PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

OTTERSTADVEIEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

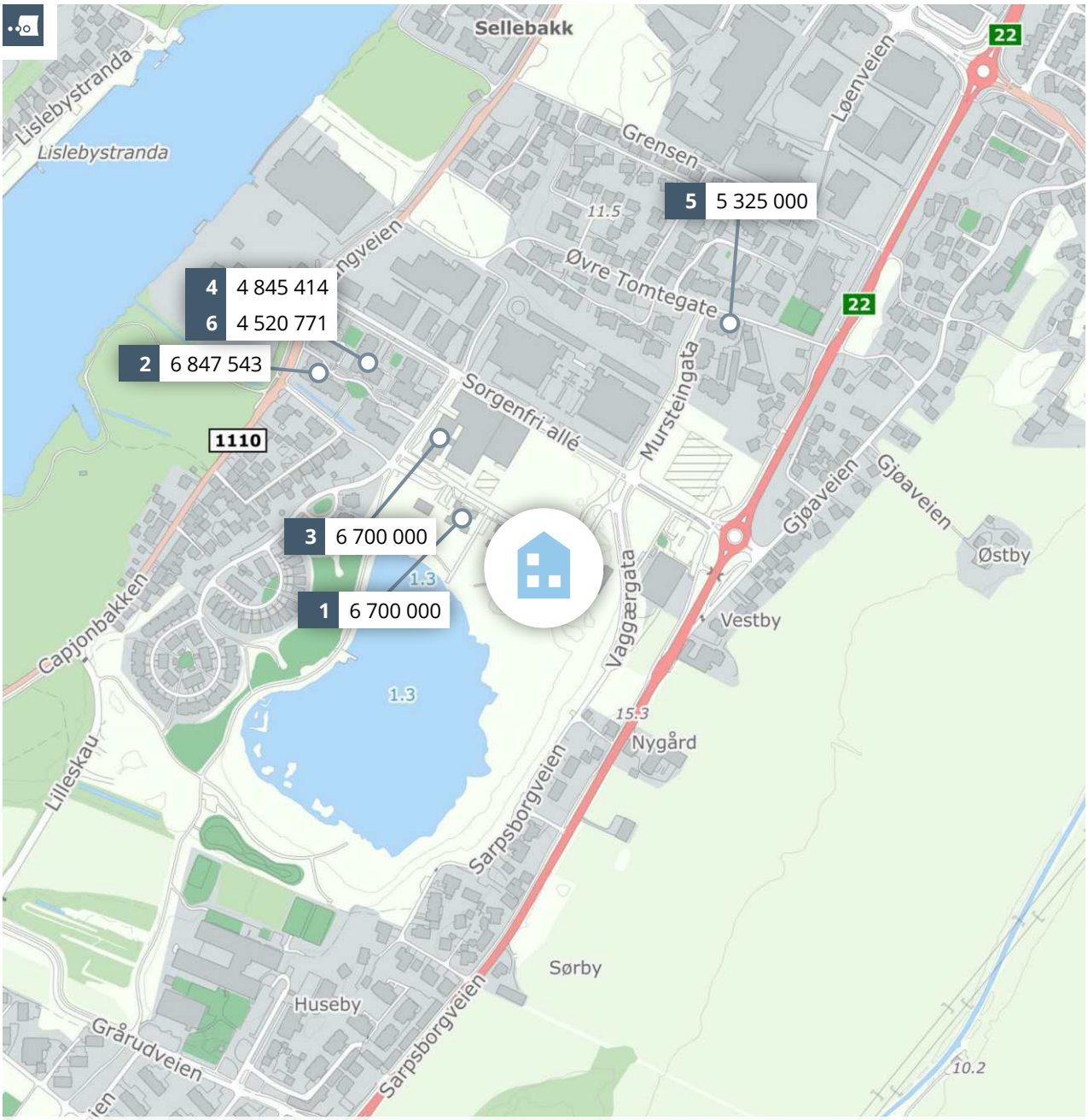
Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OTTERSTADVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 10.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Per Olav Borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Otterstadveien 7, 1651 SELLEBAKK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2026

GNR 303 BNR 1940 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS SORGENFRI

Verdivurdert til

8 500 000

-	8 500 000	78 704
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	5 m²	11 m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						2026

Fellesutgifter	2 288
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Otterstadveien 3				28.08.2024	6 900 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**77 011**
	87 m²	2023	1. etg	3 sov						
2	Capjonstien 7				30.10.2025	4 550 000	**4 150 000**	2 697 543	6 847 543	**62 821**
	109 m²	2020	1. etg	3 sov						
3	Takstenveien 7				26.08.2025	6 980 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**60 909**
	110 m²	2024	1. etg	3 sov						
4	Capjonstien 3				25.06.2025	2 735 000	**2 630 000**	2 215 414	4 845 414	**61 334**
	79 m²	2021	3. etg	2 sov						
5	Mursteingata 33				27.09.2024	5 500 000	**5 325 000**	0	5 325 000	**52 723**
	101 m²	2015	2. etg	3 sov						
6	Capjonstien 3				13.08.2025	2 650 000	**2 450 000**	2 070 771	4 520 771	**56 510**
	80 m²	2020	2. etg	2 sov						

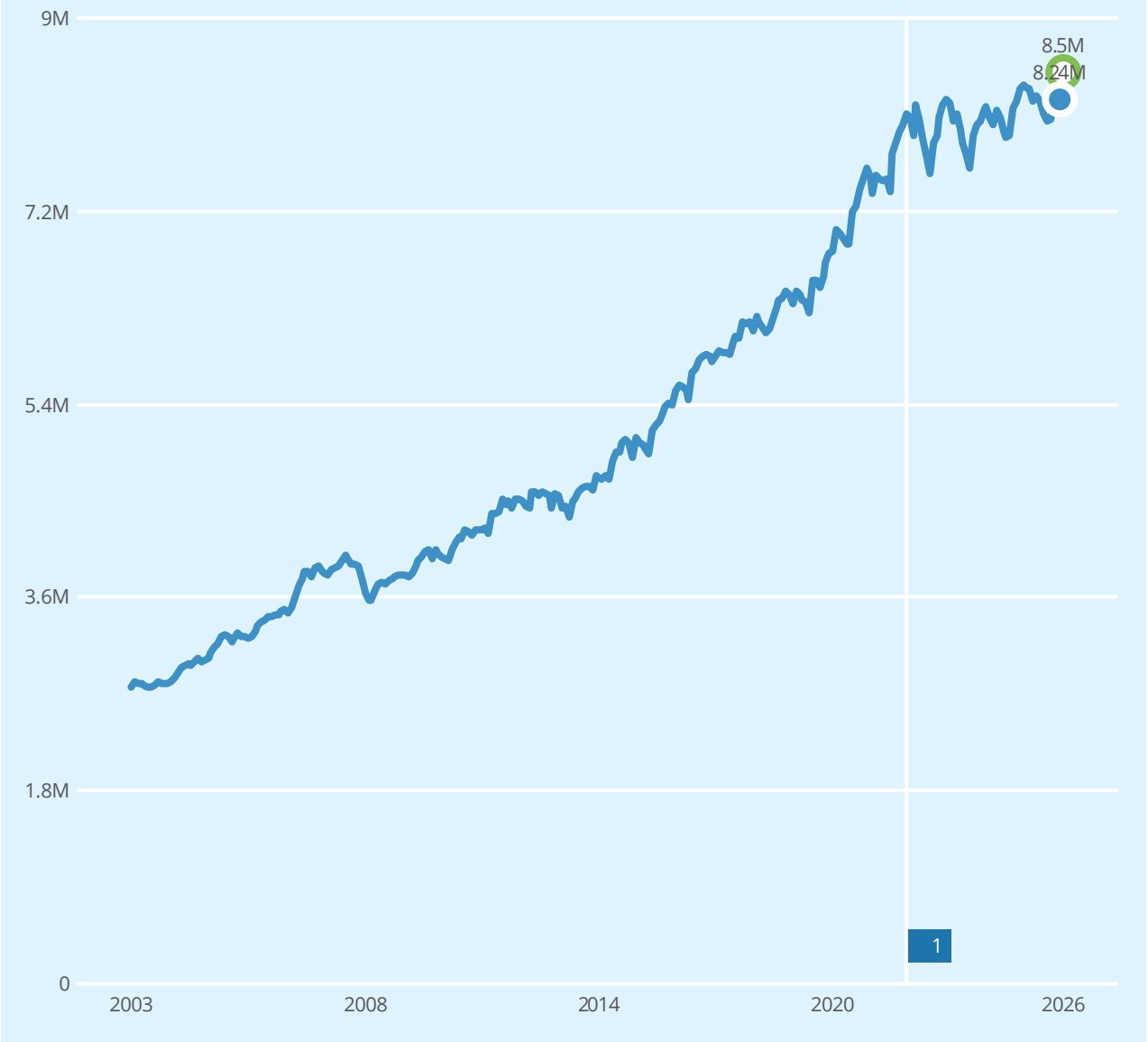
Nyoppført leilighet med høy standard i Verksbyen Panorama. Future living standard med lave driftskostnader. Leiligheteninneholder hall. tre soverom hvor det ene har egen garderobe og bad. Ekstra bad og vaskerom. Stor stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til delvis innglasset balkong.
Heis. Garasjeplass og bod i kjelleren.
Leiligheten ligger i et fantastisk område med store parkområder og mange felles aktiviteter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.03.2026		16.03.2026	-	8 245 000	-	8 245 000

Leiligheter til salgs i SORGENFRI grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

5.3M
5 012 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Leiligheter solgt i SORGENFRI grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

5.4M
5.1M
4 774 000 Prisantydning i snitt
4 570 000 Salgspris i snitt
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
108
dager

for 4.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

78 704 Otterstadveien 7 Totalpris 8 500 000

56 375 SORGENFRI grunnkrets i snitt siste 9 mnd

49 957 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 9 mnd

Verket Panorama

Hus K, L og M

Eksklusive boliger i vannkanten med panorama utsikt over Verksparken

Et nytt delfelt i Verksbyen med 66 boliger



EN DEL AV
VERKSBYEN
Future Living



INNHOLD

EN NY, SMART OG BÆREKRAFTIG BYDEL ..... s. 4
Verksbyen

FUTURE LIVING ..... s. 6
Fremtidsrettede og moderne hjem

VERKSPARKEN ..... s. 10
En av Norges vakreste åpne parker

ILLUSTRASJONER AV VERKET PANORAMA ..... s. 20
Spennende arkitetkur og nydelig uteområde

BELIGGENHET ..... s. 28
Omkranset av naturen og sentralt

PLANLØSNINGER ..... s. 30
Finn din drømmebolig

LEVERANSEBESKRIVELSE ..... s. 46
Standardleveranse og informasjon

UTBYGGER ..... s. 54
Arca Nova Gruppen

PRISLISTE ..... s. 56
Velg din drømmebolig

TEGNINGSSKJEMA ..... s. 62



Verksbyen er en ny, smart og bærekraftig bydel drevet av solen. Den består av over 1500 boliger og bygges i Fredrikstad.

Vårt mål er at Verksbyen skal bli Fredrikstads beste beliggenhet hvor helheten imponerer deg. Derfor satser vi stort på markedsledende leveranse både inne og ute. Alle boligene leveres med Future Living standard, som er en spektakulær kombinasjon av solenergi, smarthus og grønn byggestandard.

Future Living boligene forsynes med en betydelig andel miljøvennlig og lokalprodusert energi, med miljømessige løsninger. Det er fremtidens boligstandard i dag, til det beste for planeten vår og våre kunder.

Alle nye bygg følger gjeldende byggeregler som er Teknisk Forskrift fra 2017. Vi liker å kalle vår standard for "Tek 2030", da vår leveranse er langt utover gjeldende forskrift og vi følger målet til FN for 2030 for en bærekraftig verden.



Fotomontasje av Verksbyen - med markering rundt Verket Panorama

FN har lagd en felles arbeidsplan for at verden skal sikre en bærekraftig produksjon som minsker ressursbruk, miljøødeleggelse og klimagassutslipp. I tillegg må verden finne en løsning på en kommende energikrise.

Flere land, inkludert Norge, har fulgt opp og vedtatt lover som bl. a. skal sikre at verden reduserer klimagassutslippene med 40% innen 2030 i henhold til FNs mål.

Verksbyen følger den målsetningen og består av flere delfelt som har Norges mest innovative og fremtidsrettede løsninger for energi. Kombinert med en av landets flotteste parker, så tror vi dette vil imponere deg.

Ruben Dahl Hansen
Konsernleder, Arca Nova Gruppen

FUTURE LIVING

Bærekraftige boliger med en spektakulær kombinasjon av solenergi, smarthus, og grønn byggestandard

SOLENERGI

FORNYBAR OG REN ENERGIKILDE

I Verket Panorama vil solenergi anvendes som sentral energikilde. Hele taket og deler av fasaden vil ha solceller integrert inn i arkitetkturen.

MILJØVENNLIG

Solenergi er bærekraftig og ren energi som gir gunstige energikostnader og lang levetid.



Solenergi

Bildet viser taket til Capjon Park som består av solceller



SMARTHUS

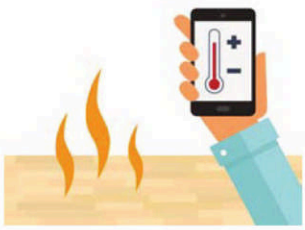
BOLIGEN DIN LEVER

Future Living boligene leveres med nyeste teknologi med fullt smarthus. Du kan styre hele boligen fra din telefon, uansett hvor du er i verden.

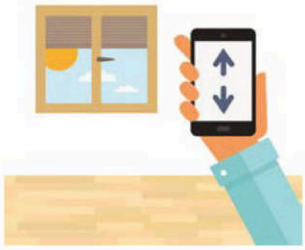
Boligen er også lagt opp til å kunne styres med automatiske sensorer, stemmeteknologi via Google home, i tillegg til brytere på veggen.



Sjekk forbruket ditt
- se hvor mye sola sparer deg for penger



Skru gulvvarmen opp eller ned
- ha det så bekvemt som du ønsker



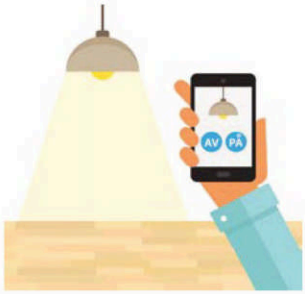
Styr solskjermingen
- rett fra sofaen



Se hvem som er ved døren
- selv om du er på jobb eller i bilen

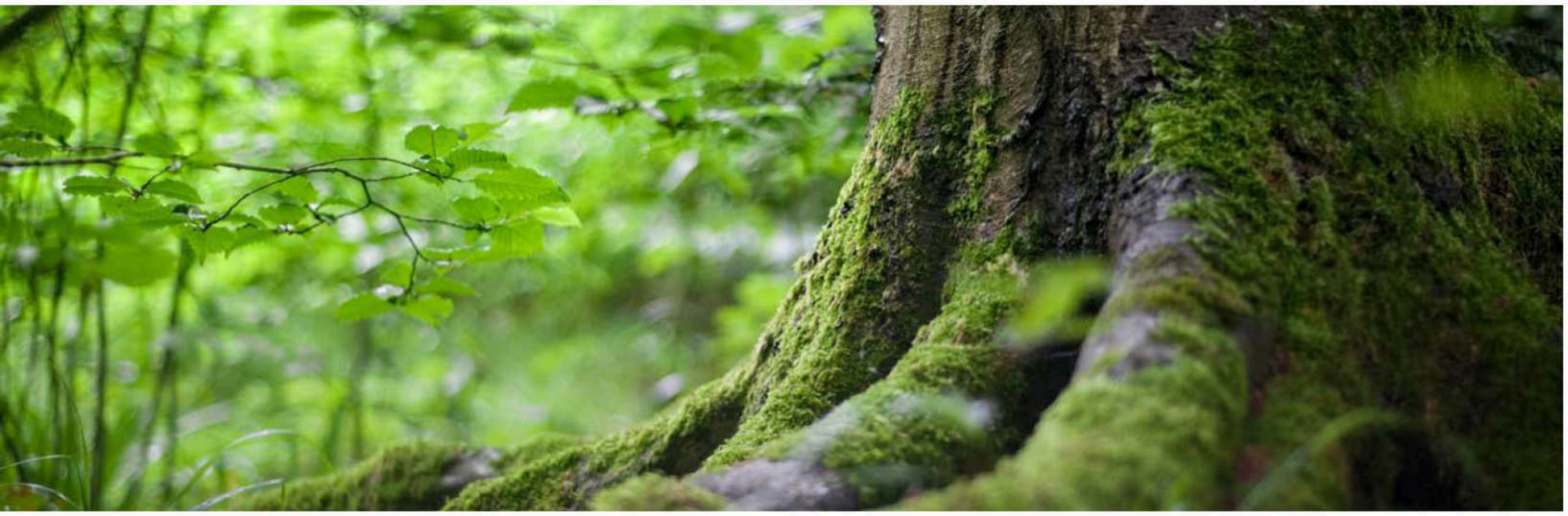


Lås opp eller igjen
- nå kan du slippe inn rørleggeren når du er på ferie



Skru av eller på lyset
- endelig kan du sjekke om du husket å skru av lyset

GRØNN BYGGESTANDARD



PASSIVHUS-STANDARD

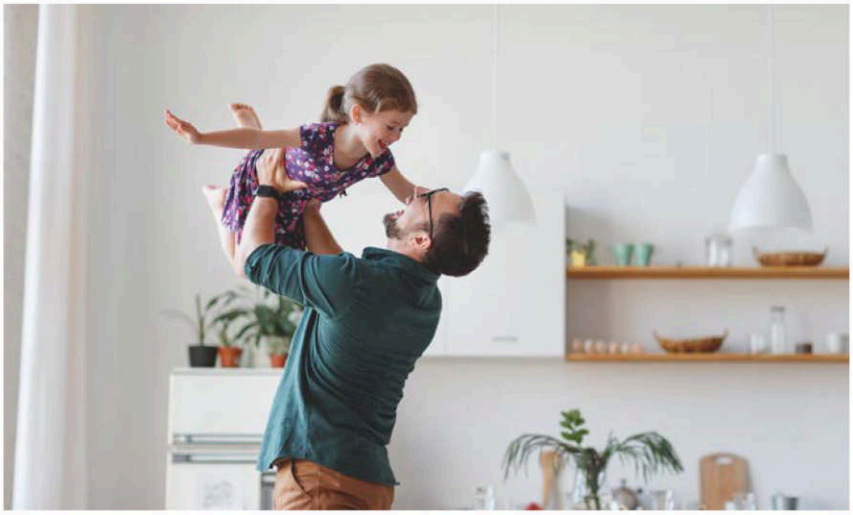
Passivhus utmerker seg fra andre, nye boliger ved at de har vesentlig lavere energibehov. Våre passivhus bygges med innovative teknikker for å sikre effektiv arealutnyttelse og optimal ventilasjon.

MILJØVENNLIG

Future Living består av særdeles høy teknisk og grønn byggestandard, som er miljøvennlige og bærekraftige løsninger.

Dette gir grønne boliger med gunstig klimagass-regnskap.

ØKONOMI



LANGSIKTIG INVESTERING

Med et økende behov for et grønt skifte og en bærekraftig verden, kombinert med en voldsom teknologisk utvikling, så tror vi at Future Living boliger vil lede vei mot fremtidens hjem.

Med en Future Living bolig, så får du akkurat det - fremtidens hjem i dag.

Dette vil være med på å øke verdien til Future Living boliger, med enn høyere verdistigning enn tradisjonelle boliger.

UMIDDELBAR GEVINST

Future Living gir økonomiske besparelser i dag. Dette da Future Living boligene anvender mindre energi for oppvarming, og får levert lokalprodusert energi til gunstige vilkår. Gjennom dette blir energikostnadene lavere enn tilsvarende nye boliger.

I tillegg består Future Living av produkter og byggematerialer med lang levetid, som gir lave vedlikeholdskostnader.

Flere banker gir også grønt lån med bedre betingelser til de som kjøper bolig i Verksbyen.



Verksparken

118 mål park i hjertet av Verksbyen



Fotomontasje av Verksbyen

Midt i Verksbyen så kommer en av de flotteste åpne parkene i landet.

Parken vil strekke seg fra nyetablert skog og fri natur i syd, via store grønne friarealer til en urban bypark i nord.

Det vil bli gode turstier rundt en innsjø kalt Sorgenfridammen. Området rundt dammen vil bli gjort om til en grønn oase. Stien rundt dammen vil bli koblet sammen med Glommastien.

DET SOM ER GJORT TIL NÅ

Arbeidet med å gjøre Verksparken til en av Norges flotteste åpne parker er godt igang.

I parken er det satt opp 2 meget store hovedlekeplasser. Rundt lekeplassene er det godt med benker og sitteplasser. Det hele blir parkmessig opparbeidet med vakker beplantning sammen med store, grønne friarealer.

Det er også satt opp et eget område for trening, kalt crossfit. Her kan voksne og eldre trene kroppen og nyte naturen.

I syd er det satt opp en stor terrengsykkelløype og en ny skog er plantet, med gode mengder vierkratt som beskytter fuglelivet i sydenden av dammen. I tillegg vil det komme et utkikkstårn til det rike fuglelivet.

I nordenden av dammen kommer det en urban bypark, som du kan se på de neste sidene.



Bilde er tatt august 2022

"En av Norges råeste lekeplasser levert til et boligprosjekt!"

- Kompan, Håvard Glimsholt

Se intervju på verksbyen.no





Bilder er tatt august 2022





DET SOM KOMMER

I nordenden av dammen og i tilknytning til Verket Panorama, så kommer den urbane delen av Verksparken.

Parken vil romme aktiviteter som, solsenger, volleyball, streetbasket, lekeplasser, petanque, grillplasser og flere ulike oppholdsmuligheter.

Midtpunktet i den urbane delen vil være et langstrakt bytorg nede ved dammen. Dette vil være en møteplass i hverdagen og en plass for større utendørs arrangementer.

Bytorgets kjerne vil være et større området med et fonteneanlegg som vil inspirere til vannlek på



Illustrasjon av byparken nord for Sorgenfridammen

sommeren. Her er det også satt av plass til flere mobile kaffe- og matvogner (foodtrucks).

Det etableres et sitteamfi og en strand ned mot vannet. En brygge knytter sammen gangaksene til parken og gir en gangforbindelse og mulighet for opphold tett på vannet. Det er flere atkomstveier til parken som gir god tilgang mellom park og boligområder.

