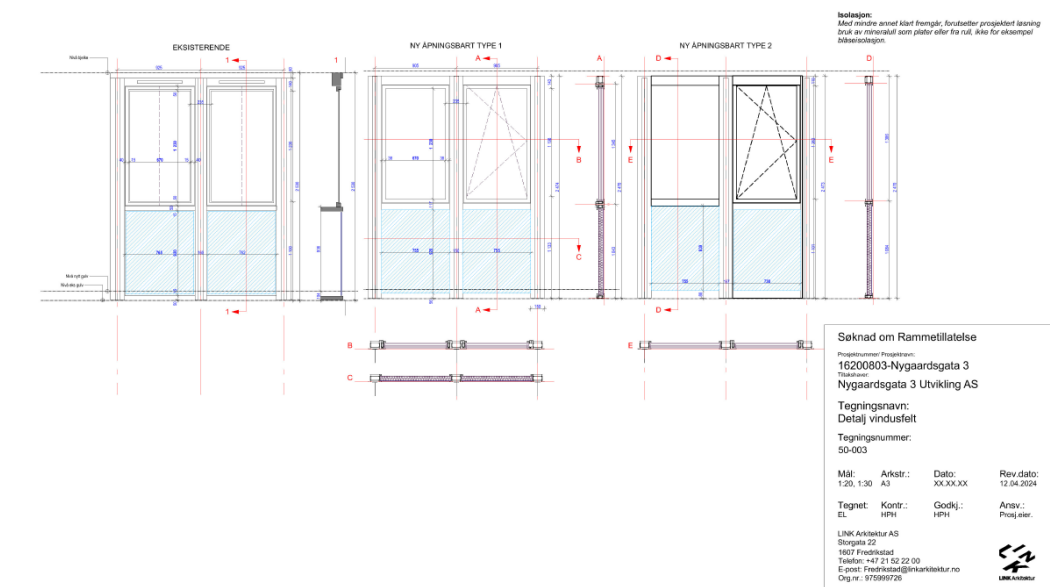


Nye dekkeforkanter

Saksnummer 2024/84800

Vinduer

Dagens trevinduer kan ikke gjenbrukes og er heller ikke tilfredsstillende med tanke på energi eller lydkrav. Nye vinduer vil få tilnærmet lik utforming som eksisterende vinduer med ramme- og karmtykkelse så nært det er mulig dagens situasjon. De blå glassfeltene vil bli erstattet med identiske glassfelt.



Vindusdetaljer

Det skal etableres leilighetskiller som vil måtte støte mot glass eller karm. Der hvor veggenden treffer glasset vil dette bli erstattet av et opakt hvitt glassfelt. Dette vil på dagtid fremstå som et normalt vindu, mens på kveldstid vil dette fremtre som et mørkt rom.

T-profiler

Det er i dag montert vertikale T-profiler mellom hvert vindu, disse anslås være i aluminium. Profilene vil demonteres, renses og bli remontert.

Innvendige detaljer

Det er flere fine arkitektoniske detaljer inne bygget. Blant annet trappeløpene som er dekorert med fotografier fra Fredrikstad fra tiden da bygget ble oppført. Disse detaljene er tenkt bevart som de er.

Eksisterende vinduer

Ett felt med eksisterende vinduer vil bli restaurert tilbake til original og plasseres i byggets femte etasje.

Søknad om dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan

Det søkes om dispensasjon fra arealformål Forretning og kontor for omsøkte tiltak. Eiendommen er i dag under sterkt behov for oppgradering. Bortsett fra mindre arbeider innendørs er standarden slik det ble bygget for etter datidens krav. Det er uansett ved fremtidig bruk av bygget et behov for å oppgradere med hensyn på nye energikrav. Dette gjelder da spesielt yttervegger og tak, samt glassfasader som har en meget dårlig standard sett opp mot krav til energieffektivitet etter TEK17. Ventilasjonsanlegget og energikilder bør også oppgraderes. Disse tiltakene gjør samlet sett at netto takhøyde vil måtte endres fra dagens høyde lik 2.7m til cirka høyd lik 2.4m. Krav til høyde for kontordrift er netto 2.7m. Det vil med andre ord være uhensiktsmessig å fortsette drift av bygget med kontorfunksjon, men

Saksnummer 2024/84800

det vil egne seg for boligfunksjon, noe som også vil være i tråd med ambisjonene i kommuneplanens ønske om høyere fortetting og flere boliger i sentrum. Det søkes å bevare fasadeuttrykket mot gater lik dagens uttrykk, spesielt med hensyn på byggets historiske verdi.

Søknad om dispensasjon fra krav til uteoppholdsareal i kommuneplanen

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens krav om 15 kvm uteoppholdsareal pr bolig. Det blir cirka 215kvm uteoppholdsareal i gårdsrommet og det etableres felles takterrasse på cirka 228kvm. Dette er noe mindre uteoppholdsareal enn kravet. Dispensasjonen begrunnes med at kravet er vanskelig å oppfylle samtidig som det ønskes fortetting. Beboere som skal benytte seg av uteoppholdsarealene på tak og i gårdsrom vil få god tilgang til både dagslys og utsyn. Felles opphold på tak planlegges tilrettelagt for tilgjengelighetskrav og med gode kvaliteter som felles kjøkken og toalett. Omsøkte eiendom ligger med Kirkeparken som nærmeste nabo mot vest, samt havnepromenaden ca 100m mot øst, og disse har gode utearealer for alle.

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens krav til parkering for funksjonshemmede

Bygget har ingen mulighet for parkeringsplass på egen grunn. En tilpasning for innkjøring og parkering via portrom ville medført store konsekvenser for prosjektets uteareal. Det ville vært teknisk krevende å få plass til snuplass, og bilen måtte i så fall rygge ut, noe som ville medført trafikkfare. Det er i dag flere kommunale parkeringsplasser i gaten, 2 stk. HC-plasser med korttidsparkering. Fordelen ved dispensasjon er at prosjektet kan tilby gode utearealer i bakgården for beboerne. Ulempen er en mer utfordrende parkeringssituasjon for HC.

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens krav til bygging i rød støysone, §24.4

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens punkt 24.4 Bygging i rød støysone. Fasade mot Nygaardsgata ligger i gul støysone med høyeste støynivå Laen 60dB. Kommuneplanen åpner for at etablering av boliger kan vurderes i støyutsatte områder i det aktuelle bestemmelsesområdet #1.

Som det kommer frem av rapport fra Brekke og Strand gjelder dispensasjonsbehovet i alt 12 leiligheter hvor kravet ikke oppfylles. 8 av disse leilighetene er ensidig vendt mot Nygaardsgata og ligger i gul støysone, mens 4 er tosidig med stue mot bakgård. I følge støymålinger foretatt av Brekke og Strand ligger disse leilighetene fra ca. 2-5 dB over grenseverdien mellom gul og hvit støysone. Som avbøtende tiltak foreslås det i rapporten å installere spesialvinduer som tillater lufting og samtidig reduserer støy med ca 3-5dB slik at kravet vil kunne tilfredsstilles. Det er imidlertid sterke behov for bevaring av det originale arkitektoniske uttrykket på bygget. Det er utarbeidet detaljer for den nye fasaden som gjør det mulig å etterkomme kravet til bevaring av det originale uttrykket. Ved å skulle tilpasse den nye fasaden med spesialvinduer vil dette medføre et brudd med ønsket om bevaring da profiler for spesialvinduer har en annen oppbygging enn tradisjonelle karmen og vil kunne oppleves som et fremmedelement og er dermed ikke ønskelig.

Behovet for lufting er av et mer psykologisk hensyn enn av det reelle behovet for frisk luft. Alle leiligheter har balansert ventilasjon og krav til luftmengde tilfredsstilles uten å måtte åpne vinduet. Støymålingene er foretatt i tidsrommet der støyen er på sitt høyeste og i store deler av døgnet vil bygget være innenfor krav til stille side.

Ulempen med å gi dispensasjon er at en del leiligheter vil få redusert komfort ved å oppleve høyere støybelastning enn anbefalt i visse tider av døgnet. Fordelen med å gi dispensasjon er at fasaden med sine vindusformater videreføres slik at opprinnelig fasadeuttrykk opprettholdes.

Saksnummer 2024/84800

Vurdering

Bygningen er tegnet av den anerkjente arkitekten Aksel Front og har høy arkitektonisk kvalitet og høy bevaringsverdi. Fasadene mot gate er i original forfatning og har en stram, stilren og tidstypisk utforming. Det er meget viktig at dette fasadeuttrykket opprettholdes mot gate. Innsendte fasadetegninger mot gate viser etter vår vurdering at det opprinnelige fasadeuttrykket i tilstrekkelig grad er ivaretatt. Det er imidlertid små detaljer i ny fasadeoppbygging som kan vippe byggetiltaket fra et vellykket prosjekt til et mindre vellykket prosjekt. Utfordringen for både arkitekt og tiltakshaver er da at dette løses på en tilfredsstillende måte.

Dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at eiendommen med tilhørende arealer benyttes i henhold til gjeldende plangrunnlag, dvs. forretning og kontor. Dette hensynet blir ikke vesentlig tilsidesatt da det innenfor samme reguleringsplan og kvartal er avsatt betydelige arealer for boligbebyggelse. Omsøkte tiltak er således kun en utvidelse av den boligbebyggelsen reguleringsplanen fra før åpner opp for. I tillegg kan nevnes at omsøkte tiltak er i samsvar med sentrumsformålet i kommuneplanen. I nærområdet utenfor omsøkte kvartal er det fra før også mange boligblokker. Ut fra dette kan vi vanskelig se at arealformålet i gjeldende plangrunnlag blir vesentlig tilsidesatt.