Byparken

Den urbane delen av Verksparken

På nordsiden av dammen
kommer et nytt bryggeområde
med 150 kvm brygge og 212 kvm amfi

Illustrasjon av byparken nord for Sorgenfridammen







Illustrasjon av hovedadkomsten inn til bytorget



Illustrasjon av sandvolleyballbane

Illustrasjoner av byparken
nord for Sorgenfridammen



Illustrasjon av grillområde med sittebenker og nye moderne griller



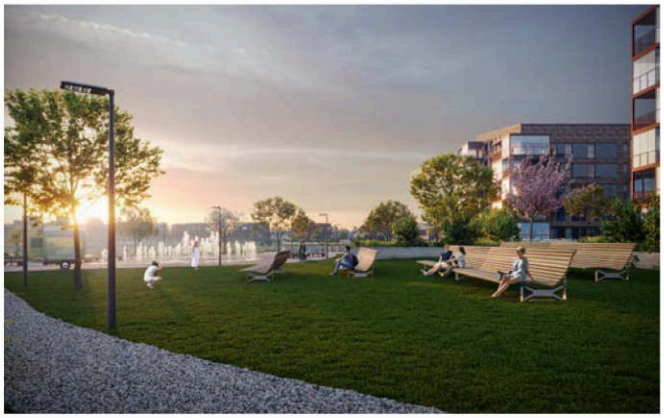
Illustrasjon av ny lekeplass



Illustrasjon av nye petanque baner



Illustrasjon av ny Tufte treningspark



Illustrasjon av nye solbenker

Verket Panorama

Eksklusive boliger i vannkanten

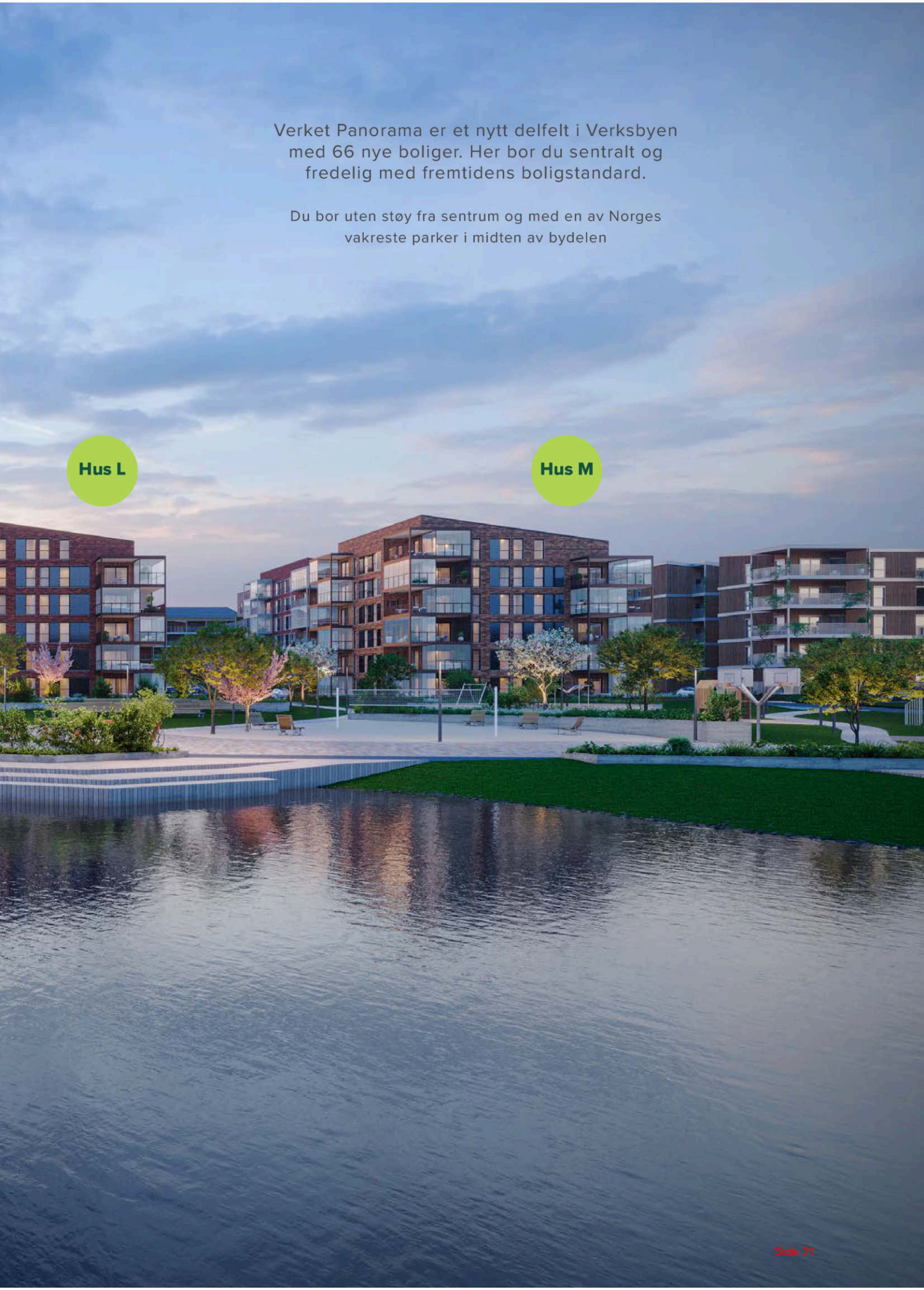
Med panorama utsikt over Verksparken

Hus K



Verket Panorama er et nytt delfelt i Verksbyen med 66 nye boliger. Her bor du sentralt og fredelig med fremtidens boligstandard.

Du bor uten støy fra sentrum og med en av Norges vakreste parker i midten av bydelen




Hus L



Boliger med fremtidens standard

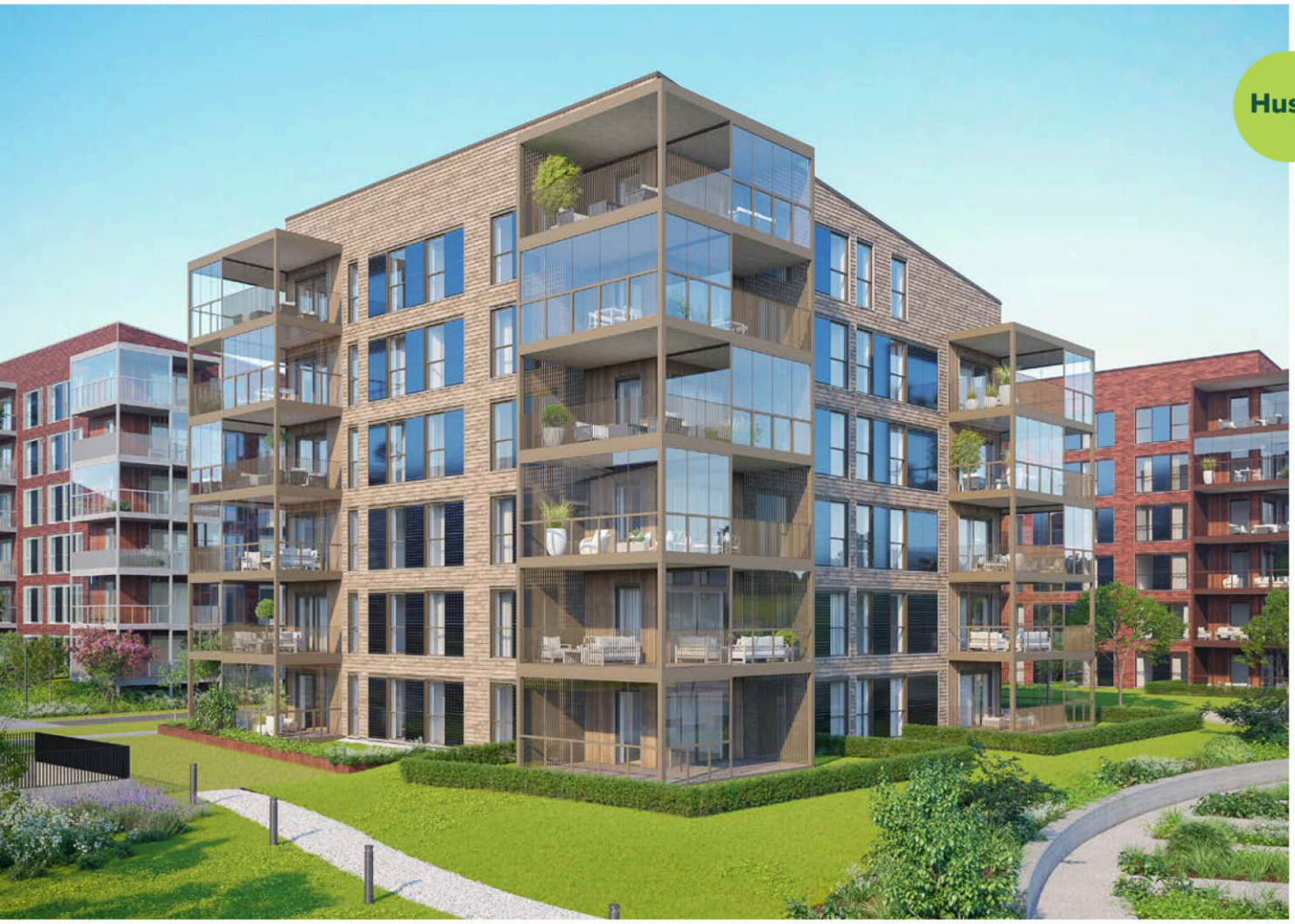
Meget stor balkong med innglasset del og åpen del

P-kjeller • Heis • Meget store fellesarealer

Panorama utsikt • Screens

60 x 60 fliser på bad

1 stavs eikeparkett



Sydvest fasade på hus K



Nordøst fasade på hus K

Hus L



Sydvest fasade på hus L



Nordøst fasade på hus L



Sydvest fasade på hus M



Nordøst fasade på hus M



Illustrasjon av leilighet K103 med privat hage i Verket Panorama

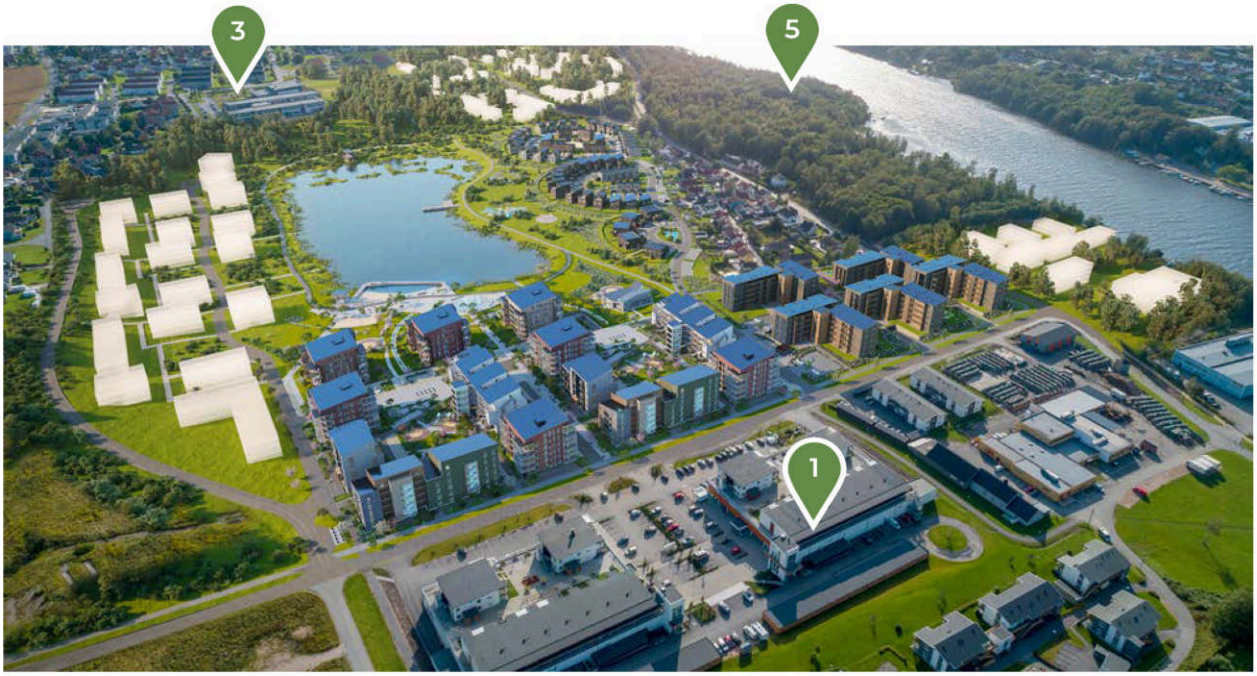
Verket Panorama er tegnet av Griff Arkitektur AS

GRIFF®

"Alle snakker om bærekraft, men svært få boligutviklere setter handling til ordene. Arca Nova er med Verksbyen og Future Living standard unike i Norge på helhetlig bærekraft tenkning, og det ønsker vi å være en del av. Vi tror dette er fremtidens standard for boligprosjekter. Verket blir vårt første prosjekt for Arca Nova og vi gleder oss til videre samarbeid."

Jarl Ture Vormdal
Partner og daglig leder for Griff Arkitektur

BELIGGENHET



Bilder på neste side:

1) Østsiden kjøpesenter, 2) Sellebakk torg, 3) Sagabakken skole,
4) Capjon Park sett fra Plantasjen, 5) Glommastien, 6) Gamlebyen,
7) Busstopp ved tomten, 8) Byferge

BELIGGENHET

Verket Panorama har en perfekt beliggenhet som en del av den nye bydelen Verksbyen. Tomten til Verksbyen er totalt på 410 mål.

Verksbyen ligger sentralt plassert i Fredrikstad med kort avstand til Sarpsborg, samt E6 som bringer deg til Oslo i nord og Sverige i syd. Med toget tar det litt over én time til Oslo.

ALT I NÆRHETEN

Verket Panorama har en meget sentral plassering med det meste i gangavstand. Rett ved tomten er et nytt og innholdsrikt kjøpesenter og en ny, anerkjent og moderne barneskole kalt Sagabakken. Det er kort avstand til butikker, apotek, legesenter og servicefasiliteter.

GLOMMASTIEN

Glommastien er 35 km lang og er merket med «Glommastien» på høye påler og skilt. Glommastien starter nord for Verket Panorama i Sarpsborg ved Hafslund Hovedgård. Derifra går den sydover og følger gang/sykkelsti ned langs R111 mot Fredrikstad. Dette er et meget yndet turområde med flotte rasteområder.

FREDRIKSTAD SENTRUM

Rett ved tomten er det et meget godt kollektivtilbud med buss med hyppige avganger sydover til Fredrikstad og nordover til Sarpsborg.

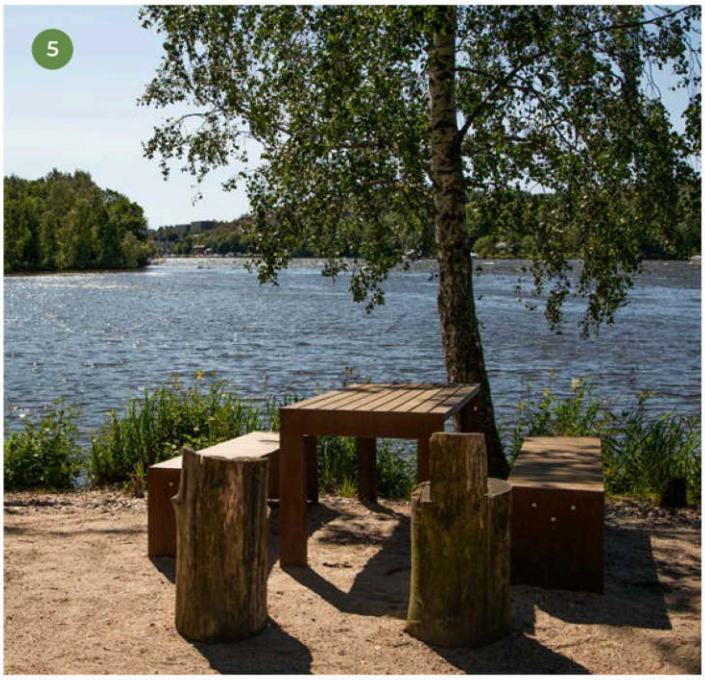
Det er også gratis byferge til andre siden av Glomma fra Sellebakk brygge, som ligger i kort gangavstand fra tomten.

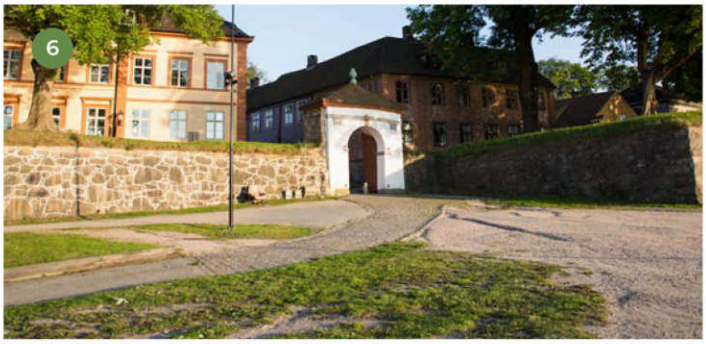

1


2


3


4
VERKSBYEN.NO
NSG
SALG
SALG


5


6


7
Fredrikstad


8

Hus K, L og M:

*01 - Hjørneleilighet

201 • 301 • 401 • 501

BRA-i 64 m²

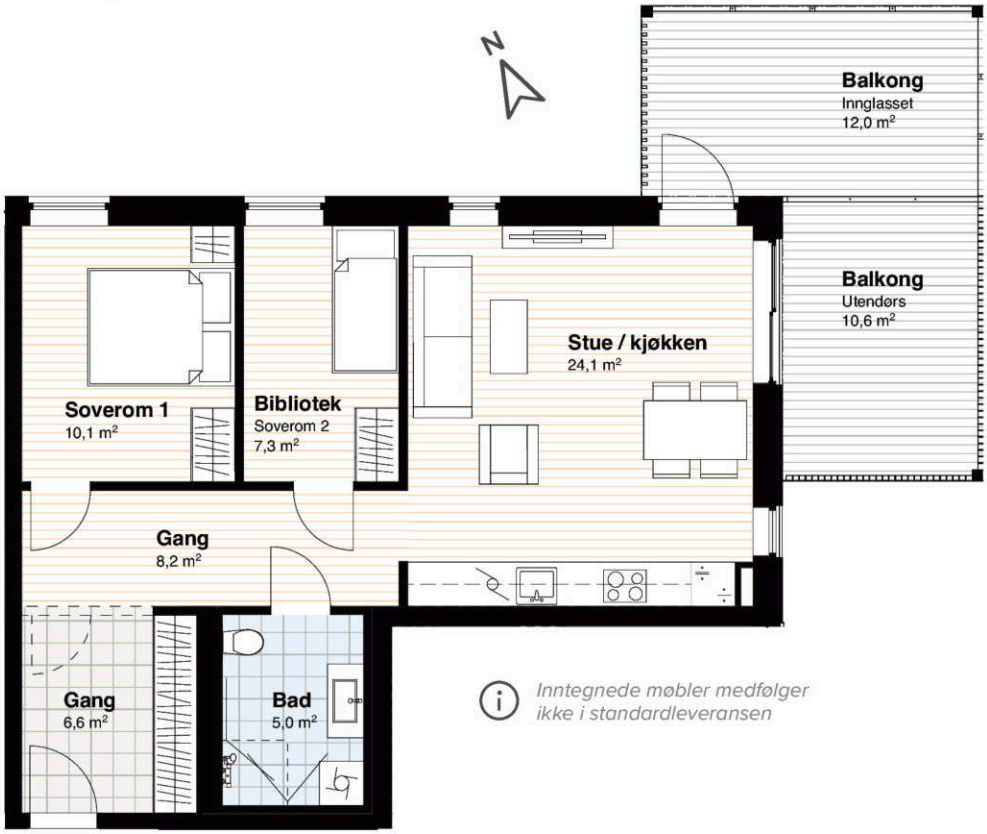
BRA-e 5 m²

Balkong 23 m²

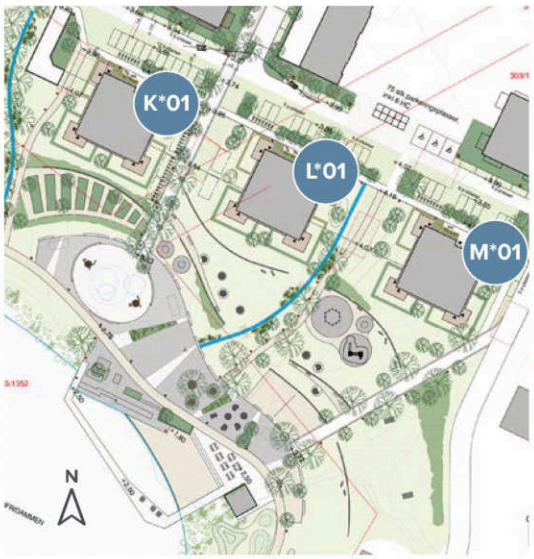
Soverom 2

Østvendt leilighet.

Balkong med åpning
mot alle himmelretninger.



Inntegnede møbler medfølger ikke i standardleveransen





Hus K - Fasade mot nordøst

Hus K, L og M:

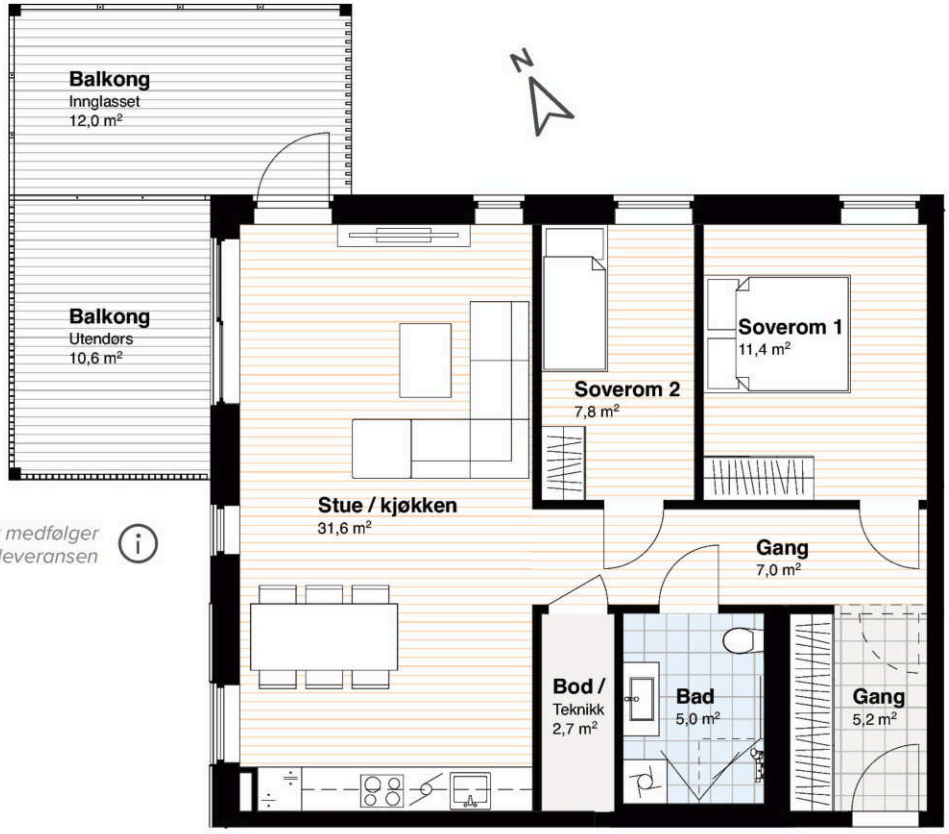
*04 - Hjørneleilighet

104 • 204 • 304 • 404 • M504

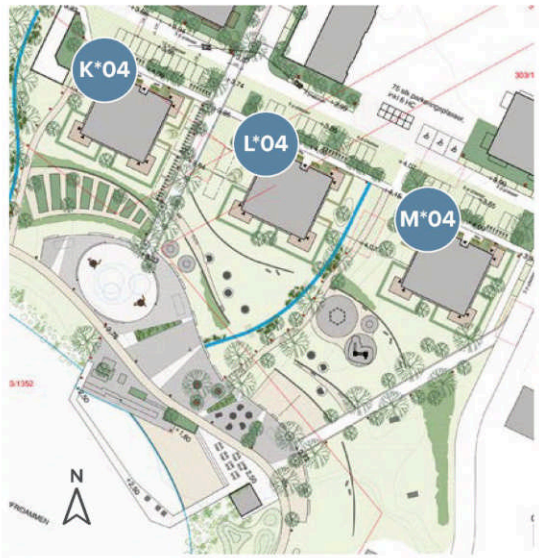
BRA-i 74 m² | BRA-e 5 m² | Balkong 23 m² | Soverom 2

Vestvendt leilighet.

Balkong med åpning mot alle himmelretninger.



Inntegnede møbler medfølger ikke i standardleveransen





Hus K - Fasade mot sydvest

Hus K, L og M:

*03 - Hjørneleilighet

103 • 203 • 303 • 403 • M503

BRA-i 87 m²

BRA-e 5 m²

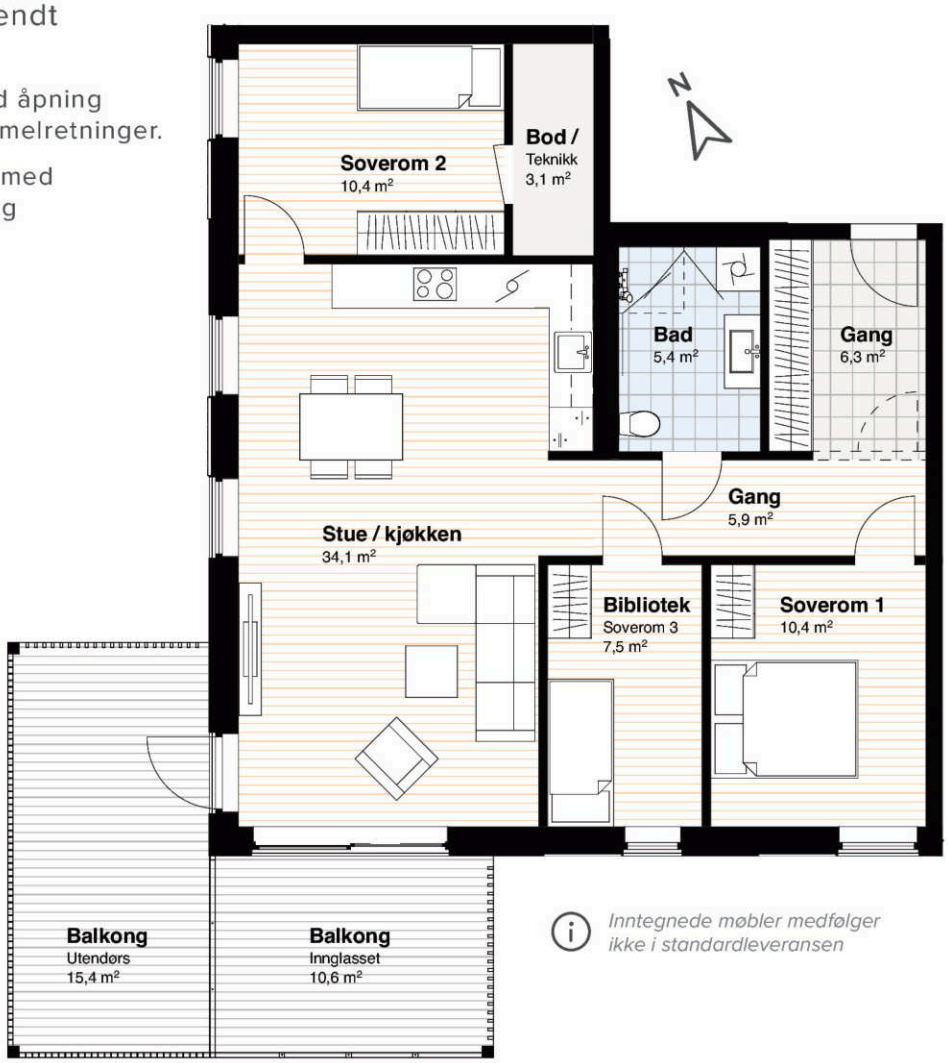
Balkong 26 m²

Soverom 3

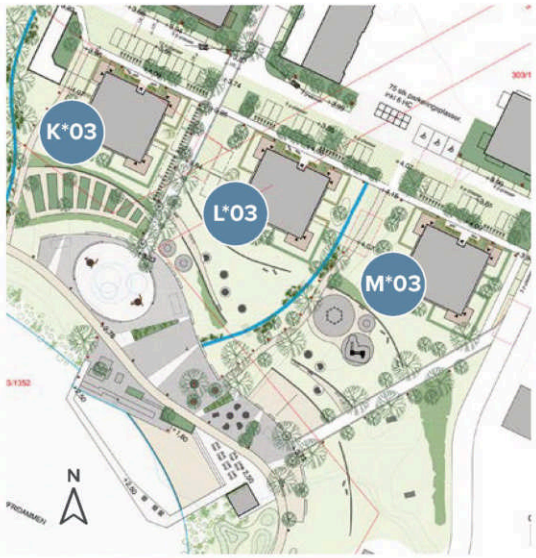
Syd-vestvendt leilighet.

Balkong med åpning mot alle himmelretninger.

Kan leveres med 2 soverom og større stue.



Inntegnede møbler medfølger ikke i standardleveransen





Hus L - Fasade mot sydvest

Hus K og L

503 - Hjørneleilighet

K503 • L503

BRA-i 101 m²

BRA-e 5 m²

Balkong 26 m²

Soverom 3

Sydvestvendt leilighet.

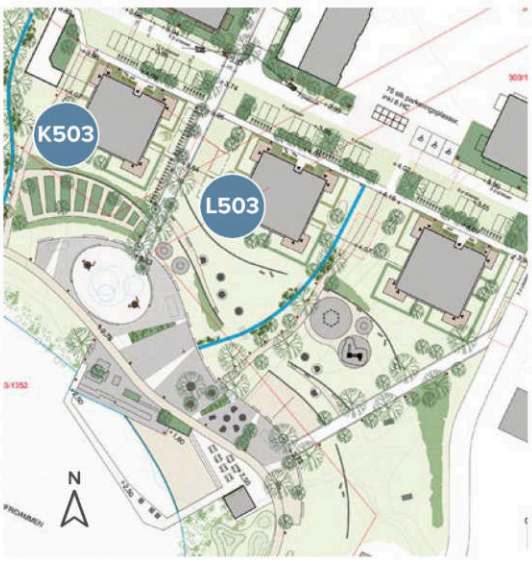
Balkong med åpning
mot alle himmelretninger.



Inntegnede møbler medfølger ikke i standardleveransen



Hus K - Fasade mot sydvest



Hus K, L og M:

*02 - Hjørneleilighet

202 • 302 • 402

BRA-i 105 m²

BRA-e 5 m²

Balkong 27 m²

Soverom 3

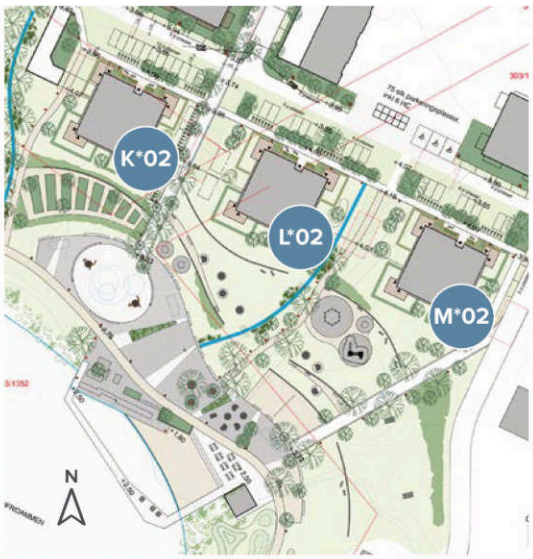
Sydvendt leilighet.

Balkong med åpning
mot alle himmelretninger.

Kan leveres med
2 soverom og større stue.



Inntegnede møbler medfølger ikke i standardleveransen





Hus L - Fasade mot sydvest

Hus K, L og M:

M502 - Hjørneleilighet

M502

Sydvendt leilighet.

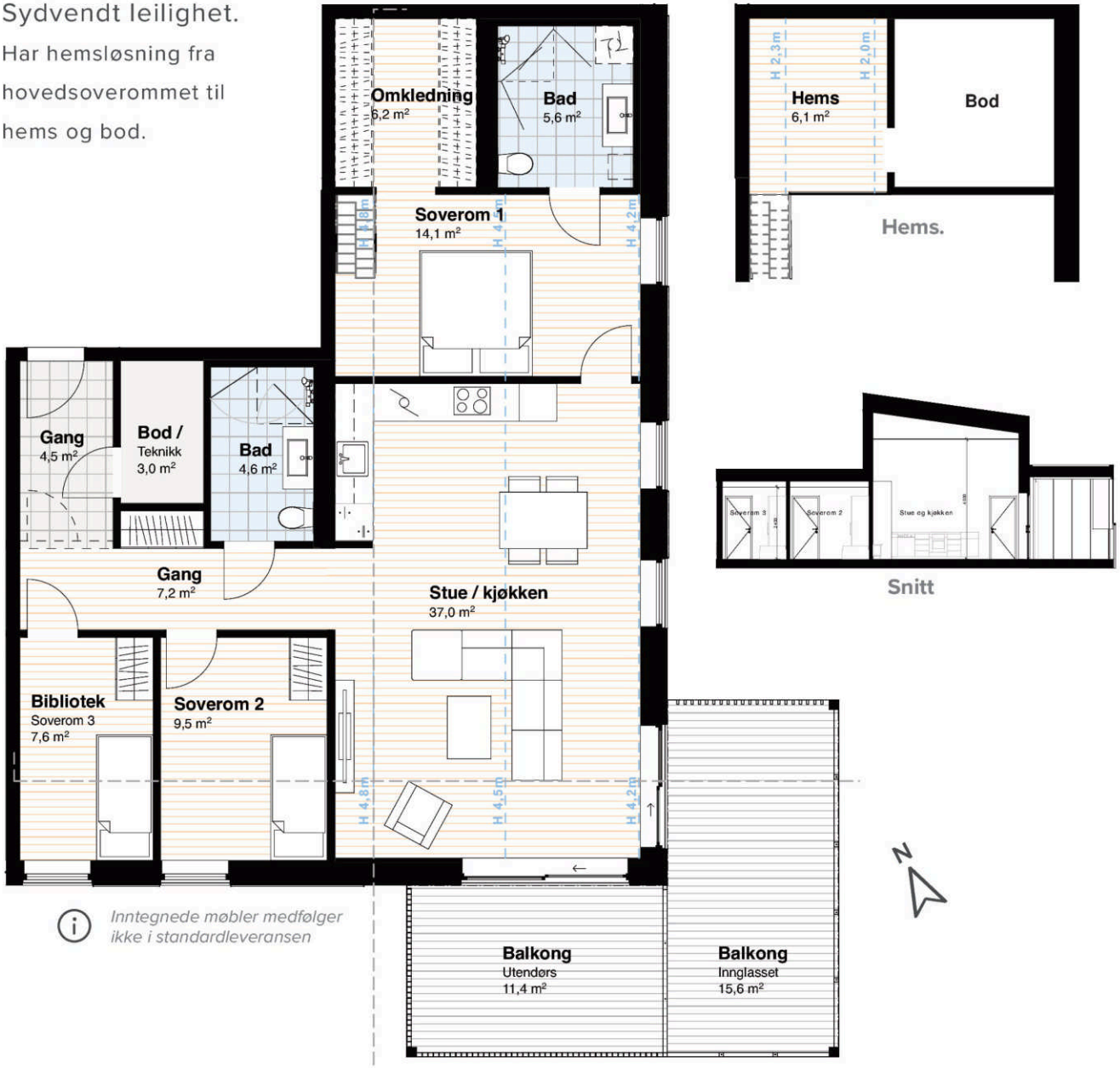
Har hemsløsning fra hovedsoverommet til hems og bod.

BRA-i 112 m²

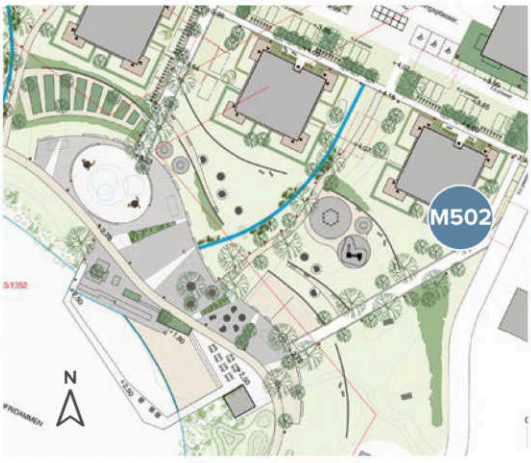
BRA-e 5 m²

Balkong 27 m²

Soverom 3



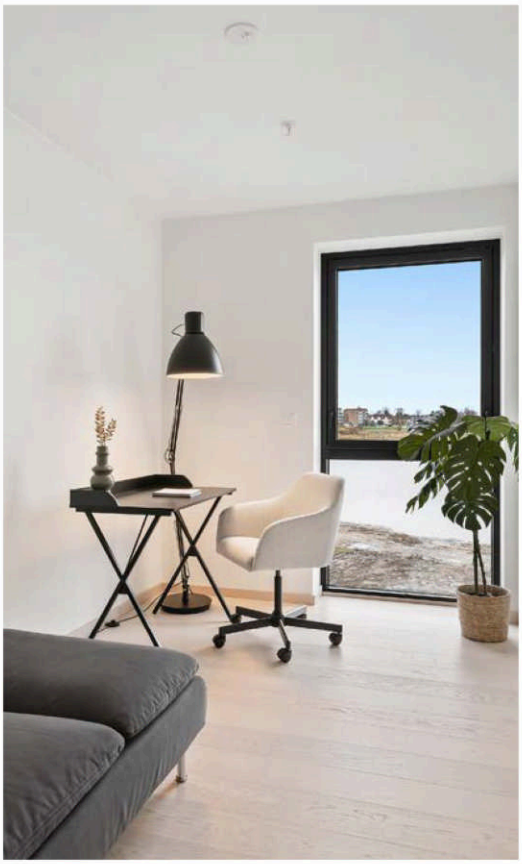
Inntegnede møbler medfølger ikke i standardleveransen

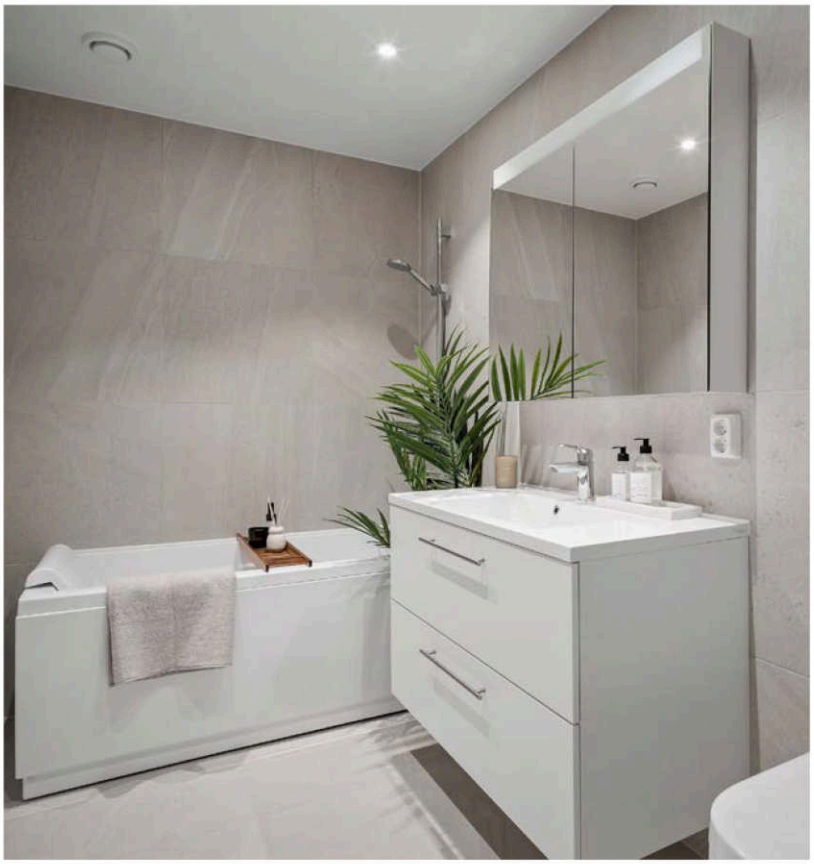




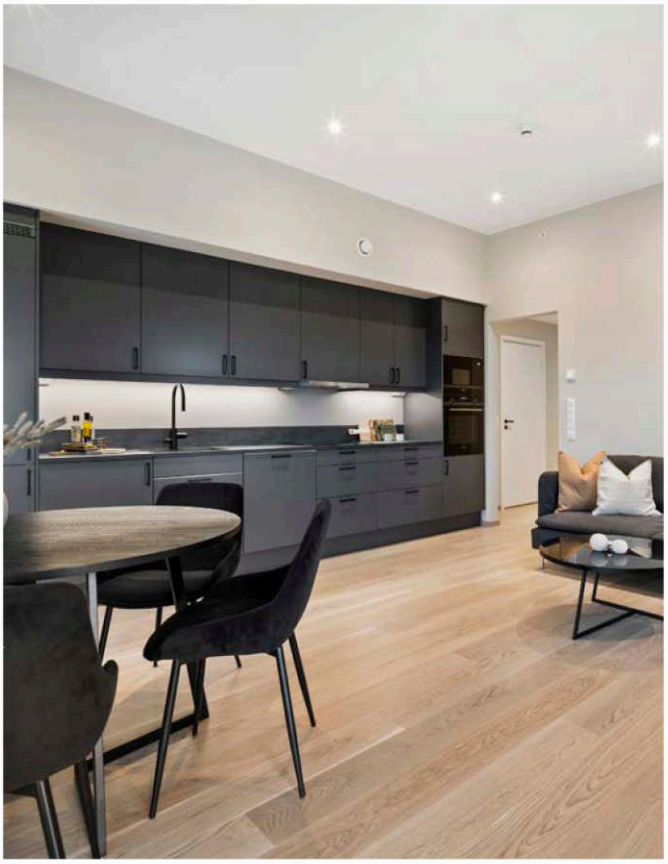
Hus M - Fasade mot sydvest

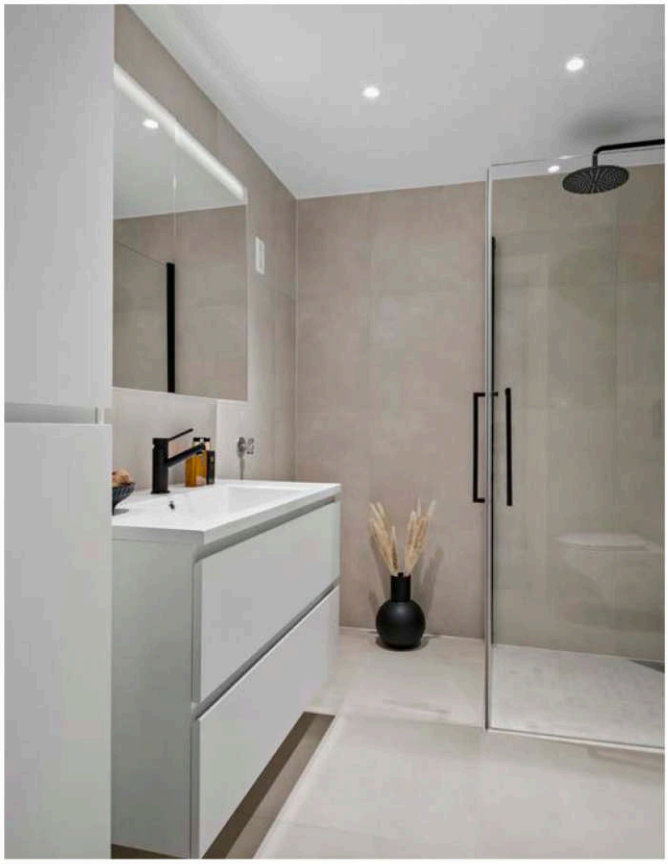


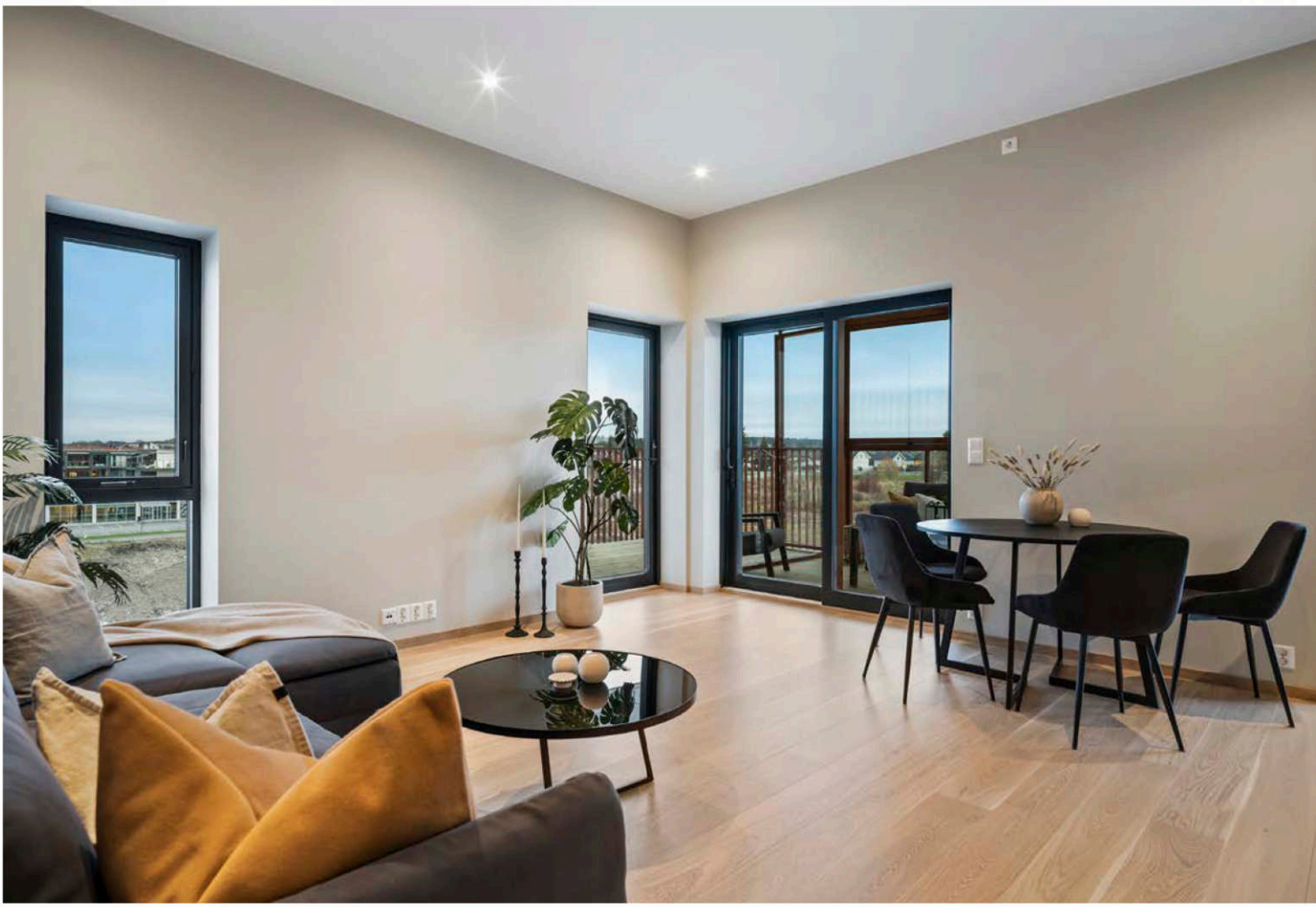




Interiørbilder fra L501







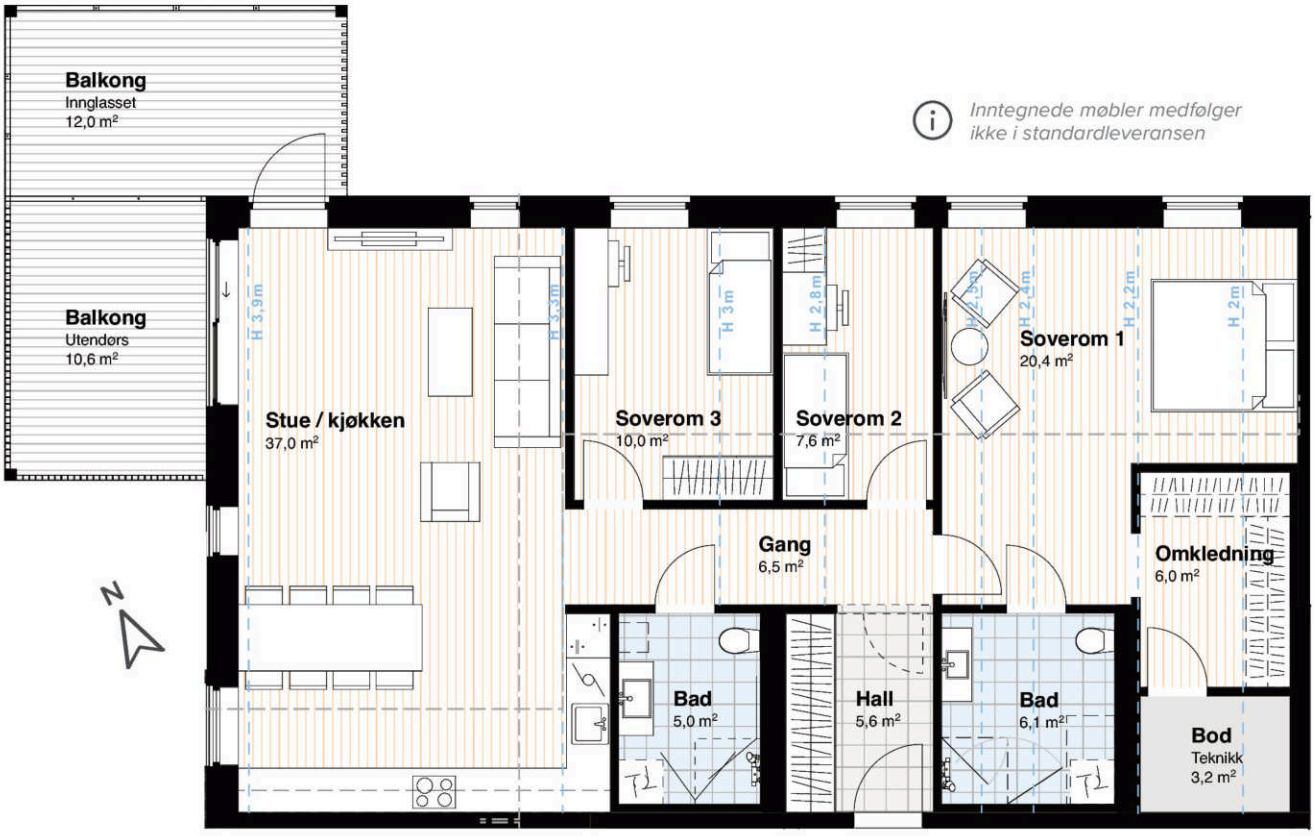
Hus K og L:

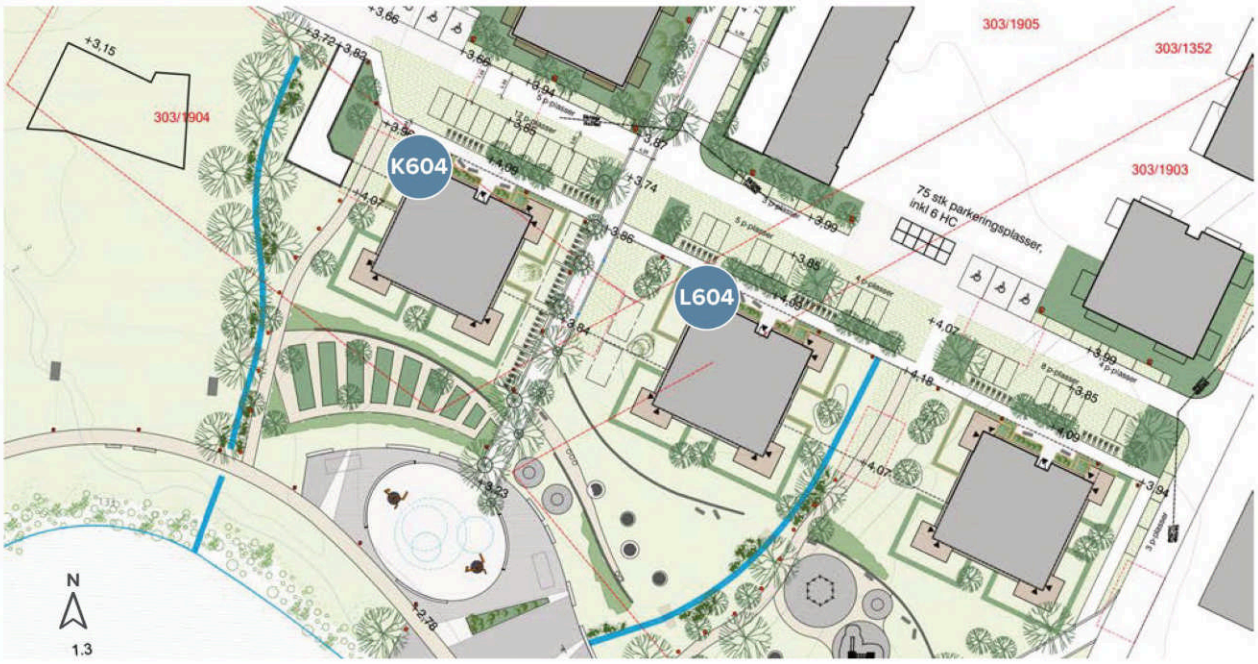
*604 - Toppleilighet

K604 • L604

Ligger i 6. etasje. Vestvendt leilighet.