Omsøkte dispensasjon vil ikke medføre ulemper av betydning. Takhøyde gjør omsøkte arealer mer egnet for boliger enn kontorer. Fordelene ved å gi dispensasjon er at den medfører en hensiktsmessig arealutnyttelse og at den legger til rette for fortetting med attraktive boliger i byområdet i samsvar med kommunens fortettingsstrategi. Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene. Det er imidlertid viktig at 1.etasje fortsatt benyttes til utadrettet virksomhet.

Før øvrig viser vi til ansvarlig søkers redegjørelse.

Etter en konkret vurdering anser vi at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at den omsøkte dispensasjonen kan og bør innvilges.

Dispensasjon fra kommuneplanens krav til uteoppholdsareal, §12.1

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at nye beboere får tilstrekkelige uteoppholdsarealer. Dette hensynet blir ikke vesentlig tilsidesatt da nye beboere får gode uteoppholdsarealer selv om kravene i kommuneplanen ikke fullt ut er ivaretatt. Omsøkte boliger får dessuten rikelig med offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer i umiddelbar nærhet, herunder Kirkeparken med tilhørende lekeplass rett over gaten.

Omsøkte dispensasjon vil ikke medføre ulemper av betydning. Fordelene ved å gi dispensasjon er at den medfører en hensiktsmessig arealutnyttelse og at den legger til rette for fortetting i byområdet i samsvar med kommunens fortettingsstrategi. Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Før øvrig viser vi til ansvarlig søkers redegjørelse.

Etter en konkret vurdering anser vi at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at den omsøkte dispensasjonen kan og bør innvilges.

Dispensasjon fra kommuneplanens krav til parkering for funksjonshemmede, §16.2

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at det etableres parkeringsplasser for funksjonshemmede. Dette hensynet blir ikke vesentlig tilsidesatt da boligene etableres meget sentrumsnært hvor behovet for biltransport er redusert. Kommuneplanen ikke har krav til ordinær parkering i byområdet.

Saksnummer 2024/84800

Ulempen med dispensasjonene er at det ikke blir etablert parkeringsplasser for funksjonshemmede. Det ville vært mulig å løse kravet inne i gårdsrommet, men det er bedre at bakgården i stedet utvikles til felles og attraktive uteoppholdsarealer som kommer alle beboerne til gode. Kravet om parkering for funksjonshemmede kan lettere tilfredsstilles i nybygg enn i eksisterende bygninger uten parkeringskjeller. Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Før øvrig viser vi til ansvarlig søkers redegjørelse.

Etter en konkret vurdering anser vi at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at den omsøkte dispensasjonen kan og bør innvilges.

Dispensasjon fra kommuneplanens krav til bygging i rød støysone, §24.4

Kommuneplanens §24.4 sier at boenheter innenfor byområdet avgrensing minst skal ha et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plassert mot stille side. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at boliger i byområdet får tilfredsstillende støyforhold. Dette hensynet blir ikke vesentlig tilsidesatt da det kun er en mindre del av boligene som ikke oppfyller kravene fullt ut og at kravene for disse boligene er oppfylt i store deler av døgnet.

Ulempen med dispensasjonen er at støykravene ikke fullt ut blir ivaretatt for alle boligene. Fordelen med dispensasjonen er at bygningens opprinnelige fasadeuttrykk i tilstrekkelig grad kan ivaretas. I dette tilfellet mener vi hensynet til bygningens bevaringsverdi må veie tyngst. Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Før øvrig viser vi til ansvarlig søkers redegjørelse.

Etter en konkret vurdering anser vi at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at den omsøkte dispensasjonen kan og bør innvilges.

Vedtak

Din søknad om ombygging, bruksendring og påbygg knyttet til eksisterende bygård godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål, kommuneplanens krav til uteoppholdsareal (§12.1), parkering for funksjonshemmede (§16.2) samt bygging i rød støysone (§24.4).

Tiltakene som gjøres på fasadene mot gate er et direkte resultat av at bygget over 1.etasje bruksendres og ombygges til boliger som igjen er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål. Som vilkår for dispensasjonen fra gjeldene arealformål settes følgende for at bygningens bevaringsverdig i tilstrekkelig grad blir ivaretatt mot gate:

- Eksisterende blåfarge må gjenskapes ved at nye glassfelt på innsiden lakkeres med samme farge/pigment
- Nye dekkeforkanter må ha samme høyde som eksisterende dekkeforkanter
- Nye vinduer må få samme farge og tilnærmet samme ramme- og karmtykkelse som eksisterende vinduer, som omsøkt
- Nye fastfelt må utformes som omsøkte «Variant type 1» eller Variant type 2» som i størst mulig grad etterligne eksisterende vinduer
- Glass mot veggender må være opakt glassfelt som på dagtid fremstår som et normalt vindu, mens det på kveldstid fremstår som et mørkt rom.
- Eksisterende T-profiler mellom hvert vindu må renses og monteres

Vi forutsetter at ett felt med eksisterende vinduer restaureres tilbake til original form og

Saksnummer 2024/84800

plasseres i byggets femte etasje, som omsøkt. Et informasjonsskilt bør henges opp som forklarer historien bak vinduene.