Balkong med åpning mot alle himmelretninger.



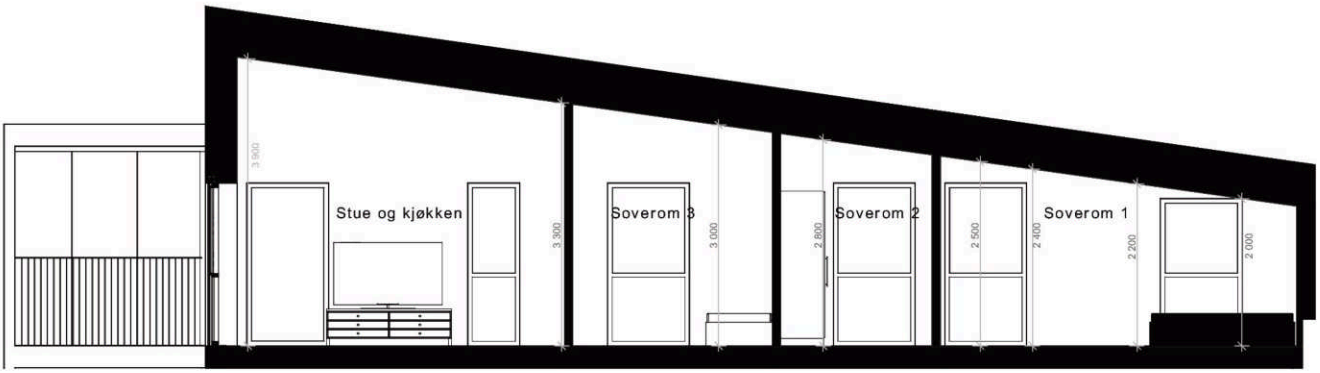


BRA-i 114 m²

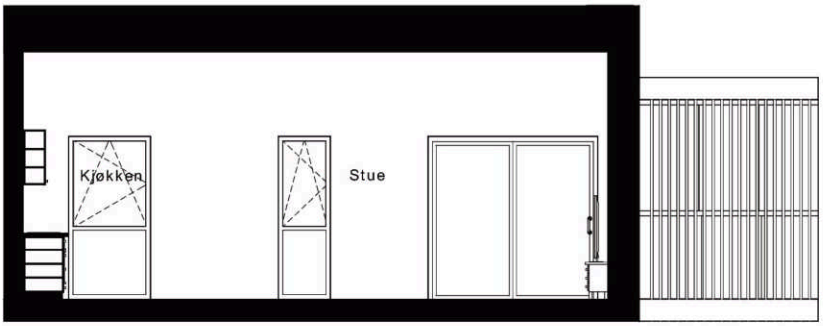
BRA-e 5 m²

Balkong 22 m²

Soverom 3



Snitt A 1:10



Snitt B 1:100



HUS K - Fasade mot sydvest

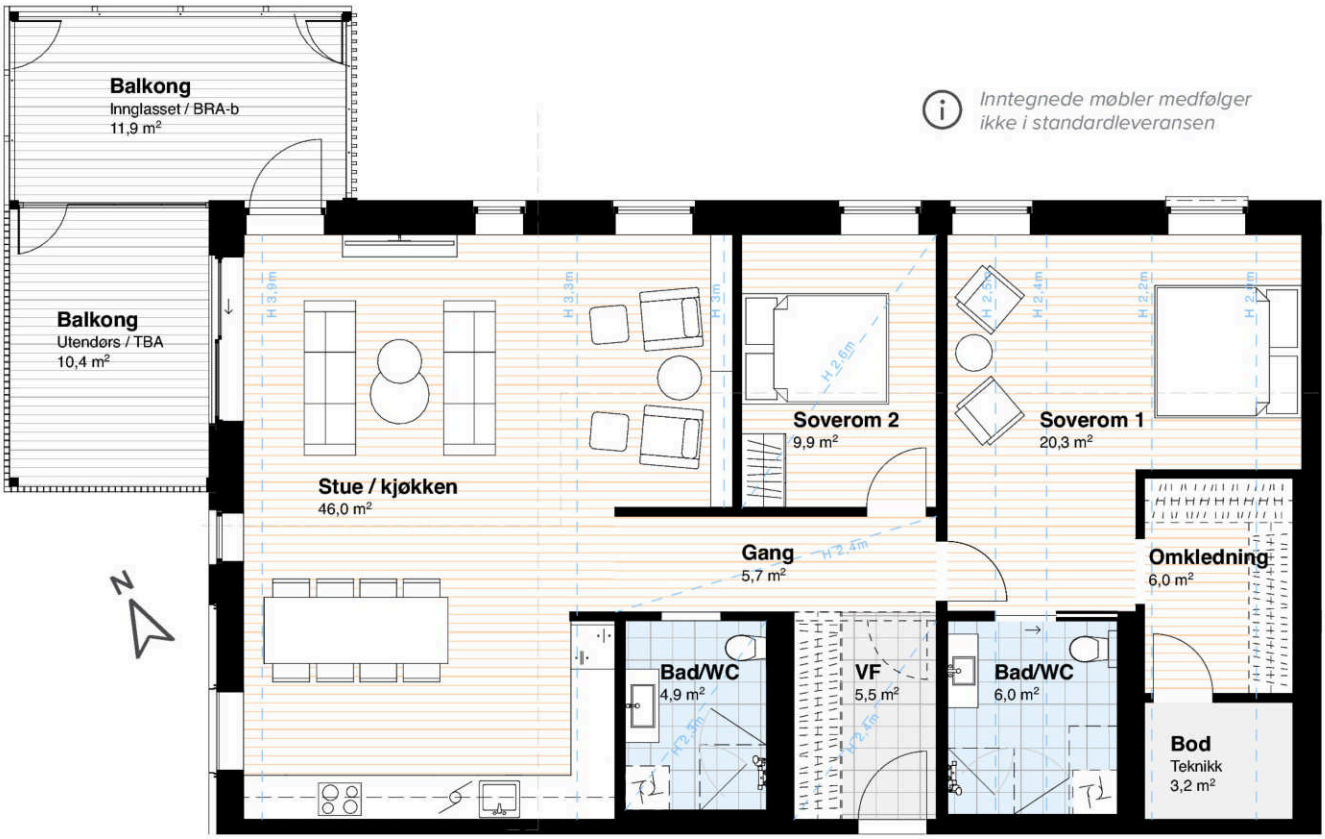


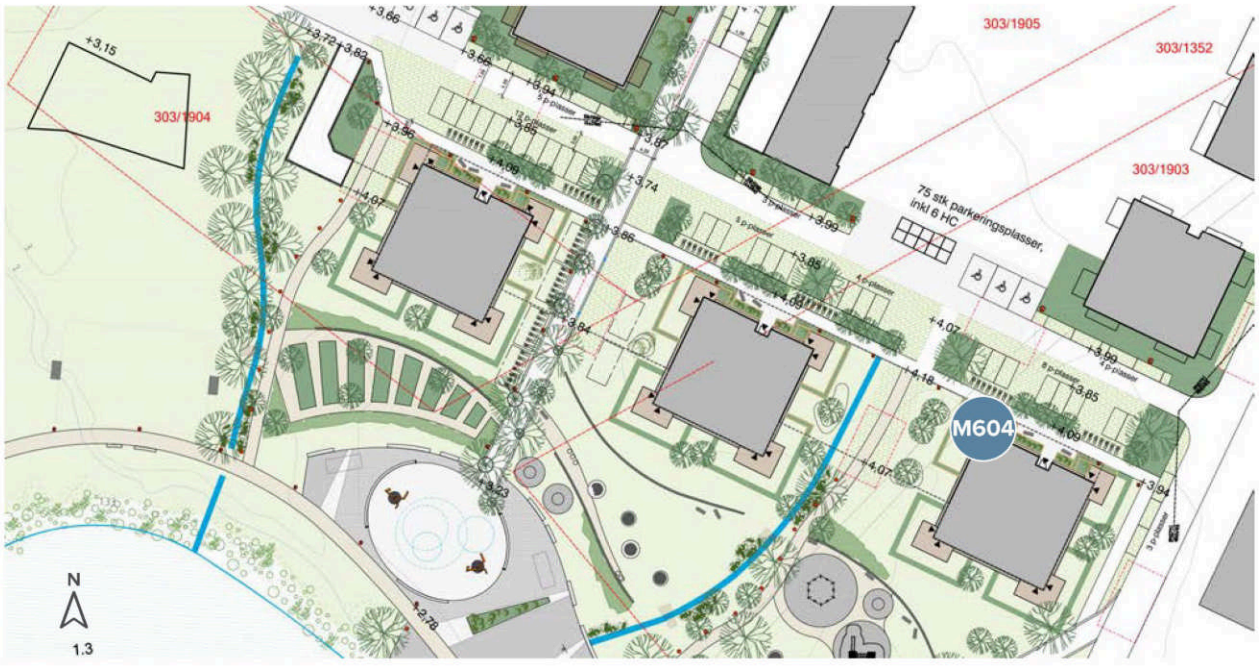
HUS L - Fasade mot sydvest

Hus M:

M604 - Toppleilighet

Ligger i 6. etasje. Vestvendt leilighet.
Balkong med åpning mot alle himmelretninger.



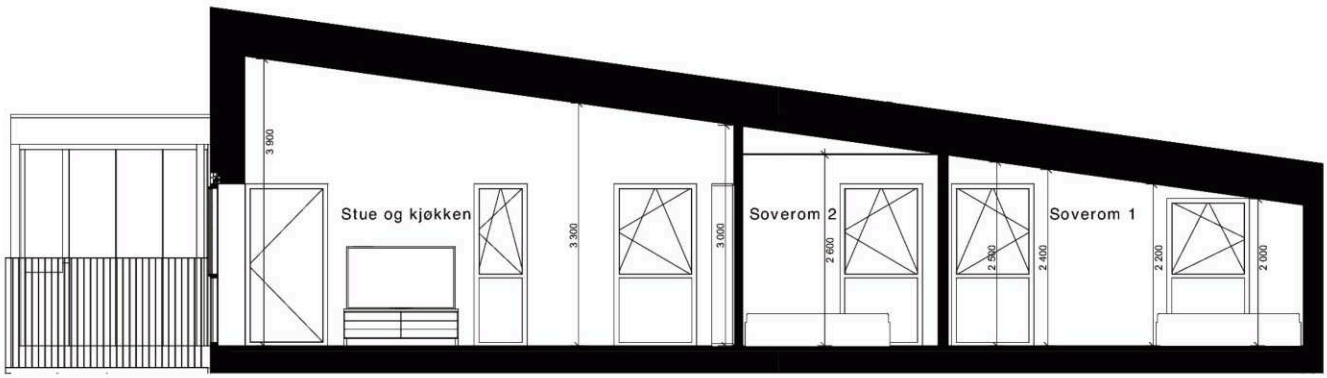


BRA-i 114 m²

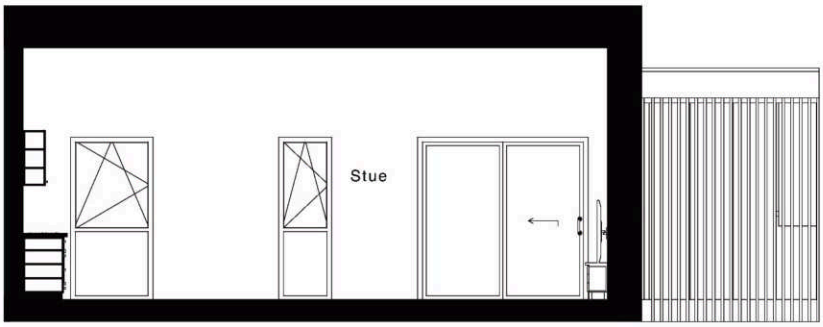
BRA-e 5 m²

Balkong 22 m²

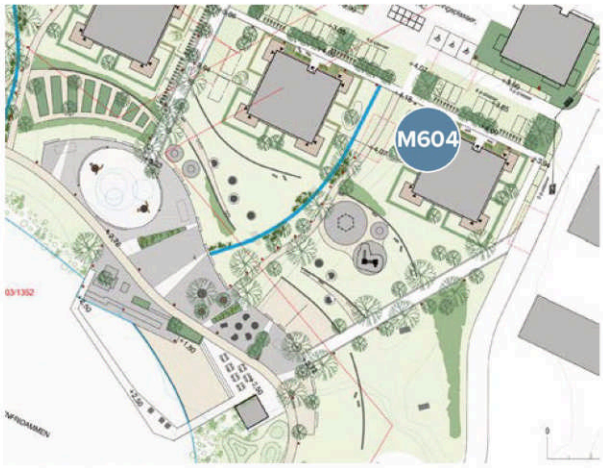
Soverom 2



Snitt A 1:100



Snitt B 1:100





HUS M - Fasade mot sydvest

Hus K

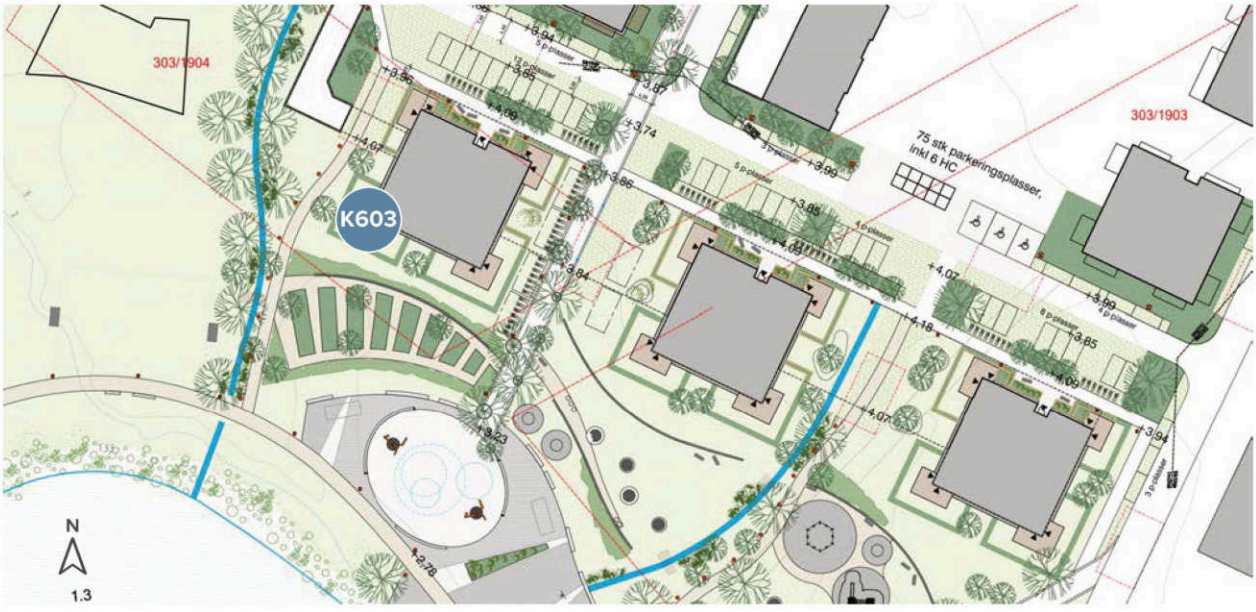
K603 - Toppleilighet

Ligger i 6. etasje. Vestvendt leilighet.

Balkong med åpning mot alle himmelretninger.



Inntegnede møbler medfølger ikke i standardleveransen

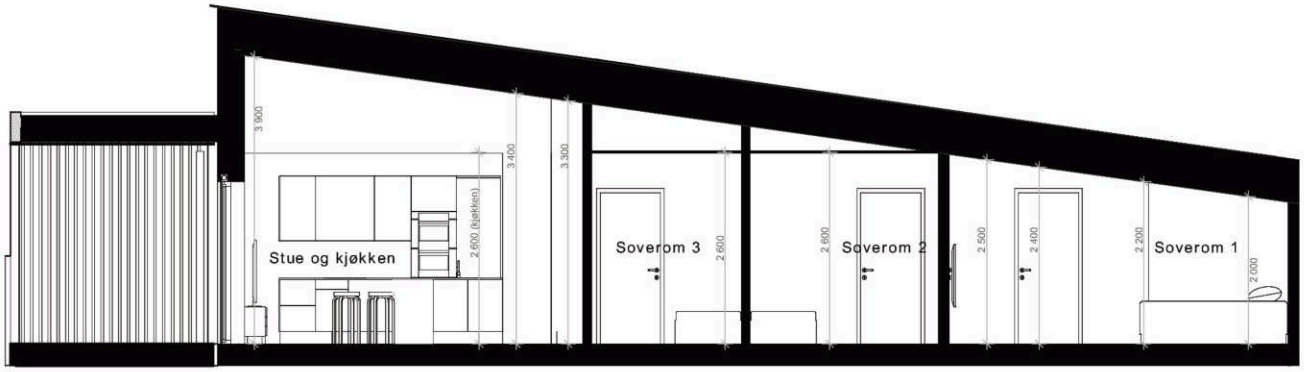


BRA-i 125 m²

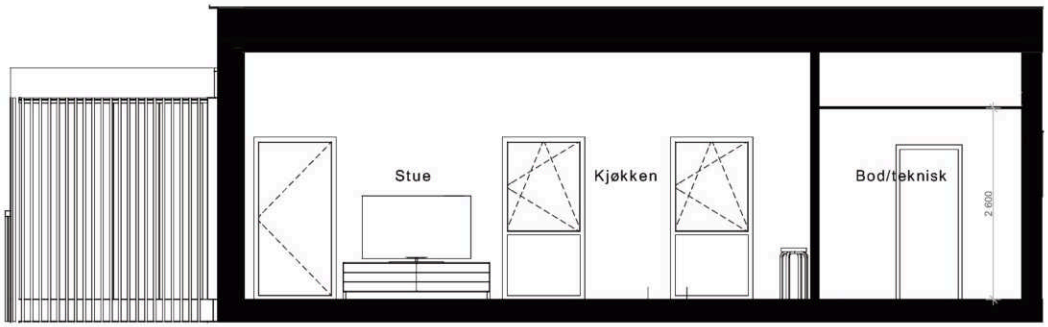
BRA-e 5 m²

Balkong 26 m²

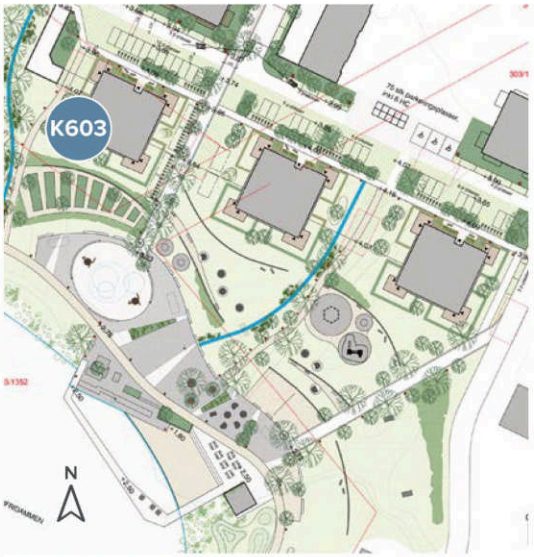
Soverom 4



Snitt A 1:10



Snitt B 1:100





HUS K - Fasade mot sydvest

Hus M:

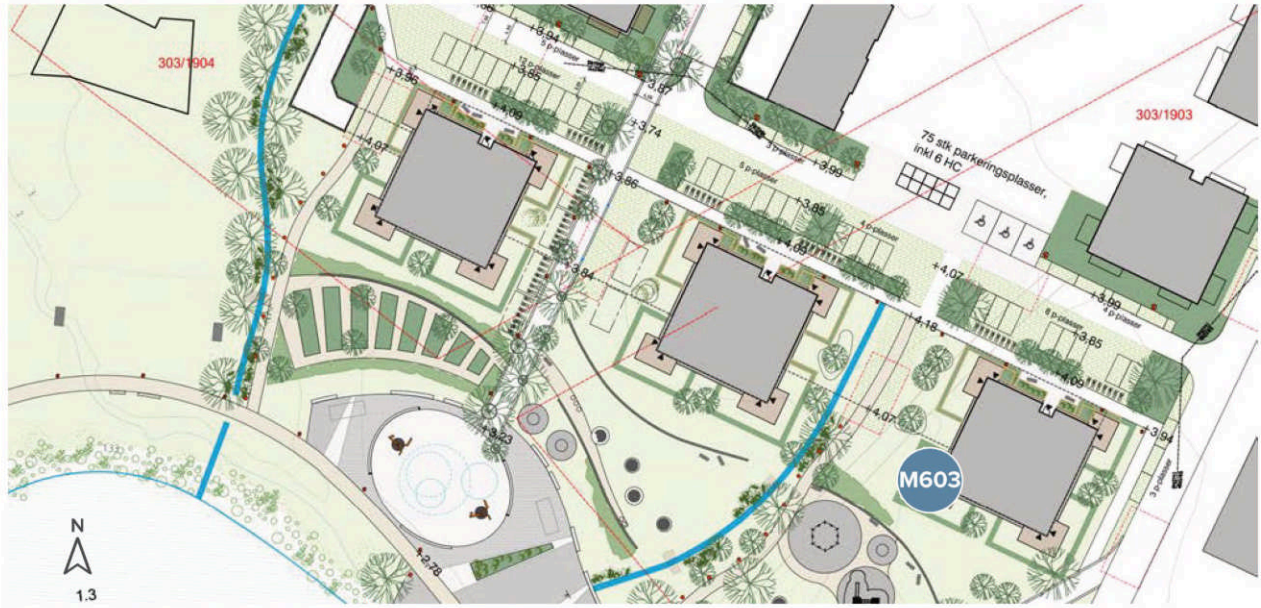
M603 - Toppleilighet

Ligger i 6. etasje. Vestvendt leilighet.

Balkong med åpning mot alle himmelretninger.