Tegninger mottatt 19.01.2024 og 25.04.2024, er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket.

Krav til den videre prosessen

Krav til søknad om igangsettingstillatelse

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:

- Relevante ansvarserklæringer
- Oppdatert gjennomføringsplan
- Avtale om fjernvarme med Fredrikstad Fjernvarme AS
- Fargeprøve av eksisterende og nytt blått glass (gjenskaping av eksisterende blåfarge ved at nye glassfelt på innsiden lakkeres med samme farge/pigment)

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Klimagassregnskap (jf. følgebrev fra ansvarlig søker datert 12.10.2023.)
- Sluttrapport for avfall (før ferdigattest)

Plassering

Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

Vedrørende tilfluktsrom

Vi forutsetter at krav i skriv fra dsb (2019/3181) blir ivaretatt.

Vedrørende rømningsforhold for eiendom 300/1393

Vi forutsetter at eiendom 300/1393 fortsatt er sikret nødvendig rømning via eiendom 300/856.

Ras/skred/flom

Vi forutsetter at ansvarlige foretak sørger for forskriftsmessig sikkerhet med hensyn på ras/skred/flom i den kommende prosjekterings- og utførelsesfasen, jf. også innsendte geotekniske vurdering fra Multiconsult datert 19.10.2023.

Brannsikkerhet

Innsendte brannkonsept er ikke vurdert. Vi forutsetter at ansvarlige foretak sørger for forskriftsmessig brannsikkerhet.

Støy og støv i bygge- og anleggsfasen

Plan for håndtering av støy, støv og andre miljøulemper i nærmiljøet i bygge- og anleggsfasen må foreligge før arbeidene igangsettes, jf. kommuneplanens punkt 24.5. Planen må vise aktuelle avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen.

Vann/avløp

Det foreligger uttalelse fra Virksomhet Vann og avløp, se vedlegg. Forutsetninger og krav her må etterkommes.

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

Gebyrtype	sats	antall	totalt
-----------	------	--------	--------

Saksnummer 2024/84800

Grunngebyr for søknad med ansvarsrett - elektronisk (24)	3600,00	1	3600,00
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (23)	1420,00	43	61060,00
Dispensasjon (24)	17800,00	1	17800,00
Tillegg per dispensasjonsforhold utover den største (24)	9230,00	2	18460,00
Tillegg for saker som berører bevaringsverdig bebyggelse eller bygningsmiljø (24)	6195,00	1	6195,00
Bolig og fritidsbebyggelse - første boenhet (24)	18450,00	1	18450,00
Bolig og fritidsbebyggelse - per boenhet 2 - 4 (24)	5270,00	3	15810,00
Bolig og fritidsbebyggelse - per boenhet 5 - 10 (24)	3950,00	6	23700,00
Bolig og fritidsbebyggelse - første boenhet (24)	12915,00	1	12915,00
Bolig og fritidsbebyggelse - per boenhet 2 - 4 (24)	3689,00	3	11067,00
Bolig og fritidsbebyggelse - per boenhet 5 - 10 (24)	2765,00	6	16590,00
Bolig og fritidsbebyggelse - per boenhet 11 - 20 (24)	2310,00	10	23100,00
Bolig og fritidsbebyggelse - per boenhet fra 21 (24)	1386,00	13	18018,00

Tillatelsens varighet

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

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

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Thomas Ruyter
senioringeniør

Vedlegg:

Uttalelse fra Virksomhet Vann og avløp

Kopi til:

Nygaardsgata 3
utvikling AS

Geir Inge
Paulsen

Spinneriveien 3

1632 GAMLE
FREDRIKSTAD

Plan nr. 393

Revidert 24.01.1996

**Planbestemmelser for kvartalet begrenset av Turngata -
Tordenskioldsgate - Kronprinsensgate og Nygaardsgate**

27.11.1995

20.12.1995

§1 FORMÅL

Hensikten med planen er å legge tilrette for nybygg på Turngata 1 og foreta visse utvidelser på Turngata 3 (Victoria Hotell). Planen tar utgangspunkt i den vedtatte sentrumsplan.