Inntegnede møbler medfølger ikke i standardleveransen

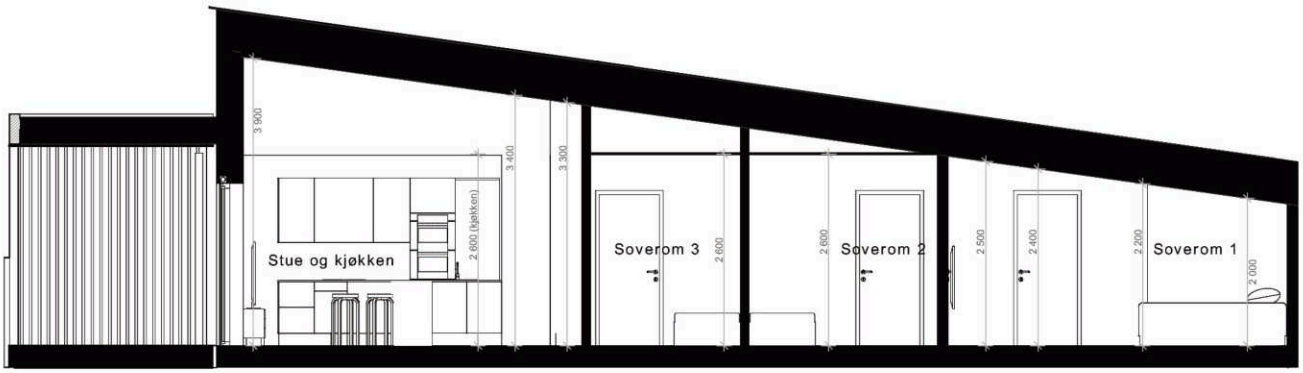


BRA-i 125 m²

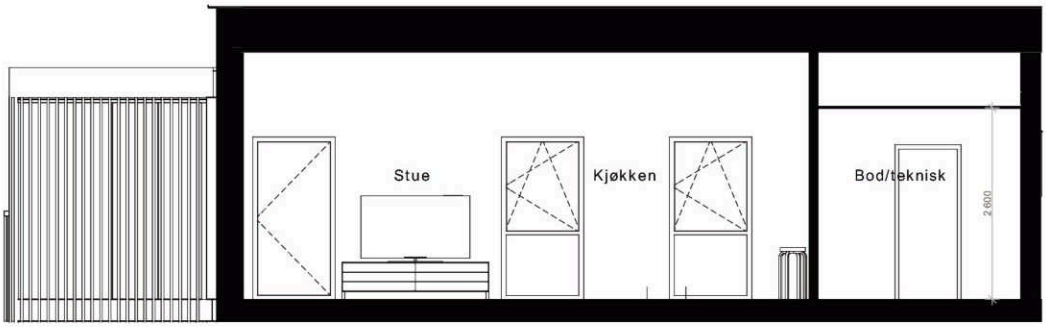
BRA-e 5 m²

Balkong 26 m²

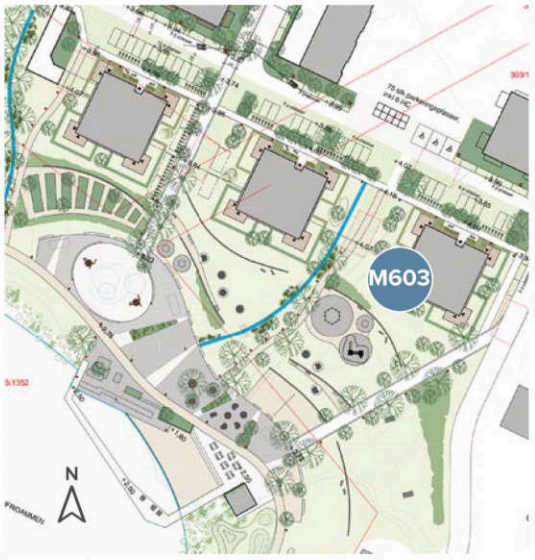
Soverom 4



Snitt A 1:10



Snitt B 1:100





HUS M - Fasade mot sydvest

LEVERANSEBESKRIVELSE

Sammendrag:

Verket Panorama planlegges utbygd med 66 leiligheter fordelt på 3 bygninger, underjordisk garasjeanlegg under alle bygninger, heis, store balkonger/terrasser og flotte uteområder.

Beliggenhet:

Eiendommen ligger på nordsiden av Sorgenfridammen i den nye bydelen Verksbyen, på østsiden av Glomma. Det er etablert et nytt kjøpesenter i nærområdet, hvor det er matbutikk, apotek og blomsterbutikk samt servering. Det er gangavstand til legesenter. Området opparbeides med flotte parkområder rund Sorgenfridammen, med variert tilbud av aktiviteter og funksjoner. Glommastien er også tilknyttet området med gangforbindelser, og det er gode bussforbindelser til både Fredrikstad og Sarpsborg.

Future living:

Boligene i Verket Panorama leveres med Arca Novas «Future Living» konsept. Dette innebærer at boligene bygges med målsetning om å være et av Norges mest innovative og framtidsrettede boligprosjekt med:

- Smarthusteknologi
- Lokal leveranse av solenergi og gunstige energikostnader
- Passivhusstandard
- Miljøvennlig
- Lange vedlikeholdsintervaller i forhold til bygningenes fasader

Ambisjonen er at mest mulig av boligens energibehov pr. år skal dekkes av lokalprodusert fornybar energi. Beregninger av energibehov baseres på et validert energiregnskap og et standardisert forbruksmønster (Simien). Slik energi vil komme fra solcellepaneler, varmepumper og bergvarme. I tillegg vurderes solfangere for produksjon av termisk energi (varmtvann), dersom detaljprosjekteringen vil vise at dette er fornuftig i livsløpsperspektiv. Arca Nova har for Verksbyen etablert et eget lokalt energiselskap Nova Energi AS, som jobber for å kunne levere best mulig energiløsninger til gunstigst mulige vilkår med søkelys på bærekraft og miljøet. Energibehovet til boligene defineres i denne sammenhengen som energi til oppvarming, varmtvann, vifter/pumper og fast belysning for hver leilighet. Energi til annet teknisk utstyr, dvs. såkalte «stikk-kontakt-laster» inngår ikke, og heller ikke energi til fellesarealer, lading av el-biler og energiforbruk utover standardisert forbruk.

Smarthus:

Boligene leveres med smarthusteknologi med følgende standard funksjoner:

- Lampepunkter i tak i oppholdsrom, våtrom og gang styres via app, med funksjon av/på og dimming.
- Lås i inngangsdør styres med app, kode og kamera ved hovedinngangsdør til hver blokk.
- Solskjerming på solutsatte fasader, der det er mulig, styres med app og bryter på vegg.
- Temperaturstyring styres med app og via termostater på vegg

Oppgraderingsmuligheter med smarthusteknologi:

- Smarte stikkontakter som skrur strømmen av og på via app
- El-bil lading
- Sensorikk kan etterbestilles og leveres etter overtakelse direkte fra smarthusleverandør

Det vil bli installert en gateway i hver bolig som styrer

smarthusfunksjoner i boligen. Smarthusfunksjoner styres via app'er som kan installeres på egen telefon/nettbrett. Telia Smarte hjem og Futurehome er leverandør av smarthusteknologi. I felleskostnadene inngår det abonnement på drift, og support av smarthusfunksjoner og gateway. Ferdigstilte og overleverte boliger vil, gjennom abonnementsordning og programvareoppdateringer, få tilgang til nye funksjoner og løsninger som blir utviklet fram og administrert via programvare.

Alle løsninger og funksjoner fungerer også tradisjonelt med brytere og tradisjonell betjening, uten behov av styring via smartdisplay eller app'er.

Det vil bli en grafisk presentasjon av energiproduksjon og energiforbruk via nettleser eller app. Gjennom denne nettleseren eller app kan man følge med på energiforbruket, og optimalisere eget forbruk om ønskelig.

Parkering og sportsbod:

Det medfølger 1 biloppstillingsplass for hver boenhet i felles underjordisk garasjeanlegg/ p-kjeller. I tillegg kommer felles utvendig parkering og gjesteparkering på bakkeplan. Selger vil beslutte organisering av innvendig og utvendige p-plasser, og bestemmelser for bruk av de utvendige p-plassene. Selger beslutter hvilken p-plass som vil bli tildelt hver bolig. Tildelt plass vil også kunne endres i forhold til etappevis utbygging og hvilke deler av p-kjeller som er ferdigstilt, samt behov for HC-plasser og hva som finnes av tilgjengelige HC-plasser. Det vil også bli lagt opp til at de som disponerer en p-plass i p-kjeller og ikke har egen bil skal kunne leie ut denne plassen. Det vil bli anledning til å kjøpe uttak for el-bil lading i p-kjeller. De vil bli utvendige oppstillingsplasser for sykler, alternativt må sykkel oppbevares i egen sportsbod i p-kjeller.

Det medfølger en sportsbod for hver boenhet i p-kjeller. Selger tildeler sportsbod, og plassering av sportsbod vil kunne endres over tid tilsvarende som for p-plass i p-kjeller.

Selger disponerer over et antall p-plasser som vil bli solgt og/ eller leid ut.

Vann og avløp:

Offentlig fram til tilkoblingspunkt i de to hovedveiene rundt eiendommen Capjonstien/ Sorgenfri Allé. Internt nett i Verket vil være offentlig eller privat, og avklares i samråd med Fredrikstad kommune.

Vei:

De to hovedveiene rundt eiendommen Capjonstien/ Sorgenfri Allé er offentlige, med tilstøtende gangveier. Internveier/ gatetun og gangveier mellom de ulike delfeltene i Verket er private. Se reguleringskart og reguleringsbestemmelsene for området.

Grunn- og fundamentarbeider:

Boligene fundamenteres på støpt ringmur/plate, over underjordisk parkeringsanlegg. Bygningskonstruksjoner fundamenteres på peler, der dette er nødvendig.

Taktekking:

Tak utføres i trekonstruksjon og tekkes med papp eller tilsvarende produkt (entreprenørens valg).

Konstruksjon:

Yttervegger utføres som isolerte vegger i reisverk med utvendig panel, eller annet fasademateriell. Se også avsnittet Utvendige overflater. All kledning som anvendes vil være råtebehandlet, og behandlet med farge fra leverandør av kledning og/eller beiset/malt. Impregnerte materialer vil også kunne leveres uten ytterligere overflatebehandling. Det vil være synlige spiker-/skruehoder enkelte steder.

Energiinstallasjoner vil integreres i tak og fasader der hvor det er hensiktsmessig.

Bygningene bygges med passivhusstandard med materialvalg og løsninger tilpasset dette. Passivhus i Verksbyen defineres som en bygning som tilfredsstiller krav til høyeste beregnede netto energibehov til oppvarming i henhold til NS 3700 pkt. 4.2, og krav til energiforsyning i henhold til NS 3700 pkt. 4.4. Det tas forbehold om at øvrige krav i NS 3700 ikke oppfylles i sin helhet. For øvrig oppfyller konstruksjon alle gjeldende norske regler og forskrifter.

Det tas forbehold om at arkitektens ønske om store vinduer og terrassedører, kan medføre lave U-verdier som gjør at passivhusstandard ikke er mulig å oppfylle i sin helhet. I en slik situasjon vil boligene leveres så nærme en passivhusstandard som mulig.

Vinduer og terrassedører leveres med trerammer ferdig malt fra fabrikk, aluminiumsmantlet utvendig. Innvendig karm leveres i antrasitt grå eller en mørk moderne farge. Vinduer leveres med 3-lags energiglass. Tekniske hensyn vil også kunne gjøre at vinduer og terrassedører kan leveres i rammer med annet materiale enn tre, slik som aluminium.

Dørvridere og låsskilt leveres i stål. Det leveres lås i ytterdør som kan styres med app og kode.

Vegger:

Innvendige skillevegger utføres som lettvegger med isolasjon og yttervegger er i trekonstruksjon og isolert.

Nødvendige vertikale sjakter for føringer av tekniske anlegg er ikke påført plantegninger. Detaljprosjekterte sjakter vil fremgå av endelige arbeidstegninger.

Alle bærende konstruksjoner vil være i stål, betong og/eller tre, etter entreprenørens valg, tilsvarende gjelder også for skillevegger mellom leiligheter.

Gulv/etasjeskiller og himling:

Etasjeskille i hulldekke. Himlinger leveres som hvitmalt betong med synlige v-fuger og generell takhøyde på opptil 2,6 meter. På bad leveres hvit himling i metall, betong eller gips og lavere himlingshøyde enn i øvrige rom, minimum 2,2 meter.

Fiberarmert påstøp for gulvvarme. Gulv på grunn utføres som støpt plate på mark.

Evt. dragere/bjelker og tekniske føringer vil i prinsipp bli innkasset/lagt i nedforet himling med lavere takhøyde. Slike bjelker/dragere og innkassinger fremgår ikke av planteg-

ninger, da detaljprosjekteringen ikke er utført.

Listverk:

Hvit ferdigmalt listverk i glatt utførelse. Leveres med synlige maskinspikerhoder. Gulvlister i eik i alle rom hvor det er parkett. Det leveres listefri løsning rundt tak og vinduer.

Innvendige dører:

Disse leveres med formpresset, glatte og malte dørblad i hvit farge. Karmlist/vindussmyg leveres i hvitmalt utførelse. Dørvridere og låsskilt leveres i stål.

Innredning:

Kjøkkeninnredning leveres i moderne utførelse med slette fronter av typen Uno Palett med ulike fargealternativer fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende. Det medfølger skap og innredninger i henhold til tegning.

Baderomsinnredning i hvit, glatt utførelse, bestående av to skuffer med servant og speilskap med lys fra leverandør av baderomskabiner eller annen valgt leverandør. Hovedbad har 100 cm innredning. Boliger med bad nr. 2 har 60 cm innredning med skap og speil over.

Garderobeskap leveres ikke i standardleveransen.

Baderom/wc:

Baderom og WC leveres som komplette baderomskabiner fra valgt leverandør, som er en ferdig modul, der alt av utstyr og fliser kommer ferdig satt sammen til byggeplass. Det benyttes vegghengte toaletter i hvitt porselen. Alternativt kan entreprenør etter eget valg vurdere å plassbygge våtrom, med samme type innredning.

Servant i innredninger leveres med ett-greps blandebatterier.

På hovedbad leveres det dusjsone og dusjvegger i størrelse 90x90. Dusjløsning i boliger som har bad nr. 2, kan leveres mot et pristillegg.

Innvendige overflater:

Veggflater i boligrom leveres med betong eller gipsplater, sparklet og malt. I våtrom leveres lyse fliser i størrelse 60x60 cm på vegg.

På gulv i alle boligrom, med unntak av våtrom leveres det 1 stavs eikeparkett. Gulvet leveres med mattlakkert overflate med naturlig struktur, samt varierende andel kvist og sparklet kvist. Fargespill er en del av sorteringen og gir et godt uttryk og fin variasjon.

Gulv på våtrom leveres med lyse fliser i størrelse 60x60 cm, samt 5x5 cm i dusjsonen.

Utvendige overflater:

Overflater på fasader leveres i trevirke eller annen form for materiale.

De ulike fasadene vil få ulik uttrykksform og materialbehandling, etter arkitektens og selgers valg. Ved valg så vil uttrykk, estetikk og vedlikeholds intervaller bli vektlagt. De estetiske hensyn og beslutningsgrunnlag som blir lagt til grunn vil kunne gjøre at noen fasadematerialer har hyppigere vedlikeholdsintervall enn andre materialtyper.

Solceller og solfangere integreres i aktuelle fasader og tak, der hvor detaljprosjekteringen angir dette.

Rekkverk i utvendige trapper, balkonger og eventuelle svalganger, leveres i galvanisert stål. Der hvor det er tegnet glassrekkverk i Verket Panorama, leveres glassrekkverk.

Innglassing på balkonger i Verket Panorama leveres iht tegninger som utarbeides i detaljprosjekteringen, perspektiver og illustrasjoner angir prinsipper for innglassing på aktuelle balkonger som har dette.

Balkonger/terrasser leveres med betongelementer. Undersiden av overliggende balkong leveres som synlig betong.

P-kjeller leveres med betongoverflater.

Sportsboder leveres adskilt med nettingvegger. Felles belysning og ventilasjon i tak. Betongvegger og gulv leveres som ubehandlet betong.

Sanitærinstallasjoner:

Generelt:

Spillvannsledninger legges som PVC-rør i grunnen. Forøvrig i bygget leveres det spillvannsledninger i bjelkelag/etasjeskille og vegger, evt. i sjakter der hvor dette er påkrevd og/eller hensiktsmessig.

Det monteres 2 stk. utekraner til hver blokk.

Boligene:

Den generelle leveransen består av stoppekran, koblingsskap for "rør-i-rør system", sluk på gulv i våtrom, klosett med sete og lokk. Baderomsinnredning i baderom, ett-greps blandebatterier, termostatstyrt dusjbatteri i dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin på hovedbad. Opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken. Det leveres ett-greps blandebatteri på kjøkken.

Sprinkling:

Det leveres boligsprinkelanlegg for brannsikring, med synlige sprinkelhoder.

Ventilasjon:

Alle boligene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Vegghengt aggregat med styreenhet monteres i innvendig bod. Balansert ventilasjon suger ut dårlig luft og tilfører samtidig ny og temperert frisk luft. Den nye luften som tilføres, renses gjennom filtre som tar bort støv, pollen og andre partikler. Fordelen er et sunnere innemiljø og redusert energibehov.

Elektroinstallasjoner:

Anlegget leveres som skjult anlegg med innfelt materiell der det bygnings teknisk er mulig. På brannvegger og mellom leilighter kan det leveres synlig anlegg der det er nødvendig. I hver bolig leveres 1 stk. fordelingsskap med jordfeilbryter og automatsikringer.

Alle stikkontakter bortsett fra komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin leveres som doble.

Det leveres belysning under overskap i kjøkkeninnredning.

Kjøkkenventilator leveres med lys. På baderom leveres lys i forbindelse med baderomsinnredning i tillegg til spotter i tak. Det leveres lampepunkter iht. forskriftskrav.

I standardleveransen inngår antall punkter iht. til forskriftskrav - NEK 400-8-823 Elektriske installasjoner i boliger.

Utelys på eventuelle svalganger styres av felles fotocelle. Hver boenhet får utelys ved utgangsdør fra stue til uteplass/ balkong. Det medfølger dobbel stikkontakt på balkong/terrasse.

Andre installasjoner:

Det leveres røykvarsler og sluknings-utstyr i tråd med myndighetskrav.

Utomhusanlegg:

Utomhusanlegg opparbeides iht. til utomhusplan. Gangveier leveres asfaltert. Biloppstillingsplasser opparbeides iht utomhusplan. Det leveres spredt beplanting med busker og/ eller hekk. Det opparbeides lekeplasser på området i henhold til utomhusplan. Detaljering av utomhusområdene, plante og materialvalg besluttes av selger og detaljprosjekteringen for utomhusarealene.

Det gjøres oppmerksom på at deler av utbyggingen kan ha en senere ferdigstillelse, grunnet årstider, salg og overtagelser.

Lokalt energisystem og nærvarmeanlegg:

Med energianlegg menes alle installasjoner utenfor boligen som skal produsere termisk energi og strøm. Dette anlegget består av varmepumper, borrehull, eventuelle solfangere på fasader og solceller på tak, tilhørende teknisk utstyr, ledningsnett og andre tekniske installasjoner for fremføring og måling av energien fra disse energikildene til den enkelte bolig.

Grensesnittet for den delen av anlegget som eies og driftes av boligeier i forhold til termisk energi (varme og tappevann) er inngående tilkoblingspunkter i boligens fordelerskap for varme og tappevann. Grensesnittet for elektrisitet og boligeiers ansvar for eget elektrisk anlegg er strømmåler for den enkelte bolig.

Plasseringen og endelig omfang av de ulike tekniske installasjoner er kun ment som en illustrasjon og vil først være klar når detaljprosjekteringen er ferdig. Endelig plassering og omfang bestemmes av optimale solvinkler og energibehovet. Dette innebærer at noen hus kan ha et større omfang av solcelle-paneler og eventuelle solfangere på sine fasader og tak enn andre hus som ikke ligger optimalt til i forhold til energiproduksjon. Arca Nova Bolig AS og energiselskapet Nova Energi AS beslutter omfang av installasjoner, type installasjoner, organisering, forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av de ulike energiinstallasjonene. Det vil etableres nødvendige rettigheter i denne sammenheng. Energiselskapet Nova Energi AS er et relativt nyopprettet selskap i Arca Nova Gruppen og skal stå for eierskap og drift av alle energianlegg i Verksbyen.

Regler og forskrifter knyttet til energiproduksjon, nabolagsdeling og liknende er i endring og vil over tid endres og tilpasses ny teknologi og solenergi i forhold til energiproduksjon, energideling og energiforbruk.

Gjennom konseptet «Future Living» jobber Arca Nova Gruppen med å være innovativ, framtidsrettet og ta i bruk ny teknologi og nye måter å håndtere energi på i Verksbyen. Ambisjon er å tilby miljøvennlig lokalprodusert energi til gunstige energikostnader med fokus på bærekraft, og hvordan oppnå smartest mulig bruk av lokalprodusert energi. Hvordan energi produseres og fordeles, vil da kunne endre seg over tid.

Nova Energi AS vil med slike energiinstallasjoner tilby boligene i Verksbyen lokalprodusert energi i form av termisk energi og solstrøm. Hvordan solstrøm vil bli håndtert vil endre seg over tid, og tilpasses til gjeldende regelverk.

Det vil bli tinglyst en rettighet som gir energiselskapet Nova Energi AS vederlagsfri rett til å anvende takflater, fasader og aktuelle tomtearealer for installasjon av energiinstallasjoner for ulike boligprosjekter i Verksbyen, og beslutte fordeling av hvor produsert energi anvendes i de ulike delfelter i Verksbyen. Slik organisering og fordeling innebærer at ulike bygninger og sameier/borettslag vil kunne få installasjoner som produserer energi til boliger beliggende i andre delfelter/ sameier/borettslag i Verksbyen. Visjonen er at Verksbyen skal ha en effektiv og best mulig energiproduksjon, basert på tilgjengelighet av egnede takflater og fasader og selvstendige energibygg, hvor energikostnaden blir lavest mulig.

Slik det vil bli lagt opp til pr nå med gjeldende regelverk så vil Smart Energi AS administrere produksjonen, avregning, og fakturering av strøm/strømforbruk fra solcelleanlegget på bygninger i sameiet/borettslaget. Produsert solcellestrøm går først til dekning av strømforbruk for fellesanlegg/fellesarealer. Dernest vil overskuddsstrøm bli solgt på strømnettet, til de til enhver tid gjeldende vilkår fra Smart Energi AS og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Nova Energi AS vil fakturere en energikostnad for produsert solstrøm i form av «FDV kostnad» på solstrøm som tildeles sameiet/ borettslaget i fellesanlegg, og som eventuelt fordeles videre til hver boligeier. Slik energikostnad på tildelt solstrøm vil bli fakturert som «FDV kostnad» til den som mottar solstrømmen. Solstrøm som blir tildelt sameiet/borettslaget og/eller boligeier, benyttes av den som mottar strømmen. Overskudd av strøm som ikke blir benyttet vil bli solgt ut på nettet, og inntektene tilfaller da den som har fått tildelt denne solstrømmen. Reglene for håndtering av solstrøm er under endring, og det er ikke avklart hvordan de endelige reglene vil bli. Nova Energi AS vil jobbe for å tilpasse seg gjeldende regelverk, slik at lokalprodusert energi kan benyttes lokalt, til gunstigst mulig kostnader for den som benytter energien.

NVE har vedtatt regler for såkalte plusskunder, dvs. strømkunder som produserer mer strøm fra solcelleanlegg enn de selv bruker, og som kan selges til kraftleverandører uten å betale fastleddet for innmatingen på strømnettet (nettleie). Det har vært forventet at denne plusskundeordningen skal utvides til også å gjelde andelseiere i borettslag og sameiere når de nye forskriftene for plusskundeordningen er vedtatt. NVE sitt arbeid med nye forskrifter pågår fortsatt, og det er uvisst når nye forskrifter for plusskundeordningen blir vedtatt.

Fordelene med å være plusskunde i et sameie eller et borettslag dersom sameie og borettslag blir inkludert i de nye forskriftene, er at boligselskaper sin strømproduksjon blir fellesavregnet og fordelt på alle sluttbrukerne i sameiet eller

borettslaget, slik at de vil bli målt og avregnet hver for seg. De nye boligene planlegges slik at de fullt ut kan dra nytte av de nye ordningene dersom disse blir innført. Smart Energi jobber for til enhver tid å ha best mulig markedsløsninger for kjøp og salg av overskuddsstrøm, og de nye boligene vil som kunde av Smart Energi dra nytte av disse ordningene.

Det er noe usikkerhet knyttet til vilkårene for den nye plusskundeordningen i forhold til sameie og borettslag, og hvordan nettleie og avgifter knyttet til strømnettet i Norge skal fordeles. Noe av denne tematikken er overførbar til debatt om fordeler og avgifter knyttet til el-biler, og Arca Nova og Smart Energi jobber aktivt opp mot myndighetene og NVE i denne sammenheng. Så lenge plusskundeordningen ikke er på plass for sameier og borettslag i nåværende regelverk, vil solstrøm først bli anvendt i fellesanlegg, og deretter blir overskudd målt innenfor en time solgt til nettet basert på spottpriser.

Kostnader for termisk energi vil bli avregnet basert på målt forbruk i hver bolig, hvor det installeres målere i hver bolig som måler energi til oppvarming og varmt tappevann.

Nova Energi AS vil ta betalt pr. kWh for energi som boligeier benytter fra Nova Energis anlegg, både termisk energi og solstrøm. Prisen skal være med utgangspunkt i kostnader til installasjon, produksjon, FDV og administrasjon av energiproduksjon. Dog skal prisen alltid være lavere eller tilsvarende pris for energi på den offentlige strømbørsen. Kostnader for termisk energi vil faktureres som egen kostnad for termisk energi, og kostnader for solstrøm vil faktureres som «FDV kostnad solstrøm» via Smart Energi AS.

Oppvarming:

Alle boliger leveres med vannbåren varme fra energiselskapet Nova Energi AS sitt nærvarmeanlegg, som produserer termisk energi fra varmepumpe basert på bergvarme og eventuelt også fra solenergi fra solfangere. Det leveres vannbåren varme i gulv i boligrom, bortsette fra i innvendig bod. Anlegget vil bli tilkoblet fjernvarme for levering av spisslast og den energi som ikke produseres fra egen energiproduksjon. Nova Energi AS jobber også med Fredrikstad Fjernvarme for å utrede muligheter for samspill og samarbeid knyttet til såkalt 4. generasjon fjernvarme, hvor man utnytter fordeler ved utnyttelse av lavtemperatur fjernvarme, effektutjevning, og salg av overskuddsenergi til fjernvarmenettet. Dette innenfor de miljø og energiambisjoner som finnes i Future Living konseptet.