§ 2 GENERELT

Planområdet er vist med grense på plankartet i mål 1:500. De enkelte eiendommer er vist med planformål og eksisterende bebyggelse er forutsatt å inngå i planen:

Den ubebygde tomt Turngata 1 skal nyttes til blandet formål: boliger/kontorer/ forretning.

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

1. Nybygg skal oppføres i tomtegrense mot gate og kan oppføres med branngravl mot nabotomt.
2. Høyden på bebyggelsen skal være som vist med cotehøyder (gesims) på plankartet og det vedlagte skjematiske snitt.
Det tillates oppført en tilbaketrukket taketasje på Turngata 1.
Tekniske anlegg m.v. må innpasses i denne.
3. I 1. etasje kan ca. 300 m² på hjørnet av Tordenskjoldsgt. og Turngt. benyttes til forretninger/kontorer, samt til inngangsparti for boligene. Det øvrige areal skal benyttes til biloppstilling og innkjørsel.
De øvrige etasjene skal nyttes til boliger.
4. Adkomst til parkeringsdelen i nybygg skal være fra Turngata og er markert på plankartet.
5. Parkeringskravene er :
Boliger: 1,25 bilplass pr. leilighet
Forretninger: 30 bilplasser pr. 1000 m²
Kontorer: 15 bilplasser pr. 1000 m².
For forretnings- og kontordel kan det godtas frikjøp av plasser.
6. Uteareal skal være 30 m² pr. leilighet.
7. Nybyggets utforming og materialbruk skal tilpasses kvartalets eksisterende bebyggelse.

§ 4 Unntak fra plan- og bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste planutvalg.

Reguleringsplan

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Nygaardsgata 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/856/0/1

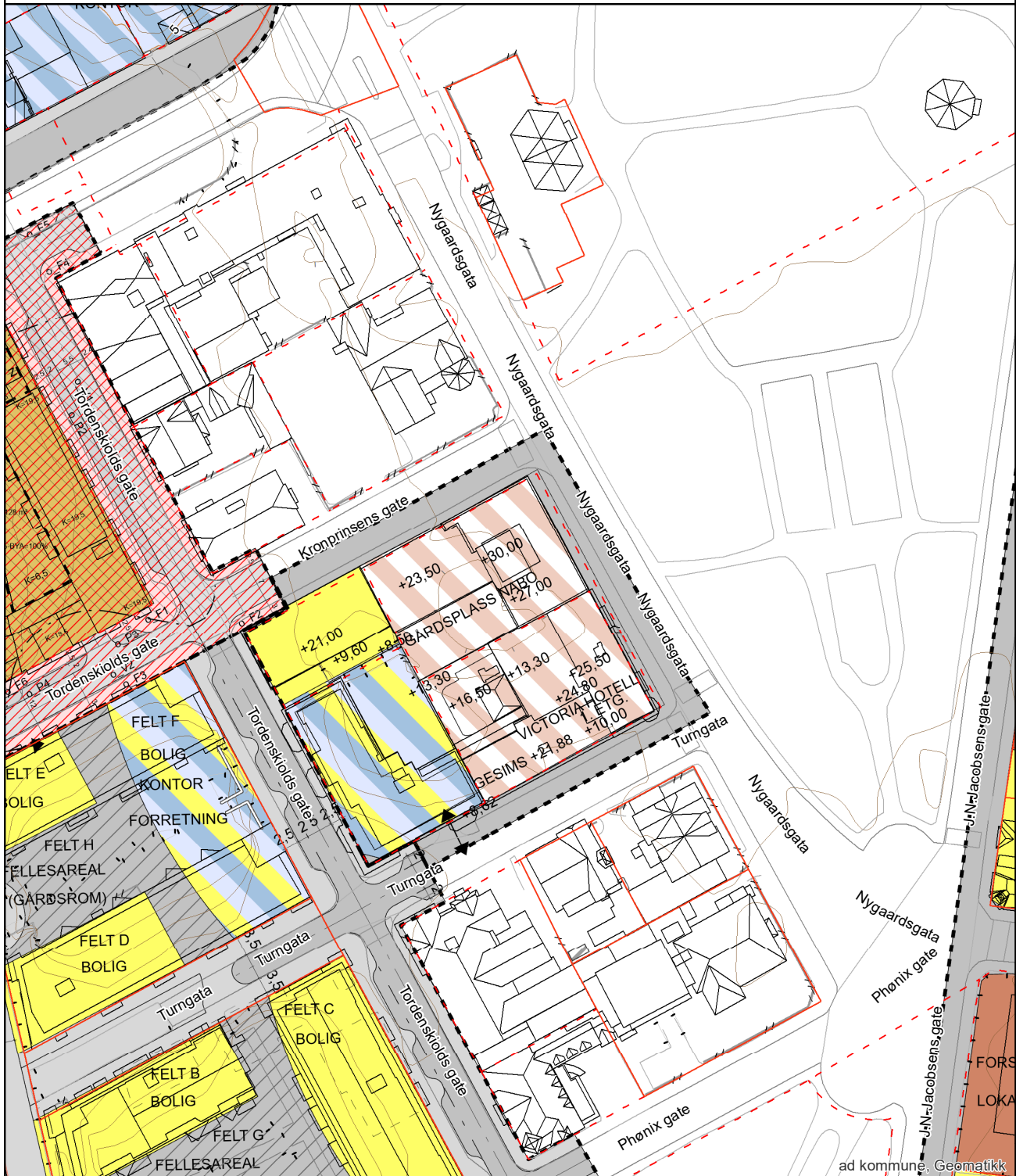
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04



Planident: 393
Ikrafttredelsesdato: 18.4.1996
Plannavn: Turngt/Tordenskioldsgt (bebyggelsesplan)

Datkilde: 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.



Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

UTKAST VEDTEKTER

FOR

FRONTHGAARDEN SAMEIE

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

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn og opprettelse

Sameiets navn er Fronthgaarden Sameie («Sameiet»). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva Sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 43 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner med eventuelle tilhørende trappeløp, heissjakter, sluser, inngangspartier og bodareal i eiendommen gnr. 300, bnr. 856 i Fredrikstad kommune («Eiendommen»).

(2) Definisjon av ulike seksjonsgrupper:

- Seksjonsnumrene 1 - 4 omtales samlet som «Næringsseksjonene»
- Seksjonsnummer 5 - 49 omtales som «Boligseksjonene»

(3) Den enkelte seksjon 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.

(4) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(5) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig bruk av seksjonene i tråd med det seksjonerte formål.

1-3 Formål

(1) Sameiets formål er å drive og forvalte Eiendommen med tilknyttede rettigheter, til det beste for seksjonseierne, der dette ansvaret ikke er lagt på den enkelte seksjonseier.

(2) Eiendommen skal driftes og forvaltes på en måte som sikrer at denne til enhver tid opprettholder en god kvalitet og standard, med et enhetlig og attraktivt utseende hensyntatt de funksjoner som drives i hver enkelt seksjon.

1-4 Sameiebrøk

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

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.

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 63 a.
- (3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverk 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, jf. eierseksjonsloven § 23.
- (4) Korttidsutleie av en hel boligseksjon 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.

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 etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (4) Utleie av egen seksjon verken endrer eller reduserer 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 seksjonseiere.
- (5) 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.
- (6) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Enerett til bruk

- (1) I henhold til lov om eierseksjoner § 25 sjette ledd har de ulike enhetene i sameiet vederlagsfri og evigvarende enerett til å benytte de delene av sameiets fellesareal som er beskrevet under.
- (2) Boligseksjonene har enerett til bruk av følgende arealer:
 - Takterrassen, inngangspartier, oppganger, trappeløp og korridorer fra første etasje og oppover (men slik at Næringsseksjonene har rett til å bruke disse arealene som rømningsvei), boligfasader, samt heiser, tekniske rom og arealer, og anlegg som alene betjener Boligseksjonene.
- (3) Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

- Bakgården med dertil utomhusarealer, inngangspartier, oppganger, fasader i tilknytning til Næringsseksjonene, vinduer, ytterdører, tekniske rom, uteareal utenfor Næringsseksjonene og øvrige anlegg som alene betjener Næringsseksjonene.

(4) Næringsseksjonene har rett til gjennomkjøring med bil og andre motoriserte kjøretøy inn i bakgården og under utomhusarealet og inn i sin garasje/lager.

(5) Boligseksjonene har rett til adkomst og bruk av boder og tilstøtende arealer i kjeller som disponeres av Boligseksjonene.

(6) Næringsseksjonene har rett til adkomst og bruk av lager i kjeller, som har adkomst via sin egen garasjeport og korridor som Boligseksjonene disponerer.

(7) Både Boligseksjonene og Næringsseksjonene har rett til adkomst til felles teknisk rom i kjeller.

(8) De respektive seksjonene som har eneretter til fellesareal i henhold til foregående har også alene det fulle drifts- og vedlikeholdsansvaret (herunder fullt kostnadsansvar) for areal underlagt eneretter som om dette var en del av seksjonen. Der flere seksjonsgrupper eller seksjoner har eneretter til samme fellesareal, fordeles ansvaret dem imellom i henhold til en brøk som fastsettes basert på innbyrdes sameiebrøk.

(9) Sameiet og seksjonsgruppene har rett til nødvendig tilgang for å vedlikeholde, installere og kontrollere eventuelle felles eller egne installasjoner og anlegg. Slik kontroll og arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for sameiet, seksjonseierne eller andre brukere.

(10) Endring i etablerte eneretter og rettigheter i punkt 3-2 krever samtykke fra de seksjonseiere som direkte berøres av endringen.