Antatt byggestart og ferdigstillelse:

Byggestart skjer ved igangsettingstillatelse og tilfredsstillende forhåndssalg. Ferdigstillelse kan forventes ca. 18-24 mnd. etter byggestart av betongarbeider for hver enkelt boligblokk. Overtagelsestidspunktet er derfor ikke endelig fastsatt på salgstidspunktet og oversittelse av antatt ferdigstillelse som angitt foran gir nødvendigvis ikke rett til dagmulkt.

Forbehold:

Arbeidet med visjonen «Future Living» er en kontinuerlig prosess, og utsagn slik som «Norges mest innovative og framtidsrettede boligprosjekt» angir ambisjonen for denne visjonen. Begreper og superlativer som anvendes er subjektivt vurdert, og ikke basert på objektive markedsundersøkelser. Begrep, ordvalg og ulike utsagn i salgsmaterialet og markedsføringen er valgt for å framheve ambisjonene for Verksbyen og må forstås i lys av dette.

Alle vurderinger knyttet til klimagassutslipp er basert på vurderinger fra Multiconsult i konseptutredning og Enova søknader for Verksbyen, og generelle klimavurderinger knyttet til solenergi, tall fra leverandører og offentlig tilgjengelige rapporter. Det er ikke gjort en konkret beregning av klimagassutslipp og livssyklusanalyser for Verksbyen og de ulike blokkene som skal bygges i Verket.

Faktisk leveranseinnhold og funksjoner som leveres med boligen følger av teknisk beskrivelse og redegjørelse i denne leveransebeskrivelse. Eventuelle endringer i leveranseinnhold knyttet til Future Living og pågående prosjektering og utvikling, vil dersom aktuelt bli gjennomgått i kontraktsmøte og følge som tillegg til kjøpekontrakt gjennom salgsprospekt med oppdatert beskrivelse.

Solenergiinstallasjoner plasseres på tak og fasader i ulike bygninger, etter hvor det er mest hensiktsmessig. Hvor mye lokalprodusert energi som vil være tilgjengelig ved etappevis utbygging og delovertakelser fram til full ferdigstillelse, avhenger da av hvor stor del av energiinstallasjonene som til enhver tid er ferdigstilt og satt i drift.

Kommunikasjon om boliger som produserer «eget energibehov» angir målsetning om tilgjengeliggjort lokal energiproduksjon i Verksbyen, og at mest mulig av det årlig beregnede energibehovet skal kunne dekkes med lokalprodusert energi fra Nova Energi AS. Passivhus standard og lokale energiløsninger som også prismessig konkurrer med normale markedspriser for energi, medfører at boliger i Verksbyen vil få lave energikostnader sammenlignet med boliger bygd i henhold til gjeldende forskriftskrav. Eget livsmønster, forbruk av energi til varme og varmtvann, el-bil og liknende forhold, vil kunne gjøre at eget energiforbruk er høyere enn hva normert forbruk er. Mengde produsert solenergi vil variere avhengig av årstid og værforhold relatert til sol.

Opparbeidelsen av uteområdene i Verksparken vil skje suksessivt med utbyggingen av de ulike delfelt. Opparbeidelse av beplantning, parkarealer, lekeplasser og aktuelle funksjoner i Verksparken vil skje gradvis over tid etter hvert som Verksbyen bygges ut. Detaljering og omfang på beplantning og utstyr avgjøres av selger, og det tas derfor forbehold om innholdet i opparbeidelsen og offentlige tillatelser knyttet til dette.

Det tas forbehold om godkjent detaljregulering, ramme- og igangsettingstillatelse fra Fredrikstad kommune, samt tilfredsstillende byggelånsfinansiering. Pågående prosess med rammetillatelse og eventuelle senere markedstilpassede endringer, vil kunne medføre at tegninger vil måtte endres. Dette vil igjen kunne påvirke bygningenes utforming, plassering, etasjeantall og antall boliger i prosjektet.

Salgsprospektet er ment som en presentasjon og er ikke bindende for boligens eller utomhus områdenes detaljutforming, da detaljprosjekteringen ikke er ferdig på salgstidspunktet.

Alle opplysninger i dette prospekt er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige uten at den generelle standard forringes. Selger forbeholder seg rett til endringer i priser og betalingsbetingelser på usolgte enheter, samt endring av sammensetting av boligtyper, antall boliger, utforming av bygninger, arealer og tomtearron-

dering i forhold til boliger som ikke er solgt og bygget.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at illustrasjonstegninger/ bilder i prospekt kun er ment som en illustrasjon og er ikke bindende for selger. Dette gjelder også perspektivskisser over eiendommens utomhusarealer, beplantning og materialvalg. Alle inntegnede møbler og innredninger er kun ment som en illustrasjon og følger ikke med i standardleveransen.

Tegninger i dette prospekt er ikke i målestokk. For tegninger i målestokk, kontakt Arca Nova Bolig AS. Det gjøres oppmerksom på at arealer på leilighetsstørrelse og romstørrelse på plantegninger, er beregnet i henhold til tegninger og det kan forekomme avvik, uten at dette gir grunnlag for prisavslag.

Der annet ikke er angitt særskilt, vil overflatetoleranser i boenhetene være iht. NS 3420, toleranseklasse D.

Priser:

Se egen prisliste

Omkostninger:

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger som følger:

• Dokumentavgift: Stipulert til kr 20.000,- (vil kunne variere avhengig av leilighetsstørrelse o.l.)

• Notering av pant: kr 430,-

Det tas forbehold om endringer i de off. gebyrer, herunder tinglysningsgebyrer, dokumentavgiftsgrunnlag og merverdiavgift. Vederlag til megler betales av selger.

Betalingsbetingelser:

Ved kontraktsinngåelse skal det innbetales forskudd på 10% av kjøpesummen til meglers klientkonto. Resterende del av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved overtagelse av den ferdige boligen.

I forbindelse med signering av kontrakt, må kjøper fremlegge finansieringsbekreftelse fra bank. Forskudd må være fri egenkapital og innbetales uten forutsetning om pant i den kjøpte boligen. Budgivere kan bli kredittsjekket.

Ingen del av kjøpesummen forfaller til betaling før garanti i henhold til § 12 i Bustadoppføringsloven foreligger fra selger.

Tilleggsbestillinger utover det som er i standardleveransen, faktureres fra og betales direkte til entreprenøren. Innbetaling må finne sted før overtakelse.

Endringer/tilvalg:

Etter at kontrakt er inngått, vil kjøper bli gitt anledning til å foreta endringer/tilleggsbestillinger innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen, begrenset til følgende:

• Gulv

• Fliser

• Fargevalg på vegger

• Kjøkkeninnredning

• Baderomsinnredninger, sanitærutstyr

• Elektriske punkter

• Innvendige dører

• Listverk og listefrie løsninger

Endringene er begrenset innenfor sortimentet til selgers leverandører, og selger utarbeider hefte over aktuelle tilvalgs- og endringsalternativer.

Endringer knyttet til fasader, vinduer, tekniske installasjoner og konstruksjoner tillates ikke.

Ligningsverdi:

Det er ikke fastsatt ligningsverdi på de fremtidige boligene, men dette vil bli gjort av Fredrikstad kommune etter at boligene er ferdigstilt.

TV/bredbånd:

Boligene leveres med fiberbasert TV-signal og bredbånd, med ett punkt pr bolig.

Andre forhold:

Ferdigattest gis ikke av kommunen før hele prosjektet omfattet av rammetillatelsen er ferdigstilt. Underveis i prosjektet gir kommunen midlertidig brukstillatelse for hver enkelt boenhet i takt med ferdigstillelsen av denne og før innflytting. Kjøpere av boenhetene må akseptere og overta boligene på bakgrunn av midlertidig bruks-tillatelse.

Arealdefinisjoner

Arealene er beregnet i henhold til NS 3940.

BRA-i (internt bruksareal) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.

BRA-e (eksternt bruksareal) er en ekstern bod som tilhører boenheten.

BRA-b (innglasset balkong) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

TBA (terrasse- og balkongareal) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Arealet angitt på de enkelte rom er målt på innsiden av alle omsluttende vegger i rommet. Det er ikke trukket fra for skap eller små sjakter.

Verksparken Velforening

Det vil bli etablert en velforening ved navn Verksparken Velforening som skal være ansvarlig for drift og forvaltning av alle fellesarealer i Verksparken og Verksbyen som ikke tas over og driftes av Fredrikstad kommune. Det er pliktig medlemskap i velforeningen for alle som kjøper bolig i Verket og øvrige boligfelter i Verksbyen. Boligeiere vil være ansvarlig for å betale vedlikeholds- og felleskostnader direkte knyttet til velforeningen og arealer denne disponerer. Selger

beslutter organisering av velforeningen.

Sameie og fellesanliggender i Verket

Verket Panorama består av delfeltene BBB3 og BBB4 i kartet for detaljreguleringen av Verket vedtatt av bystyret i Fredrikstad kommune 11.02.2021. Kontakt selger for å få plankartet med reguleringsbestemmelser, disse finnes også på Fredrikstad kommune sin nettside. Den generelle benevnelsen Verket gjelder alle delfelter i planområdet slik de framkommer i plankartet.

Boligene i Verket Panorama selges som seksjonerte selveierboliger. Prosjektet Verket Panorama kan deles opp i 1-3 sameier, avhengig av salgsforhold og utbyggingstempo. Ved flere sameier, vil fellesarealer og p-kjeller bli forvaltet i fellesskap av de ulike sameiene i Verket Panorama. Boligeiere vil være ansvarlig for å betale vedlikeholds- og felleskostnader knyttet til boligene og forhold forvaltet av sameiet. Det vil bli engasjert en forretningsfører som forestår den løpende drift og forvaltning av sameiene.

Fellesanliggender mellom ulike sameier og borettslag i de ulike delfeltene i Verket vil bli organisert i et fellesskap med eget styre, som forvalter disse forholdene slik som felles grøntarealer, snømåking, lekeplasser o.l. Det vil bli innkrevd felleskostnader for disse forholdene med utgangspunkt i arealbrøk for hver bolig. Selger forvalter alle fellesanliggende mellom de ulike delfeltene fram til alle delfeltene er utbygd i sin helhet, og så lenge selger finner det nødvendig av hensyn til salg og utbygging.

Det vil bli etablert en barnehage i Verket, med plassering og adkomst slik reguleringskartet viser.

Selger beslutter eiendomsgrenser i forhold til hvert sameie og borettslag, organisering av hver blokk i ulike sameier og borettslag, eierskap og drift av p-kjellere som anleggseiendom eller annen form for organisering, og organisering av alle former for fellesanliggender i Verket. Fellesarealer vil kunne blir fradelt i egne gnr/bnr, og/eller seksjonert. Målsetning for organisering av fellesanliggender, er å finne best mulig drift av disse forholdene, og å ivareta den høye standarden og de estetiske kvalitetene som ligger i planene for Verket og Verksbyen.

Felleskostnader

Boligeiere vil være ansvarlig for å betale vedlikeholds- og felleskostnader knyttet til boligene og forhold forvaltet av sameiet.

Prinsipp for fordeling av kostnader er eierbrøken. Dette er basert på BRA for aktuell bolig delt på total BRA for alle boligene som inngår i aktuelle sameie.

Felles driftskostnader er ca kr 20-25 pr. kvm BRA pr. mnd avhengig av leilighetsstørrelse. Pr 18. desember 2023 er driftskostnader 22 kr pr kvm BRA. Budsjettet vil over tid endres og tilpasses de faktiske kostnader i sameiet.

Eiendomsopplysninger:

Adresse og matrikkelnr:

Otterstadveien 3, 5 og 7, 1651 Sellebakk.

Gnr. 303 bnr. 1904. Eiendommen vil bli delt og/eller seksjonert, slik selger beslutter.

Utbygger og selger:

Arca Nova Bolig AS

Org.nr. 984 438 664

Kontaktperson:

Thomas Hansen

Mob. 982 46 558

thomas@arcanova.no

Totalentreprenør:

Arca Nova Entreprenør AS

Borgeveien 1. Postboks 23,

1650 Sellebakk

NO 984 925 360 MVA

Ovennevnte selskaper har vært og er engasjert i flere eiendomsprosjekter på Østlandsområdet. For mer informasjon om virksomheten se internett: www.arcanova.no

Kontrakt, tinglysning og oppgjør:

Kontrakt, tinglysning og oppgjør skjer gjennom

Privatmegleren Fredrikstad Borgås & Partnere AS - org. nr. 994957082. Wilbergjordet 2, 1605 Fredrikstad.

Meglers vederlag er kr. 18.750.- inkl. mva og betales av selger. Dersom boenheten ikke blir solgt skal megler ikke ha noe vederlag.

Datert leveransebeskrivelse: 25.01.2024

PARKERINGSKJELLER

UNDERJORDISK P-KJELLER

Under Verket Panorama kommer det en underjordisk parkeringskjeller med parkeringsplasser og sportsboder. Det er heis fra parkeringskjelleren.

Hver boenhet har en reservert plass i tilknytning til sin boenhet i dette anlegget.

Tildeling av p-plass besluttes av selger, og kan ved behov endres i framtiden av styret. Tildeling av HC-plass skjer etter tilgjengelighet og behov. Det er felles utvendig parkering og gjesteparkering på bakkeplan.

SPORTSBOD

Det medfølger en utvendig sportsbod til hver boenhet i tilknytning til garasjeanlegg, adskilt med nettingvegger. Selger vil gjøre en tildeling av sportsbod til hver leilighet og styret kan endre denne tildelingen i framtiden ved behov.



Åsebråten Park, 89 enheter. *Prosjekt i Fredrikstad av Arca Nova.*

OM ARCA NOVA GRUPPEN

Verksbyen skal utvikles og bygges av Arca Nova Gruppen. Vi har siden 1998 utviklet og bygd ut tomteområder og boligprosjekter over hele Østlandet.

For området i og rundt Verksbyen, så har vi spesielt stor markedskunnskap og kjennskap til området. Her har vi bygd ut flere ulike nærliggende prosjekter og delfelter i perioden 2002 til 2015, og her har vi også vårt hovedkontor i Borgeveien 1.

Vi er en lokal, trygg, og dynamisk eiendomsaktør som betjener hele verdikjeden innen bygg og eiendom.

Vi står ansvarlig for alle ledd i våre prosjekter i samarbeid med våre underleverandører.

Vi er stolte over å være en bred organisasjon med dyktige medarbeidere og fagfolk, med stor kompetanse og erfaring fra alle ledd i gjennomføringen av våre boligprosjekter fra planlegging, utvikling og salg, til utbyggingsfasen.

Vi etterstreber til enhver tid å ha høy kvalitet og moral i hvert ledd som gjør oss til et foretrukket valg av alle parter.

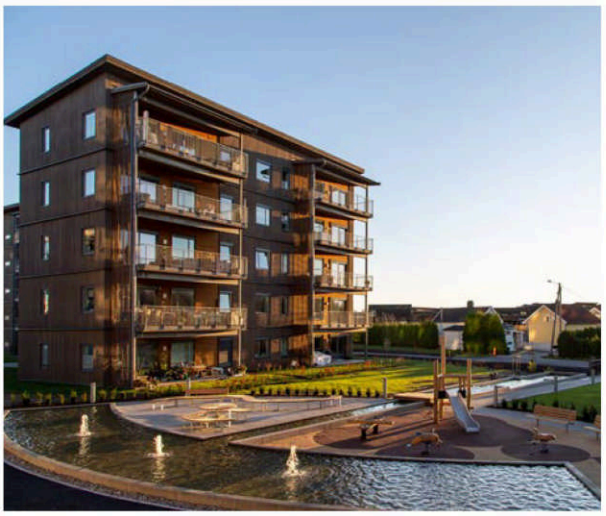
Vår markedsvisjon er at våre eksisterende kunder som har flyttet inn i deres nye boliger, skal være våre beste markedsførere.

ARCA NOVA
GRUPPEN

Borgeveien 1 Tlf: 69 35 54 00
1650 Sellebakk post@arcanova.no
www.arcanova.no www.fb.com/angrupper











Bilder fra Verkshagen og Capjon Park i Verksbyen

PRISLISTE - HUS K

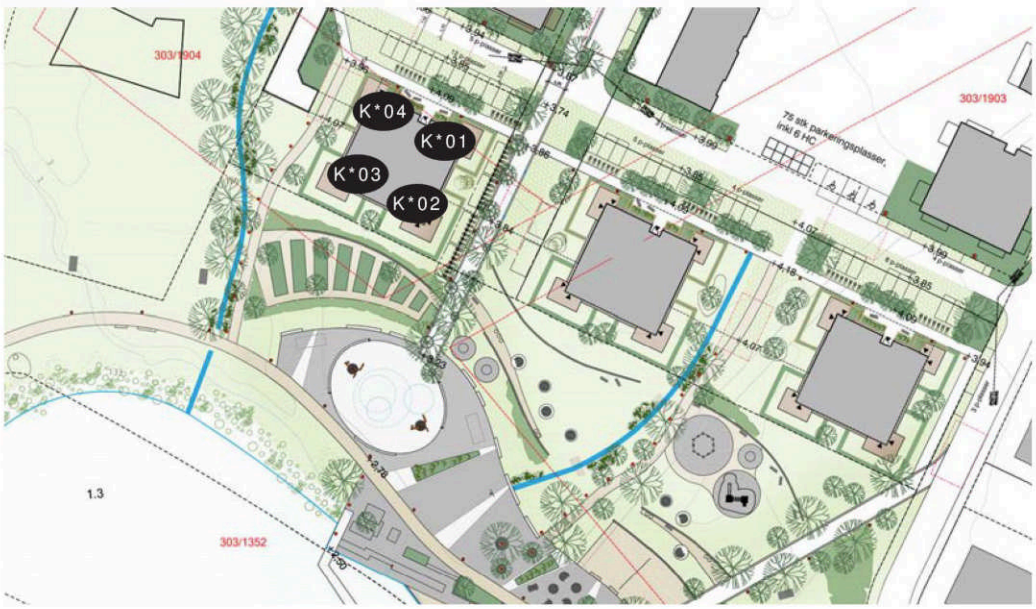
Fasade mot Verksparken

<- Himmelretning mot vest

Himmelretning mot øst ->



Med forbehold om feil og senere endringer.



PRISLISTE - HUS K

Fasade med inngangsparti

<- Himmelretning mot øst

Himmelretning mot vest ->



Med forbehold om feil og senere endringer.



Fasade nord



Fasade vest



Fasade syd



Fasade øst

PRISLISTE - HUS L

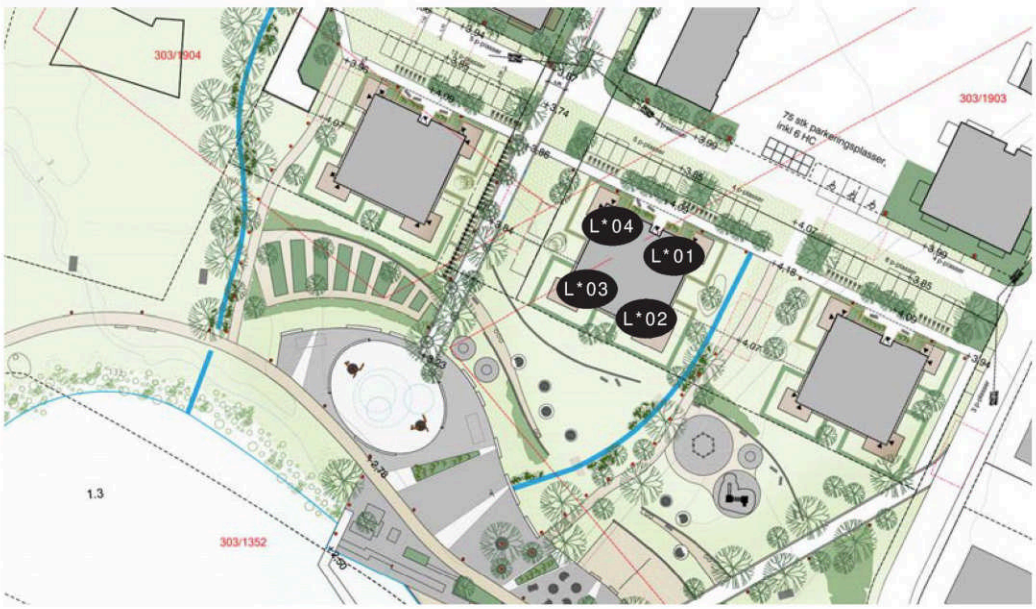
Fasade mot Verksparken

<- Himmelretning mot vest

Himmelretning mot øst ->



Med forbehold om feil og senere endringer.



PRISLISTE - HUS L

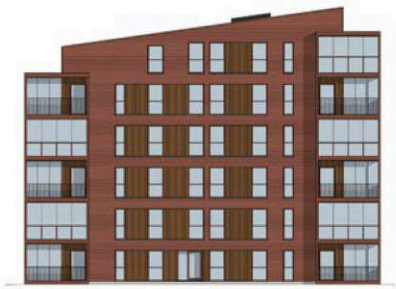
Fasade med inngangsparti

<- Himmelretning mot øst

Himmelretning mot vest ->



Med forbehold om feil og senere endringer.



Fasade nord



Fasade vest



Fasade syd



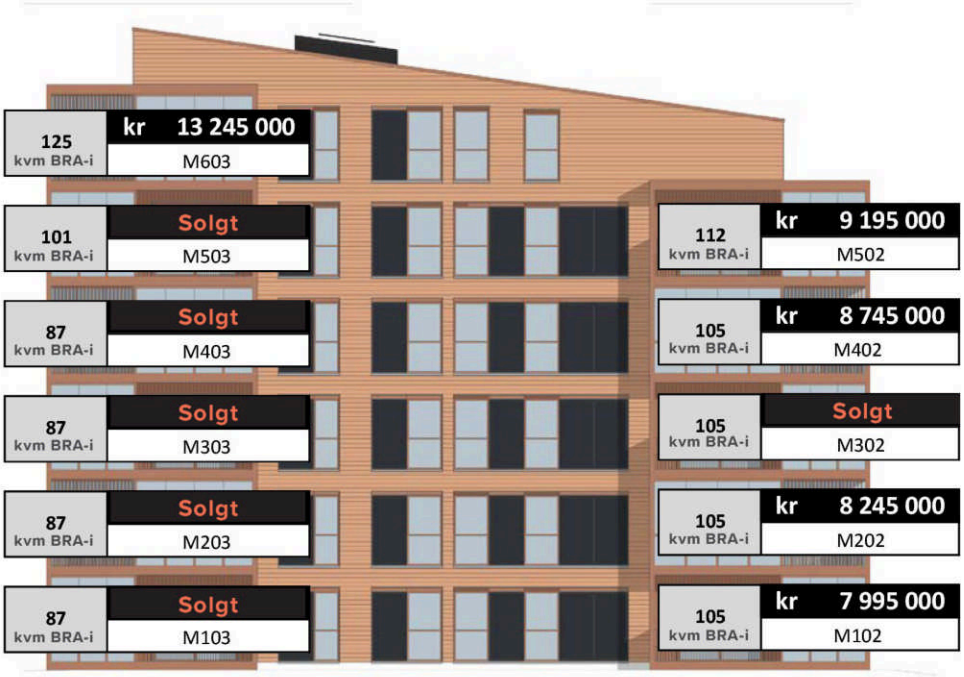
Fasade øst

PRISLISTE - HUS M

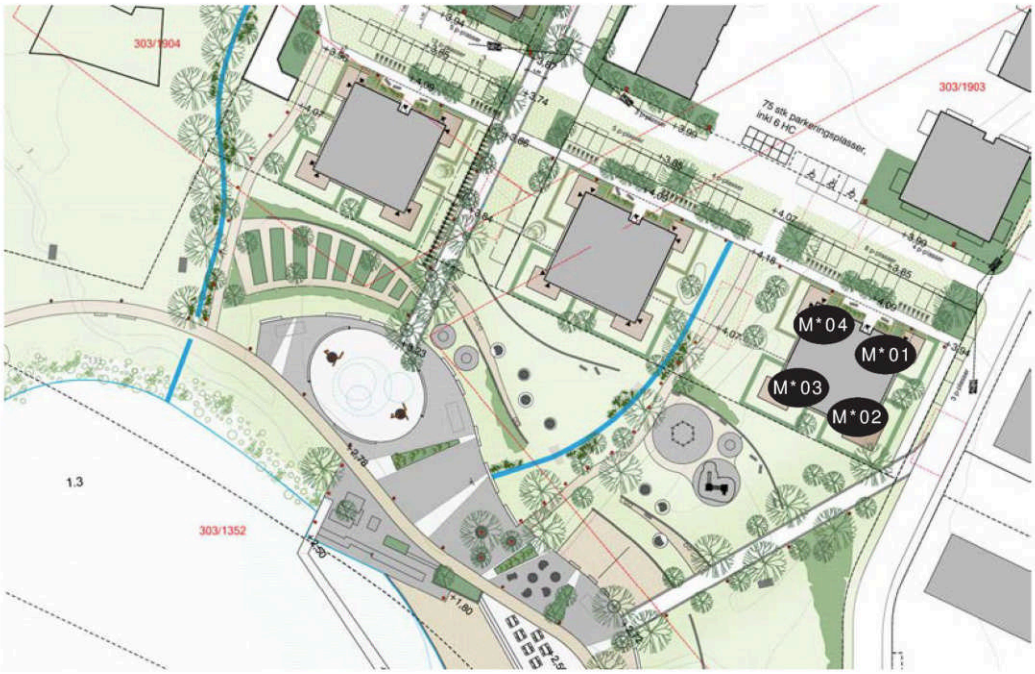
Fasade mot Verksparken

<- Himmelretning mot vest

Himmelretning mot øst ->



Med forbehold om feil og senere endringer.