3-3 Felles inngangsparti

(1) Ett inngangsparti, med felles utvendig trapp, benyttes av både Bolig- og Næringsseksjonene i sameiet. Bruken av disse felles arealene skal skje på en slik måte at både Bolig- og Næringsseksjonenes interesser hensyntas.

(2) De felles inngangspartiene, med trapper, skal holde god standard og vedlikeholdes på en slik måte at inntrykket for både Bolig- og Næringsseksjonene opprettholdes. Arealet i de felles inngangspartiene kan benyttes til skilting av næringsvirksomhet.

(3) Kostnader til vedlikehold og lignende for felles inngangsparti og arealer, fordeles mellom Bolig- og Næringsseksjonene i henhold til sameiebrøken, jf. punkt 3-2 (4) ovenfor.

3-4 Skilting, tilpasninger og endringer i forbindelse med næringsvirksomhet

(1) Eier av næringsseksjon har rett til, uten at det er nødvendig med samtykke fra styret eller årsmøtet, å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til de aktuelle næringsseksjonene. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

(2) Eier av næringsseksjon har også rett til å gjennomføre tiltak både i egen bruksenhet, fellesareal underlagt eneretter, herunder bruksendringer og bygningsendringer i den forbindelse og andre søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven som er nødvendig for en kommersiell og fornuftig utnyttelse av arealene som inngår i næringsseksjonene.

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(3) Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Det forutsettes at eventuelle inngrep som har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil, og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere, ikke kan nektes av styret eller årsmøtet.

3-5 Endringer av fasade, fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal

(1) Med mindre det fremgår spesifikt i disse vedtekter, kan ikke seksjonseier uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet foreta arbeider eller endringer som påvirker eller berører sameiets fasade, fellesarealer eller fellesanlegg, herunder slikt som

- Oppsetting/montering av antenner, varmepumper, solavskjerming, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, oppsetting av gjerder eller porter, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan med saklig grunn nekte godkjenning av slike tiltak, og kan også gi bestemmelser om høyde, type og utforming på gjerder, hekker og annen beplantning, også innenfor tilleggsdel.
- Å henge innretninger på utsiden av rekkverk på balkong, som for eksempel blomsterkasser, balkongflagg mv.

(2) Innglassing av balkong er ikke tillatt. Montering av vindskjerming og lignende på balkong eller terrasse er ikke tillatt av hensyn til estetikk og et helhetlig fasadegrep.

(3) Eventuell utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser (gjelder ikke næringsseksjonene) og annen solskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, skilting og lignende skal skje med hensyn til et helhetlig og ryddig inntrykk for hele bygningsmassen. Ved senere etablering eller utskifting av utvendig solskjerming, må eksisterende løsning og fargevalg videreføres slik at kravene til konstruksjonssikkerhet og estetisk- og helhetlig uttrykk ivaretas.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert må ved rehabilitering, vedlikeholdsarbeid og andre felles tiltak på Eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(5) I tillegg til de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven, er det ikke tillatt med tiltak eller endringer som skjer i strid med eller ikke er godkjent i tråd med den til enhver tid gjeldende plan- og bygningslovgivning og andre offentlige bestemmelser.

(6) Visse bygningsmessige endringer krever, etter sin art og prinsipielle betydning, behandling og vedtak på årsmøte med eventuelt kvalifisert flertall, jf. eierseksjonsloven § 49.

3-6 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 ordensregler. Det kan ikke fastsettes ordensregler som begrenser bruken av Næringsseksjonene.

(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.

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

3-7 Klausul vedrørende ferdigstillelse av prosjektet

- (1) Inntil eiendommen er overlevert og sameiet er ferdig etablert vil utbygger/selger 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.
- (2) Utbygger/selger har krav på tilgang til Eiendommen og rett til opprettelse og viderekobling av tekniske installasjoner og andre nødvendige tiltak i forbindelse med ferdigstillelse og videre utbygging. Rett til tilgang gjelder for hele bygningsmassen og fellesarealene, herunder også bakgården.
- (3) Punkt 3-7 kan ikke endres eller slettes fra vedtektene uten samtykke fra utbygger/selger.

4. VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSANSVAR

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer, takhager og anlegg mv. hvor seksjonseier er gitt enerett til bruk, jf. vedtektenes punkt 3-2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.
- (2) Seksjonseierens 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 brannslukningsapparat
 - 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) innsiden av vinduer, balkong/terrasse- og ytterdører til seksjonen
- (3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vindusvask, med mindre sameiet inngår avtale om felles vindusvask.

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

- (4) Seksjonseieren skal vedlikeholde og eventuelt utbedre 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, slik som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med sluk, gulvbelegg (tremmegulv og terrassegulv) og innsiden av rekkverk på balkong.
- (7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.
- (9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (10) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- (11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (12) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (13) Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold av reklame og markedsføringsutstyr på fasade

4-2 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 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.

4-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde Sameiets utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner over og under bakken, 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vindusvask, med mindre sameiet inngår avtale om felles vindusvask.
- (2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av opprinnelige hekker, skillevegger og lignende mot private takterrasser som er opprettet ved ferdigstillelse av prosjektet.

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av slikt som vinduer, 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 utskiftning 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.

4-4 Sameiets erstatningsansvar

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne ved skader på bruksenhetene eller areal underlagt eneretter, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-5 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.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med tilleggsdeler eller andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(3) Følgende kostnader skal fordeles mellom samtlige seksjoner i henhold til sameiebrøken:

- Forretningsførsel, regnskap, revisjon, administrasjonskostnader, honorar til tillitsvalgte (styremedlemmer), bygningsforsikring, generell skadedyrbekjempelse.

(4) Boligseksjonene skal alene dekke følgende kostnader:

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

- Kostnader til vedlikehold av felles adkomst- og uteareal, felles innvendige arealer og tekniske anlegg (herunder felles renovasjonsbygg under bakgården) og annet som disponeres av Boligseksjonene.
- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter og eiendomsskatt (dersom dette ikke faktureres direkte til seksjonseier), drift, vedlikehold og utskifting av tekniske installasjoner for Boligseksjonene, øvrige anlegg knyttet til boligene, innvendige «egne» fellesarealer, utskifting av vinduer og dører i/til Boligseksjonene, renovasjon for bolig, service- og driftsavtaler som kun gjelder for Boligseksjonene (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon- og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg, bygningskonstruksjon og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takareal/takterrasse, grønt uteoppholdsareal og boder som bare eller i det vesentlige betjener Boligseksjonene, øvrige kostnader knyttet til arealer hvor Boligseksjonene har enerett til bruk eller har særskilt vedlikeholdsansvar for. Sprinkleranlegget i 1. etasje tilhører Boligseksjonene, og drift, vedlikehold og utskifting av sprinkleranlegget skal bekostes av Boligseksjonene. Kostnadene som Boligseksjonene skal dekke skal fordeles etter innbyrdes sameiebrøk. Kostnader til tv/bredbånd fordeles likt per boligseksjon.

(5) Næringsseksjonene skal alene dekke følgende kostnader:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter og eiendomsskatt (dersom dette ikke faktureres direkte til seksjonseier), drift og vedlikehold av tekniske installasjoner for næring (ikke sprinkleranlegg), utomhusanlegg og arealer som Næringsseksjonene alene eller i det vesentlige benytter, øvrige anlegg knyttet til næring, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til Næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler som kun gjelder for Næringsseksjonene, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener Næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor Næringsseksjonene har enerett til bruk eller særskilt vedlikeholdsansvar for.

(6) Kostnader til serviceavtale om fjernavlesing av forbruk av fjernvarme og lignende, samt nedbetaling av målere for slik fjernavlesing, skal fordeles flatt mellom samtlige seksjoner.

(7) Kostnader til forbruk av fjernvarme og lignende som kan måles etter forbruk, skal fordeles i henhold til reelt målt forbruk.

(8) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. Eierseksjonsloven § 29 første ledd.

(9) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29 annet ledd.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret eller årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

5-3 Avsetning til vedlikeholdsfond for Boligseksjonene

Årsmøtet kan, med alminnelig flertall blant eierne av Boligseksjonene, vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak som gjelder Boligseksjonene. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

5-4 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.

5-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 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.

6-3 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.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styrets sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til fire andre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret skal bestå av representanter fra både Boligseksjonene og Næringsseksjonene, med minst én representant fra hver av seksjonsgrupperingene.

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

- (2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. 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 for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredeisen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 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. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 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.

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

7-7 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.

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL, REVISJON OG FORSIKRING

8-1 Forretningsfører

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

8-2 Regnskap og revisjon

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
- (2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Sameiets revisor tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

8-3 Forsikring

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

9. ÅRSMØTET

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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.

9-4 Gjennomføring av årsmøtet

- (1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(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.

9-5 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 i forhåndsvarsel.

9-6 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.

9-7 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.

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

(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.

9-8 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.

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

9-10 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) 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
- g) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
- h) endring av vedtektene.

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Det vises også til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

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

9-11 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 seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-12 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.

9-13 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. ENDRINGER AV VEDTEKTENE

(1) Endringer av sameiets vedtekter kan beslutes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

(2) Endringer av vedtektene som berører Næringsseksjonene krever samtykke fra Næringsseksjonene.

11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Kontaktinfo meglere



Tonje Aasvanger

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
t.aasvanger@nordvikbolig.no
908 38 822



Steffen Eng Johansen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
st.johansen@nordvikbolig.no
997 70 744



Fronthgarden.no