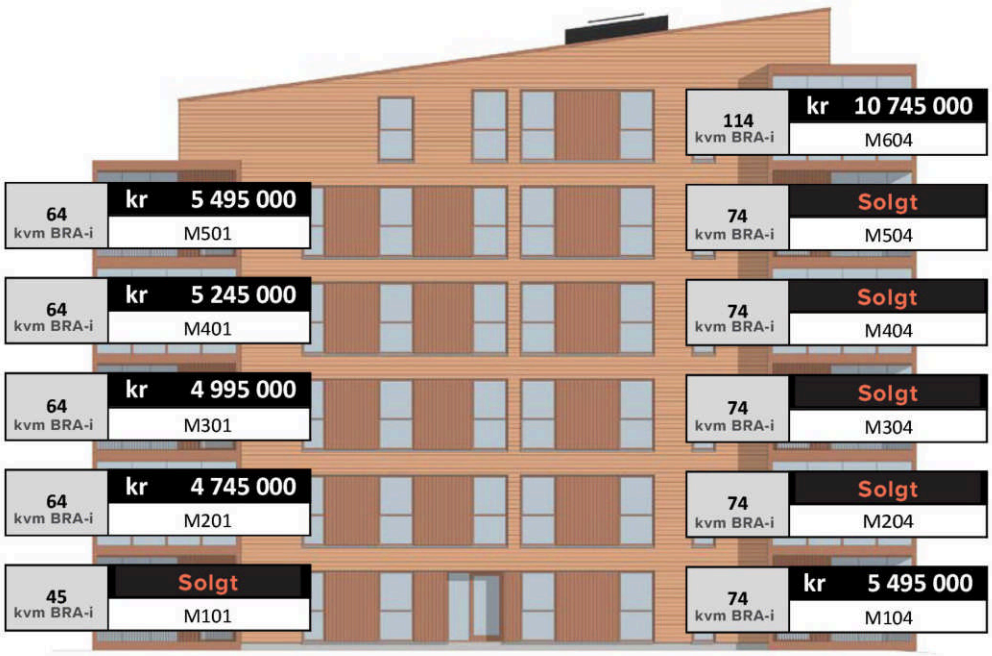


PRISLISTE - HUS M

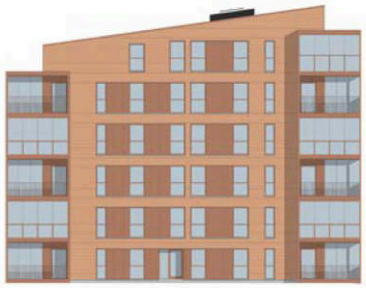
Fasade med inngangsparti

<- Himmelretning mot øst

Himmelretning mot vest ->



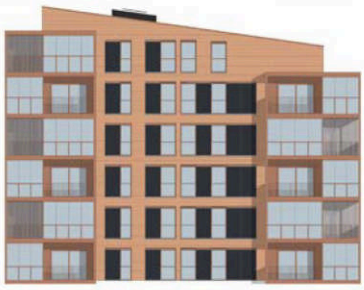
Med forbehold om feil og senere endringer.



Fasade nord



Fasade vest



Fasade syd



Fasade øst

TEGNINGSSKJEMA

Verket Panorama

Leil.nr.		Kvm		Etg.	
Pris	*+ omkostninger*	Kroner	*Beløp med bokstaver*		
Navn				F.p. nr.	
Navn				F.p. nr.	
Adresse					
E-post adresse					
Tlf. privat		Tlf. mobil			

Jeg/vi er klar over, at kjøp er bindende, dersom det ikke er tatt spesielle forbehold nedenfor.

Et signert tegningsskjema kan ikke trekkes tilbake. Jeg/vi bekrefter å være kjent med salgsoppgavens innhold.

Merknader	

Bank/saksbehandler - egenkapital ved salg av egen bolig

Finansieringsplan	

Signering	*Kjøperens underskrift*	Sted	
Signering	*Kjøperens underskrift*	Dato	

Navn selger		Sted	
Signering	*Selgerens underskrift*	Dato	

☐ **Akseptert** ☐ **Avslått** ☐ **Finansisering sjekket den**_____

Legg legitimasjon her.

Legg legitimasjon her.

Skjemaet kan leveres på tre måter:
1. Send eller gi direkte til Arca Nova Bolig AS, Borgeveien 1, Pb. 78, 1650 Sellebakk
2. Send innskannet PDF til markusbranum@arcanova.no
3. Send bilde fra telefon til 99 27 95 29

ARCA NOVA BOLIG AS
www.arcanova.no



Verket Panorama

EN DEL AV VERKSBYEN





Selger:

Markus Branum

Mob: 992 79 529

markusbranum@arcanova.no



Selger:

Thomas S. Hansen

Mob: 982 46 558

thomas@arcanova.no

Datert: 19. mars 2025

N

ARCA NOVA BOLIG AS

Salgsansvarlig: **Thomas S. Hansen**

Verket Panorama

VEDLEGG

Et nytt delfelt i Verksbyen med 66 boliger

Første salgstrinn - Hus K & L



EN DEL AV
VERKSBYEN
Future Living



INNHOLD

VEDLEGG 2
Vedtekter for Sameiet Verket Panorama
Datert 01.08.2023

VEDLEGG 3
Kopi av tegningsskjema (egen fil)

VEDLEGG 4
Tinglyst rettighet 11.08.23 - energi og Velforeningen Verksparken

VEDLEGG 5
Detaljeguleringsplan for Verksbyen
Felt B3, B-2 og del av B2 med bestemmelser vedtatt 11.02.2021

VEDLEGG 6
Reguleringskart Sorgenfri
Vedtatt 15.09.05

VEDLEGG 7
Reguleringsplan for Sorgenfri med bestemmelser
Vedtatt 15.09.2005

VEDLEGG 8
Utskrift av grunnboken
Datert 24.09.2021



V E D T E K T E R

for

Sameiet Verket Panorama

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Verket Panorama. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.06.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 66 boligseksjoner på eiendommen gnr. 303, bnr. 1940, i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler, slik det fremkommer av seksjonsbegjæringen og eventuelle reseksjoneringer.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal er ikke med i hoveddelenes BRA. Det samme gjelder arealer i garasjeanlegget/anleggseiendommen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Slik korttidsutleie behøver seksjonseieren ikke å rapportere til sameiets styre, jfr punktet ovenfor.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fasader, fellesanlegg og eventuelle utvendig tilleggsdeler uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusarealer som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor eventuell tilleggsdel.

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

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende regler i plan- og bygningsloven med forskrifter og andre offentligrettslige regler, er ikke tillatt.

(8) Seksjonseiere i første etasje har rett til å disponere et uteareal i tilknytning til egen terrasse/platting ved sin bruksenhet og en dybde på anslagsvis ytterkant av platting + 2 meter, alternativt en naturlig dybde i forhold tilstøtende beplantning/avgrensing mot areal til felles bruk. Dette arealet er på sameiets fellesareal, og sameiet har vedlikeholdsansvar for dette arealet og skal ha tilgang til arealet.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

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

4. Sameiets parkeringsplasser, garasjeanlegg og sportsboder

4-1 Organisering

Sameiet har parkeringsplasser, ladeplasser for elsykler og sportsboder i garasjeanlegg. Garasjeanlegget som utgjør underetasjen i sameiets bygning, er en egen matrikkelenhet – en anleggseiendom – med gnr. 303, bnr. 1939. Se nærmere punkt 14 om seksjonseiernes rettigheter og plikter i forhold til hverandre i forhold til anleggseiendommen.

Utvendige parkeringsplasser i tilknytning til adkomstvei forbi sameiets eiendom, er felles parkeringsplasser, hvor regler for bruk reguleres av vedtekter som fastsettes av eget veilag. Se punkt 4-7.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Hver bruksenhet har bruksrett til én parkeringsplass og bruksrett til en sportsbod i garasjeanlegg/anleggseiendommen. De bruksenheter som har ervervet bruksrett til parkeringsplass og sportsbod ut over den ene bruksretten, fremgår av listen omtalt i avsnittet (3) nedenfor.

(2) De bruksenheter som har ervervet bruksrett til ladeplass for elsykkel i garasjeanlegget/anleggseiendommen fremgår av listen omtalt i avsnitt (3) nedenfor.

(3) Det fremgår av egen liste hvilke parkeringsplasser, ladeplass for elsykkel og sportsboder som disponeres av de enkelte bruksenhetene. Utbygger og etablerer av sameiet beslutter og ajourfører liste fram til prosjektet er ferdigstilt. Etter ferdigstillelse utføres ajourhold av liste av styret/forretningsfører.

(3) Utleie av bruksrett til parkeringsplasser, ladeplass for elsykkel og sportsboder kan skje til andre bruksenheter i sameiet. Overdragelse av bruksrett til parkeringsplass, ladeplass for elsykkel og sportsbod kan skje til andre bruksenheter i sameiet.

(4) Parkeringsplassene på sameiets utvendige fellesarealer disponeres ved de rettigheter som er tildelt sameiet via eget veilag. Parkeringsplassene er felles parkeringsplasser som også skal dekke behov for gjesteparkering. Veilaget beslutter eventuelle regler for bruk av plassene. Se punkt 4-7.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av garasjeanlegget/anleggseiendommen. Utvendige p-plasser driftes og vedlikeholdes av veilaget.

4-4 Kostnadsdeling
(1) Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg/anleggseiendommen skal holdes adskilt fra andre kostnader så langt dette praktisk lar seg gjøre, og fordeles etter sameiebrøken. Styret fastsetter kostnaden til parkeringsplasser i garasjeanlegg/anleggseiendommen for dem som har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser, basert på driftskostnaden pr parkeringsplass. Kostnadene skal bæres av de bruksenhetene som har flere bruksretter til parkeringsplass, i forhold til hvor mange bruksretter man har.

(2) Kostnader til strøm i sportsboder og lading av elsykkel, skal så langt det lar seg gjøre fordeles basert på individuelt forbruk. Øvrige kostnader som angår boder/sportsboder, heis/trappesjakt og tekniske installasjoner i garasjeanlegg/anleggseiendommen fordeles etter sameiebrøken, og inngår ikke i kostnadsgrunnlaget for parkeringsplasser i garasjeanlegg/anleggseiendommen.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass bruksenheten disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Styret beslutter valg av type løsning for lading og type ladepunkt som skal benyttes, eventuelt system for effektutjevning, og hvorvidt lading skal skje i et felles system i sameiet eller være frittstående løsning for hver bruksenhet.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm skal tas direkte fra fellesanlegget, eller fra hver enkelt bruksenhet dersom styret beslutter dette. Dersom strøm tas fra fellesanlegget, er dette for best mulig å benytte mulighetene som produksjon av solenergi gir. Dersom strøm tas fra fellesanlegget, betales strøm etter målt forbruk og de satser styret beslutter.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

4-7 Veilag

(1) Private veier, gangveier, utvendige parkeringsplasser, gatelys, felles teknisk infrastruktur, internt privat nett for vann og avløp og liknende for delfeltene B3, B-2 og B2 i reguleringsplanområdet for Sorgenfri vedtatt 15.09.2005, og etterfølgende detaljregulering for «Verksbyen felt B3, B-2 og del av B2» vedtatt 11.02.2021, vil organiseres i en forening og veilag ved navn «Verket veilag».

Utbygger beslutter organisering av veilaget og drifter veilaget fram til alle delfelter i berørte planområder er ferdig utbygd. Alle borettslag og sameier i planområdet vil bli medlem av veilaget..

Utvendige parkeringsplasser skal være felles for medlemmer av veilaget og for gjesteparkering for besøkende til boligeiere i planområdet. Det vil etableres vedtekter som regulerer bruk av utvendig parkering, og medlemmenes rettigheter og plikter i forhold til veilaget. Ved behov vil det bli innført betaling for utvendig parkering for å regulere bruk av utvendig parkering, hvor inntekter vil tilfelle veilaget.

Driftskostnader for veilaget fordeles på hvert sameie som er utbygd innenfor reguleringsplanområdet, basert på en brøk hvor teller består av antall boliger i det aktuelle sameie, og nevner består av samlet antall boliger ferdigstilt i reguleringsplanområdet. Nevneren vil utvides etter hvert som nye byggetrinn i reguleringsplanområdet ferdigstilles. Dette sameiets andel av veilagets driftskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

5. Energiinstallasjoner

5-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett

(1) Det er tinglyst en evigvarende og vederlagsfri rettighet for Nova Energi AS til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere energiinstallasjoner for produksjon av termisk varme, bestående av varmepumpe, borehull med tilhørende tekniske pumper, eventuelle solfangere, tanker, rør og anlegg/innretninger på/i tomtegrunn og bebyggelsen til sameiet.

Tilsvarende er det tinglyst en rettighet for Nova Energi AS til å utplassere, ha stående, vedlikehold og oppgradere energiinstallasjoner for strømproduksjon fra solcellepaneler, invertere med tilhørende kabler, tekniske installasjoner og anlegg/innrettinger på/i tomtegrunn og bebyggelsen til sameiet.

(2) Ambisjon og målsetning er at sameiet og øvrige prosjekter og delfelter i Verksbyen som helhet, skal få best mulig energiløsning og lokalprodusert energi fra Nova Energi AS til lavest mulig energikostnad. Og i denne forbindelse benytte de muligheter som solenergi, innovasjon og teknologi gir.

5-2 Vedlikehold

(1) Nova Energi AS er ansvarlig for vedlikehold av energiinstallasjoner.

5-3 Felleskostnader og inntekter

(1) Sameiet vil bli belastet kostnader til solenergi og lokale energiinstallasjoner fra Nova Energi AS. Prisen/kostnaden vil være med utgangspunkt i kostnader til installasjon, produksjon, FDV og administrasjon av energiproduksjon. Dog skal prisen alltid være lavere eller tilsvarende pris for energi på den offentlige strømbørsen.

(2) Kostnader til kjøp av energi som leveres til hver bruksenhet skal fordeles mellom sameierne i henhold til målt forbruk i forhold til totalt energiforbruk. Kostnader til energi som leveres til forbruk i fellesarealer, fordeles etter arealbrøk.
(3) Fordeling av inntekter fra salg av solstrøm vil følge NVS til enhver tid gjeldende retningslinjer for fellesprodusert energi, plusskundeordningen, og vilkår fastsatt av netteier og strømselskap. Om det ikke er mulig å fordele slik overskuddsenergi til seksjonseiere i sameiet, vil inntekten tilfalle sameiet.

6. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, innvendig VVS anlegg, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmesløyfer, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten.

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

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

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

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i bruksenheten, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, garasjeanlegg/anleggseiendommen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. bruksenhet
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd, tv og smarthus fordeles med en lik andel pr bruksenhet. Tilsvarende gjelder for forretningsførsel og revisjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til energi til oppvarming og energi til produksjon av varmt tappevann inngår i felleskostnadene. (Alternativt tas dette ut av felleskostnadene og faktureres direkte til hver bruksenhet). Det er installert individuell måling for hver bruksenhet. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk av totalforbruket, jf. punkt 5

Det er utbyggers hensikt å legge til rette for et system med målt forbruk av vann. Kostnadene til vann- og avløpsavgift vil i så fall bli fordelt etter målt forbruk. Dersom kommunen ikke godkjenner systemet for å måle forbruket, alternativt at det ikke lar seg gjøre å etablere et automatisert system for avregning basert på forbruk, skal kostnadene inngå i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøken.

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg/anleggseiendom, parkeringsplasser, el-bil lading, lading av elsykler og sportsboder, fordeles i henhold til vedtektenes punkt 4.

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

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

(5) Sameiets andel av kostnader til veilaget fordeles etter punkt 4-7.

7-2 Betaling av felleskostnader

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

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

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i bruksenheten for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

8-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

8-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

10-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver bruksenhet én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert bruksenheter i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

g) endring av vedtektene

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

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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.

10-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

11-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

12. Velforeningen Verksparken:
Det vil bli opprettet en velforening med ansvar for drift og vedlikehold av park og friområder i «Verksbyen» slik områdene fremkommer av aktuelle reguleringsplaner. Velforeningen vil overta driften av park og friområder når velforeningen er etablert, og etter hvert som park- og friområdene blir utviklet/opparbeidet. Det er pliktig medlemskap i velforeningen for sameiet eller seksjonseierne, slik det følger av velforeningens vedtekter.

Sameiets andel av de årlige kostnadene til velforeningens virksomhet skal fordeles mellom bruksenheten etter sameierbrøken.

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

13-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

13-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven.

14 Garasjeanlegget/anleggseiendommen
Det fremgår av punkt 4-1 at garasjeanlegget er en anleggseiendom med matrikkelnummer gnr. 303, bnr. 1939. Anleggseiendommen ligger i realsameie mellom de 66 boligseksjonene. De 66 boligseksjonene er hjemmelshavere til anleggseiendommen med 1/66 hver. Anleggseiendommen har dermed formelt ikke status som fellesareal etter eierseksjonsloven. De bruksretter til parkeringsplasser, ladeplasser for elsykkel og boder som er regulert i punkt 4-2 er tidsubegrenset. For øvrig følger den enkelte realsameiers rettigheter av vedtektene ovenfor. Dog gjelder at punkt 4-2 og dette punkt 14 ikke kan endres uten at samtlige realsameier har samtykket.

Datert: 01.08.2023

TINGLYST
DOKUMENTNR: 832103
04 AUG 2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM RETT TIL PLASSERING AV ENERGIINSTALLASJONER MM

Forhold som skal tinglyses:

1. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere energiinstallasjoner for produksjon av termisk varme, bestående varmepumpe, borehull med tilhørende tekniske pumper, tanker, rør og anlegg/innretninger på/i tomtegrunn og bebyggelsen, på eiendommen 303/1940 snr 1 til 66 i Fredrikstad kommune, og på anleggseiendommen 303/1939 i Fredrikstad kommune.

2. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere, ha stående, vedlikehold og oppgradere energiinstallasjoner for strømproduksjon fra solcellepaneler, invertere med tilhørende kabler, tekniske installasjoner og anlegg/innrettinger på/i tomtegrunn og bebyggelsen på 303/1825 snr 1 til 66 i Fredrikstad kommune, og på anleggseiendommen 303/1939 i Fredrikstad kommune.

3. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere bygninger og rom for energiinstallasjoner i fellesarealer på 303/1940 snr 1 til 66 i Fredrikstad kommune, og på anleggseiendommen 303/1939 i Fredrikstad kommune.

4. Seksjonen 303/1940 snr 1 til 60 og dets eiere, plikter å være medlem av en velforening som skal drifte og forvalte alle fellesområder og parkområder innenfor området som omtales som Verksbyen.

Forhold som ikke skal tinglyses:

1. Den rett Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har etter punkt 1, 2 og 3 over er evigvarende og vederlagsfri. Nova Energi AS kan fritt overdra retten til et annet selskap som eventuelt skal drifte, forvalte eller videreutvikle energiløsningen.

Fredrikstad, 02.08.2023

Ruben D. Hansen
Ruben Dahl Hansen
Arca Nova Utvikling AS, org.nr 982 593 549

Vi samtykker i tinglysning
PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD
Borgås & Partnere AS
Org.nr: 994 957 082

TINGLYST
DOKUMENTNR: 832103
04 AUG 2023
STATENS KARTVERK

PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD
Tanya Reed
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
02.08.23

Griff Arkitektur as

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR
VERKSBYEN, FELT B3, B-2 OG DEL AV B2

PLAN-ID: 30041170, FREDRIKSTAD KOMMUNE

Forslagsstiller: Arca Nova Utvikling AS
Plankonsulent: Griff Arkitektur as

REVISJONSLISTE	**INDEX**	**DATO**
PLANFORSLAG	-	12.04.2019
REV. ETTER PLANMYNDIGHETENS GJENNOMGANG	A B C D E F G	12.06.2019 24.09.2019 27.11.2019 13.02.2020 20.03.2020 23.03.2020 04.05.2020
REV. ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	H	09.12.2020
REV. FØR SLUTTBEHANDLING	**I**	**17.12.2020**

OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE	**DATO**
PLANINITIATIV	07.08.2017
OPPSTARTSMØTE	11.10.2017
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	12.01. – 12.02.2018
PROSESSLEDENDE BESLUTNING PLANUTVALGET	20.12.2018
1.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	16.04.2020
HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	14.05. – 29.06.2020
2.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	28.01.2021
BYSTYRETS VEDTAK	11.02.2021

1 FORMÅL OG HENSYNSSONER

1.1 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 12-5 nr. 1	**SOSI:**
Boligblokkbebyggelse (BBB1-7)	1113
Barnehage (BBH)	1161
Renovasjonsanlegg (BRE1-6)	1550
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 2:	
Kjøreveg (SKV)	2011
Fortau (SF)	2012
Gatetun (SGT1-5)	2014
Gang/sykkelveg (SGS)	2015
Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-11)	2019
Holdeplass (SKH)	2025
Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 3:	
Friområde (GF)	3040
Vegetasjonsskjerm (GV1-2)	3060
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl § 12-5 nr. 6:	
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (V)	6001

1.2 Hensynssoner

Hensynssoner, jf. pbl § 12-6:	
Hensynssone frisikt	H140_1-7
Rød støysone ihht. T-1442/2016	H210_1-2
Gul støysone ihht. T-1442/2016	H220
Hensynssone flomfare	H320

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Estetikk (pbl § 12-7 nr. 1)

Bebyggelsens fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal variere mellom bygg og utformes med god kvalitet, tilpasset områdets bygde og naturgitte omgivelser. Estetisk redegjørelse skal vedlegges søknad om tiltak.

2.2 Utomhusplan (pbl § 12-7 nr. 4)

For hvert byggetrinn skal det utarbeides en utomhusplan.

Utomhusplanen skal vise utforming av ubebygd areal og fellesarealer. Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, behandling eller beplantning av fyllinger og skjæringer, forstøtningsmurer med kotehøydeangivelser, andre arealavgrensende tiltak (gjerder etc.) og støyskjermingstiltak, vegetasjon som skal bevares eller fjernes, ny beplantning, materialbruk på flater i fellesarealer og på private uteplasser, utforming av / utstyr på lekeplasser, utomhusbelysning, sykkelparkering, avkjørsler med frisikt samt renovasjonsløsning, atkomstveier og oppstillingsplasser for brannvesenet, og overvannshåndtering.
Overvann skal så langt det lar seg gjøre ledes til Sorgenfridammen.
Utomhusplan skal godkjennes sammen med rammetillatelse.

2.3 Leke- og uteoppholdsareal, MUA (pbl § 12-7 nr. 4)

a) Det skal avsettes min. 80 m² uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet innenfor planområdet. Min 5 m² av MUA per boenhet skal være privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse og/eller på terreng.
Min. 50 % av MUA skal være fellesareal på bakkeplan.

b) Fellesarealene på bakkeplan skal opparbeides med min. 100 m² nærlekeplass for hver 30.bolig, og min. 1500 m² kvartalslekeplass for hver 150. bolig.
Lekeplasser skal utformes med høy kvalitet og plasseres slik at de får gode solforhold.
Nærlekeplasser skal være min. 100 m². Avstand fra bolig skal være maks. 200 m.
Kvartalslekeplassarealet kan deles opp, men hver kvartalslekeplass skal være min. 500 m².
Avstand fra bolig skal være maks. 350 m.
Kvartalslekeplassene kan plasseres nær og i friområdet slik at de blir offentlig tilgjengelige.

2.4 Kryss og avkjørsler, Frisikt (pbl § 12-7 nr. 4)

a) Plassering av avkjørsler vist med piler på plankartet er veiledende. Endelig plassering og utforming skal være i tråd med kommunal veinorm og framgå av utomhusplan.

b) Frisikt i avkjørsler fra gatetun skal være 3x25 meter mot fortau (SF), gang-/sykkelveg (SGS) og gatetun (SGT), og 4x20 meter mot kjøreveg (SKV).
Frisikt i kryssene mellom Sorgenfri allé og hhv. Capjonstien og Vaggærgata framgår av plankartet.
I frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående stolper, oppstammede trær o.l. kan tillates.

2.5 Automatisk fredete kulturminner (pbl § 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne og deres sikringssone på 5 meter og fylkeskommunen varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.6 Biologisk mangfold (pbl § 12-7 nr. 6)

Faglige råd i rapporten *Sorgenfridammen – Utredning ang. ivaretakelse av biologisk mangfold* av BF Naturformidling 07.06.2017, skal legges til grunn ved utarbeiding av utomhusplan og videre prosjektering og utbygging i planområdet.

2.7 Strømforsynings-, varme- og energianlegg, pumpestasjon (pbl § 12-7 nr. 1, 7)

a) Nødvendig trafo, nettstasjon, pumpestasjon og anlegg for varme-/energiforsyning til bebyggelsen tillates plassert innenfor planområdet.

b) Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme.

2.8 Geoteknikk (pbl § 12-7 nr. 12)

Ved søknad om tillatelse til tiltak med betydning for geotekniske forhold skal det framlegges geoteknisk vurdering. Vurderingen skal redegjøre for de geotekniske forholdene og løsninger for tiltak som berører disse. Eventuelle avbøtende tiltak skal framgå av vurderingen.

2.9 Anleggsstøy og -støv, anleggstrafikk, framkommelighet i byggeperioden (pbl § 12-7 nr. 3)

a) Naboer skal orienteres i forkant av spesielt støyende og støvende arbeidsoperasjoner, med beskrivelse av tidsrom og avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442/2016 kap. 4 og T-1520 kap. 6.

b) Plan som viser transportruter for anleggstrafikk ut/inn av planområdet, framkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter i anleggsperioden, samt vurdering av behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak, skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 BBB1-7 Boligblokkbebyggelse (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 7)

a) BRUK, UTNYTTELSESGRAD:
Innenfor BBB1-7 tillates boligblokkbebyggelse med tilhørende parkerings- og utomhusanlegg.

Maks tillatt %-BYA i delfeltene:
BBB1: 40 %
BBB2: 40 %
BBB3: 35%
BBB4: 35 %
BBB5: 40 %
BBB6: 50 %
BBB7: 45 %

%-BYA skal regnes samlet per delfelt selv om delfeltet kan deles opp i flere matrikkelenheter.

Innenfor felt BBB1-7 tillates bakkeparkering til boligene, og medregnes som 12,5 m^2 (BYA, BRA) per biloppstillingsplass.

Mindre tiltak som boder, levegg/støyskjerm, pergola, lekehus, drivhus o.l. som naturlig hører hjemme i boligenes leke- og uteoppholdsareal tillates innenfor BBB1-7.

b) P-KJELLER:
Innenfor BBB1, BBB2, BBB5 og BBB6 skal det etableres p-kjeller.
Innenfor BBB3-4 kan det etableres p-kjeller.

Formålsgrense gjelder som byggegrense for p-kjeller, unntatt mellom delfeltene BBB3 og BBB4 hvor p-kjelleren tillates sammenbygget under gatetun SGT1.

Maks tillatt høyde overkant dekke p-kjeller:
BBB1: kote + 5,6 m.
BBB2: kote + 6,5 m.
BBB3-4: kote + 4,5 m.
BBB5: kote + 7,0 m.
BBB6: kote + 12,5 m, forutsatt at p-kjeller plasseres under boligbebyggelse langs Vaggærgata, og at det etableres boligbebyggelse langs p-kjellerens fasade mot vest, iht. prinsipp vist i planbeskrivelsen kap. 6.3.1.

Parkeringskjeller skal legges så lavt som mulig i forhold til grunnvannstand og terrengtilpasning.

For å skjule/dempe inntrykket av p-kjellere best mulig, skal terrengoppfylling, vegetasjon og/eller boligbebyggelse så langt det lar seg gjøre etableres rundt p-kjellere.

P-kjeller der lokket kan benyttes som uteoppholdsareal, skal ikke medregnes i %-BYA.

c) BOLIGBEBYGGELSE; PLASSERING OG BYGGEGRENSE:
Viste omriss av planlagt boligbebyggelse på plankartet er veiledende, men bygningsstruktur og retning på bebyggelse skal være som på plankartet.

I hvert av feltene BBB1, BBB2 og BBB6 skal bebyggelsen langs Sorgenfri allé og Vaggærgata deles inn i min. to bygningskropper med fri avstand min. 8 meter. Bygninger forbundet med svalganger o.l. regnes som én bygning.

Boligbebyggelsen kan plasseres helt inn til formålsgrense, med mindre det er anvist

byggegrense på plankartet.

Anviste byggegrenser gjelder for bebyggelsens hovedvolum. Mindre bygningselementer som balkong, takoverbygg, inngangsparti etc. tillates maks. 2,5 m utenfor byggegrense.

d) BOLIGBEBYGGELSE; HØYDER, TAKFORM:
Gulv i 1.etasje tillates ikke lavere enn kote + 2,5 m.

Maks tillatt gesimshøyde:

BBB1, BBB2 og BBB5:
Min. 25 % av boligbebyggelsens BYA skal ha maks gesimshøyde 14,5 m (4 etasjer) og maks 75 % av boligbebyggelsens BYA tillates med maks gesimshøyde 18 m (5 etasjer).
Høyde skal måles fra ferdig planert terreng for bebyggelse som er ikke plassert over p-kjeller, og fra topp dekke p-kjeller for bebyggelse som er plassert over p-kjeller.

BBB3 og BBB4:
Maks tillatt gesimshøyde er 18 m (5 etasjer).
Høyde skal måles fra ferdig planert terreng for bebyggelse som er ikke plassert over p-kjeller, og fra topp dekke p-kjeller for bebyggelse som er plassert over p-kjeller.

BBB7:
Maks tillatt gesimshøyde er 18 m (5 etasjer) over ferdig planert terreng.

BBB6:
Min. 50 % av boligbebyggelsens BYA skal ha maks gesimshøyde kote + 24 m og maks 50 % av boligbebyggelsens BYA tillates med maks gesimshøyde kote + 27.
Nærmest gatetun SGT4 er maks tillatt gesimshøyde i BBB6 15 m (4 etasjer) over ferdig planert terreng. (iht. prinsipp vist på snitt av BBB6 i planbeskrivelsen s. 22).

Elementer over maks tillatt gesimshøyde:

Dersom bebyggelsen utformes med flatt tak tillates følgende elementer over maks tillatt gesimshøyde: Takterrasse med transparent rekkverk, solcelle-/solfangeranlegg, overlys og tekniske føringer inkl. luftinntak/-avkast o.l., opptil 1,5 m over takflaten. Mindre oppbygg for tilkomst med heis/trapp tillates opptil 3,5 m over takflaten. Teknisk rom tillates ikke over maks tillatt gesimshøyde.

Dersom bebyggelsen får taktekking med solceller/solfangere, tillates skråtak med makshøyde inntil 2,5 meter over maks tillatt gesimshøyde. Takterrasse, rekkverk, oppbygg for heis, trapp, overlys og tekniske føringer/rom skal holdes innenfor denne høyden.

e) PARKERINGSKRAV FOR BOLIG:
Bil:
Det skal etableres min. 0,5 og maks 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.
Dette omfatter også gjesteparkering.

Hovedandelen av p-plassene skal plasseres i p-kjeller, men noe bakkeparkering tillates innenfor BBB1-7 og SGT1-5 etter følgende norm:

- Dersom det kun etableres p-kjeller i BBB1-2 og BBB5-6 er maks tillatt bakkeparkering i planområdet 0,3 bilplass per boenhet.
- Dersom det i tillegg etableres p-kjeller i BBB3-4, er maks tillatt bakkeparkering i planområdet 0,25 bilplass per boenhet.

Min. 5 % av plassene skal være HC-dimensjonert.
Min. 25 % av plassene skal ha fremlagt strøm for lading.

Sykkel:
Min. 2 sykkelplasser per boenhet.
Min. 0,2 plasser per boenhet skal være i felles, utendørs sykkelparkering med stativ/mulighet for fastlåsing. Utendørs sykkelparkering (stativ, takoverbygg) skal ikke medregnes i BYA. Sportsboder kan benyttes til sykkelparkering og inngå i beregningen av antall plasser.

3.2 BBH Barnehage (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 7)

a) Innenfor BBH tillates etablering av barnehagebygning med tilhørende bakkeparkering og leke-/uteoppholdsareal.
Byggegrensen gjelder for barnehagebygningen.
Maks tillatt %-BYA = 25 %.
Terrengnivå på barnehagens uteareal skal pga. flomsone være min. kote + 2,5.

Maks tillatt gesimshøyde for barnehagebygningen er 12 m (3 etasjer) over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Dersom barnehagebygningen utformes med flatt tak tillates følgende elementer over maks tillatt gesimshøyde: Takterrasse med transparent rekkverk, solcelle-/solfangeranlegg, overlys og tekniske føringer inkl. luftinntak/-avkast o.l., opptil 1,5 m over takflaten. Mindre oppbygg for tilkomst med heis/trapp tillates opptil 3,5 m over takflaten. Teknisk rom tillates ikke over maks tillatt gesimshøyde.

Dersom barnehagebygningen får taktekking med solceller/solfangere, tillates skråtakvolum med makshøyde inntil 2,5 meter over maks tillatt gesimshøyde. Takterrasse, rekkverk, oppbygg for heis, trapp, overlys og tekniske føringer/rom skal holdes innenfor denne høyden.

b) Barnehagen og utearealer for lek og opphold skal dimensjoneres og utformes i samsvar med gjeldende sentrale retningslinjer. Gjerde rundt barnehagen BBH skal være lett/transparent for å gi sikt og kontakt mot dammen og friområdet.

c) Innenfor BBH tillates oppføring av lekeapparater, boder og lignende, mindre tiltak som naturlig hører hjemme i barnehagens uteområde. Slike mindre tiltak tillates utenfor byggegrense og skal ikke medregnes i BYA.

d) Kjøreatkomst til barnehagen skal være fra Capjonstien via SGT2. Avkjørselspil vist på plankartet er veiledende og tillates justert langs SGT2.
Gangatkomst til barnehagen skal etableres direkte fra gang-/sykkelveg SGS og fra friområdet GF.

e) Bilparkering skal etableres som bakkeparkering innenfor BBH med min. 10 og maks. 20 p-plasser. Min. 5% av plassene skal være HC-dimensjonert. Min. 25 % av plassene skal ha fremlagt strøm for lading.
BYA per p-plass skal beregnes som 12,5 m².
Bilparkering tillates utenfor byggegrense.

Det skal etableres min. 20 sykkelplasser innenfor BBH med stativ/mulighet for fastlåsing.
Sykkelparkering skal ikke medregnes i BYA.
Sykkelparkering tillates utenfor byggegrense.

3.3 BRE1-6 Renovasjonsanlegg, Renovasjonsteknisk plan (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

BRE1-6 er areal avsatt til nedgravde renovasjonscontainere og bod for plast- og EE-/farlig avfall. Viste plassering av BRE2, BRE3 og BRE5 tillates justert langs gatetun.

Renovasjonsløsning skal være i tråd med renovasjonsteknisk plan, jf. planbeskrivelsen kap. 6.17, og må være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 SKV Kjøreveg (pbl § 12-7 nr. 1)

SKV er areal for offentlig kjøreveg.

4.2 SF Fortau (pbl § 12-7 nr. 1)

SF er areal for offentlig fortau.

4.3 SGT1-5 Gatetun (pbl § 12-7 nr. 1,2)

SGT1-5 er areal for gatetun. Arealene skal være allment tilgjengelige, grønne forbindelser gjennom planområdet. Arealene skal opparbeides som sambruksgater («shared space») med betydelig innslag av grønnstruktur. Møblering, oppholdssoner og parkering for bil og sykkel tillates. Utforming og materialbruk skal skille seg fra tilstøtende offentlig kjøreveg, og signalisere ferdsel med lav hastighet på myke trafikanters premisser.

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

SGS er areal for offentlig gang- og sykkelveg.

4.5 SVG1-11 Annen veggrunn - grøntareal (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

SVG1-11 er offentlig sideareal til veg som skal opparbeides med grønt preg. Nødvendige tekniske anlegg, skilt o.l. tillates.

4.6 SKH Bussholdeplass (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

SKH er areal for offentlig, universelt utformet bussholdeplass (kantstopp) og leskur.
Viste plassering er veiledende og kan justeres langs Sorgenfri allé, innenfor SVG3-4, i samråd med busselskap og etter godkjenning av veg- og bygningsmyndighet.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 GF Friområde (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

GF skal være et friområde tilgjengelig for allmennheten og opparbeides med høy andel grønnstruktur og vegetasjon. Sammenhengende turvei-/gang-/sykkelvegnett skal etableres rundt dammen, tilknyttet veier og målpunkter i omgivelsene. Friområdet skal opparbeides med områder for rekreasjon, opphold, kvartalslekeplasser og sport/aktivitet. Det tillates etablering av mindre bygg (maks 50 m² BYA per bygning), anlegg, ballplasser, klatre-/lekestativ, møblering etc. som har tilknytning til slik bruk.
Hekkeområdet for våtmarksfugler skal flyttes/opparbeides i sørenden av dammen (naturlikt område). Den del av takrørsområdet langs østre bredd av Sorgenfridammen som er innenfor planområdet skal gjenfylles. GF1-3 ligger i tilknytning til den mest urbane delen av Sorgenfriområdet og kan opparbeides som en bypark.

5.2 GV1-2 Vegetasjonsskjerm (pbl § 12-7 nr. 1)

GV1-2 skal tilsås og beplantes med skjermende vegetasjon mellom vei og bebyggelse.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Strandsonen mellom friområdet og Sorgenfridammen skal hovedsakelig ha en langgrunn overgang, men tillates stedvis opparbeidet med bryggekonstruksjon ut over vannflaten. Bryggekonstruksjon innenfor formål V skal være maks 150 m² BYA. Bryggekonstruksjon skal innpasses i friområdets utforming / landskapsplan.

7 HENSYNSSONER

7.1 Rød støysone H210_1-2 (pbl § 12-7 nr. 3)

Områder i rød støysone skal ikke inngå i MUA for bebyggelsen i planområdet.

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

a) Boliger:

Alle boenheter innenfor gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum ett soverom ligge mot stille side.
Alle boenheter hvor ett eller flere rom for støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert, mekanisk ventilasjon.

Hver boenhet skal ha tilgang til min. 5 m^2 privat uteoppholdsareal (på balkong/terrasse) med støynivå ≤ 55 dB.
Lokal fasadeskjerming, innglassing og/eller støydempet, åpningsbart vindu/dør tillates for å oppnå kravene.

b) Boligenes felles leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan:

Min. 80 % av arealene som inngår i MUA, inkl. alle nær- og kvartalslekeplasser, skal ha støynivå ≤ L_{den} 55 dB.
Nødvendige støyskjermingstiltak tillates og skal utformes på en estetisk god måte tilpasset arkitektur og landskap.

c) Dokumentasjonskrav:

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

7.3 Flomfare H320 (pbl § 12-7 nr. 4)

Innenfor hensynssone H320 skal høyde gulvnivå 1.etasje være min. kote + 2,5 m. Anlegg og konstruksjoner under dette nivå skal utføres flomsikre.
Terrengnivå på barnehagens uteareal skal være min. kote + 2,5.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (jf. pbl § 12-7 nr. 10)

8.1 Utbygging i flere trinn

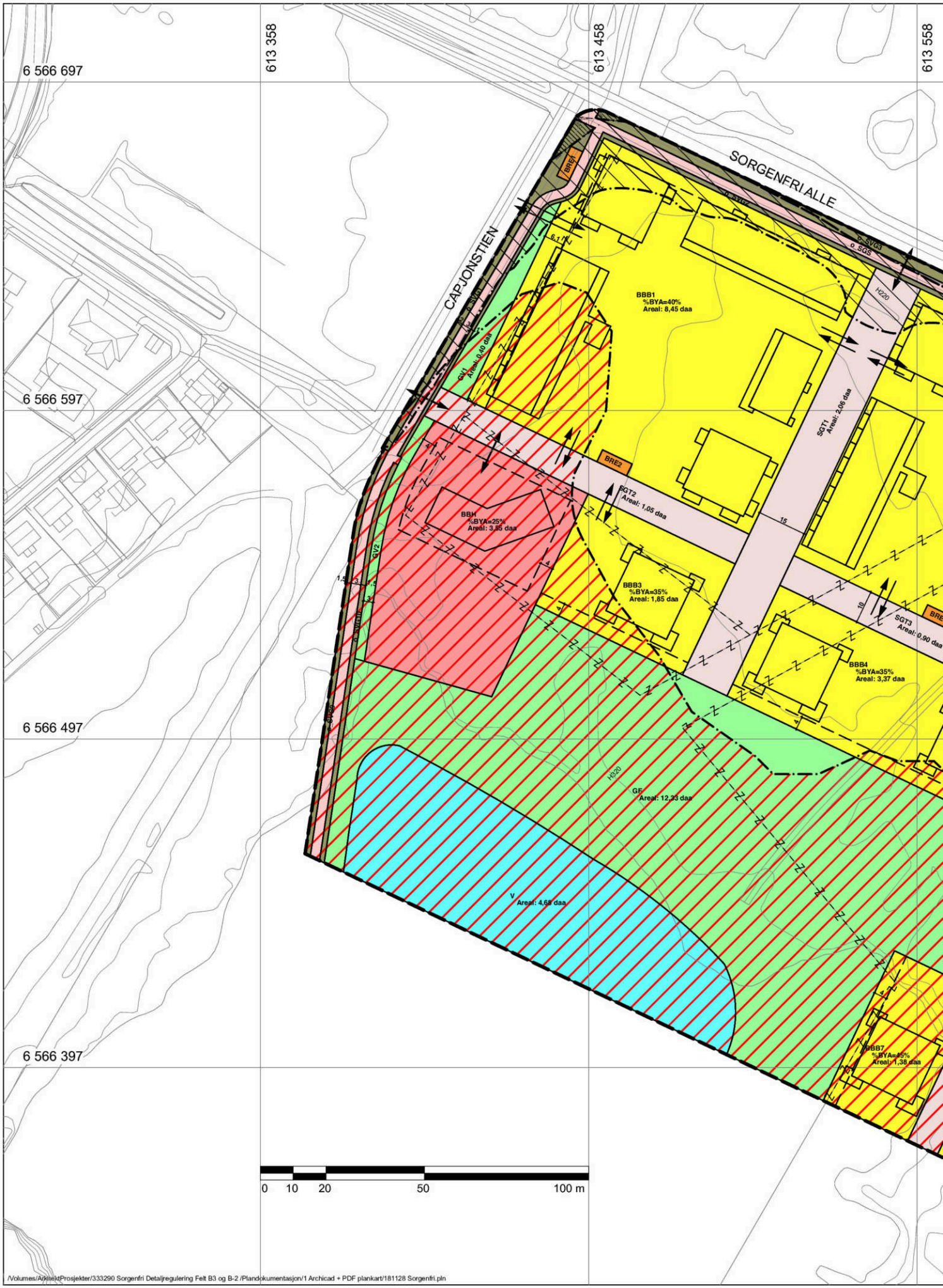
Bebyggelse og anlegg i planområdet kan utvikles i hensiktsmessige byggetrinn knyttet til marked og gjennomføring. Plan for byggetrinnet skal redegjøres for ved rammesøknad, inkl. bebyggelse og tilhørende anlegg som parkering, utomhusanlegg, nær- og kvartalslekeplasser, andel av friområde, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, renovasjon. Framkommelighet, inkl. trygge gang-/sykkelforbindelser og skolevei skal sikres.

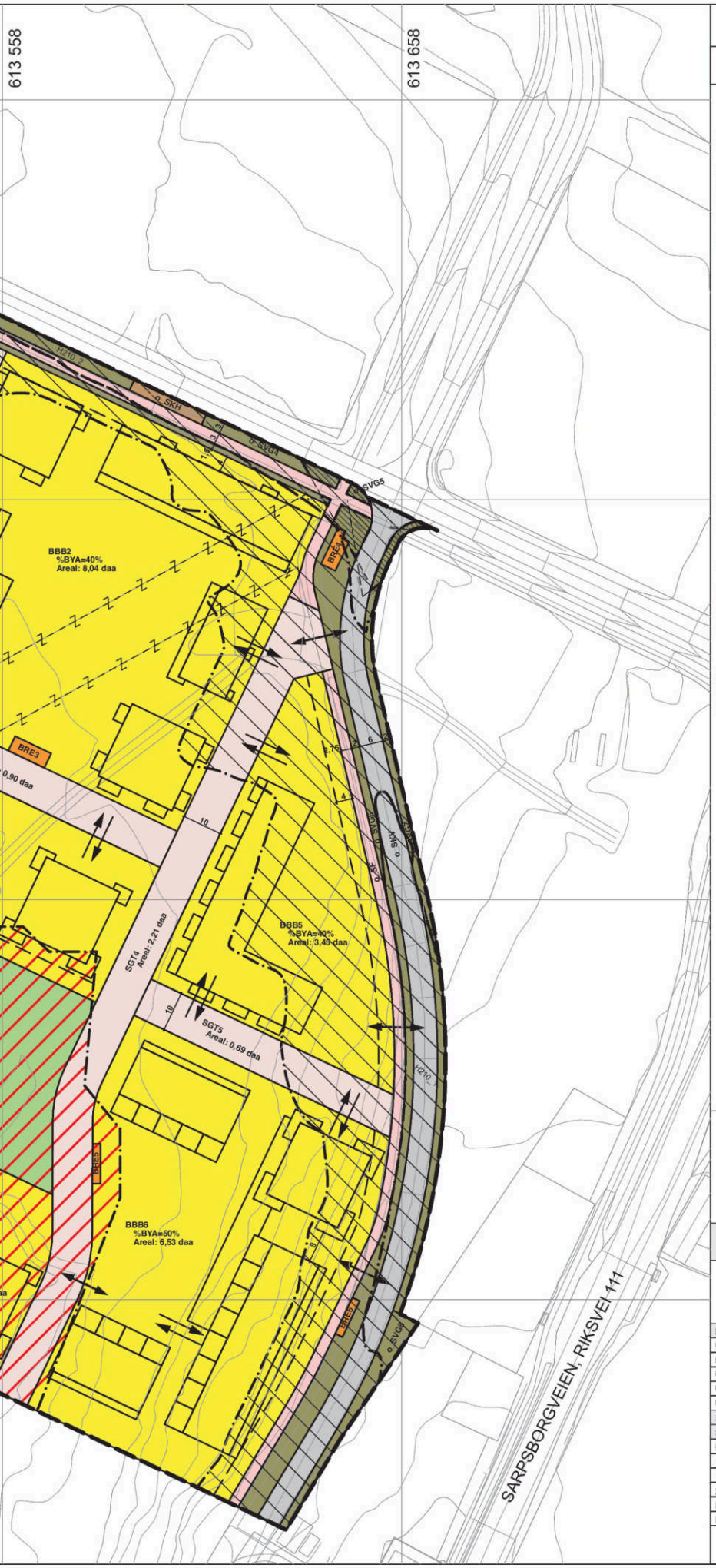
8.2 Utomhusanlegg, grønnstruktur, støytiltak, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utomhusanlegg inkl. leke-/uteoppholdsarealer, grønnstruktur inkl. friområde, støyskjermingstiltak, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur inkl. parkering og renovasjon - knyttet til aktuelle byggetrinn - skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før byggetrinnet kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Dersom bebyggelse tas i bruk i vinterhalvåret kan ferdigstillelse av årstidsavhengige arbeider utsettes til senest påfølgende vår/sommer.




6 566 697
6 566 597
6 566 497
6 566 397
613 358
613 458
613 558
SORGENFRI ALLE
CAPJONSTIEN
BRE1
BRE2
BRE3
BBB1
%BYA=40%
Areal: 8,45 daa
BBH
%BYA=25%
Areal: 3,55 daa
BBB3
%BYA=35%
Areal: 1,85 daa
BBB4
%BYA=35%
Areal: 3,37 daa
BBB7
%BYA=45%
Areal: 1,38 daa
GV1
Areal: 0,40 daa
GV2
SGT1
Areal: 2,06 daa
SGT2
Areal: 1,05 daa
SGT3
Areal: 0,90 daa
GF
Areal: 12,33 daa
V
Areal: 4,68 daa
H220
0 10 20 50 100 m
/Volumes/Arkitekt Prosjekter/333290 Sorgenfri Detaljregulering Felt B3 og B-2 /Plandokumentasjon/1 Archicad + PDF plankart/181128 Sorgenfri.pln



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1-Bebyggelse og anlegg

BBB1-7	Blokkbebyggelse 1113
BBH	Barnehage 1161
BRE1-6	Renovasjonsanlegg 1550

§12-5. Nr. 2-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SKV	Kjøreveg 2011
SF	Fortau 2012
SGT 1-5	Gatetun 2014
SGS	Gang-/sykkelveg 2015
SVG1-11	Annen veggrunn-, grøntareal 2019
SKH	Kollektivholdeplass 2073

§12-5. Nr. 3-Grønnstruktur

GF	Friområde 3040
GV1-2	Vegetasjonsskjerm 3060

§12-5. Nr. 6-Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

V	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 6001

§12-6. - Hensynssoner

H140_1-7	Sikringsone frisikt
H210_1-2	Rød sone iht. rundskriv T-1442
H220	Gul sone iht. rundskriv T-1442
H320	Flomfare

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpStøyGrense
- RpFareGrense
- RpsikringGrense
- Eiendomsgrense oppheves 1204
- Byggegrense 1211
- Planlagt bebyggelse 1213
- Frisiktlinje 1222
- Måle- og avstandslinje 1259

Punktsymbol

- Avkjørsel 1242
- Innkjøring 1243
- Utkjøring 1244

Detaljeguleringsplan for Verksbyen Felt B3, B-2 og del av B2 med bestemmelser, vedtatt 11.02.2021

Kartopplysninger
Horisontalt geodetisk grunnlag: euref 89
Høydegrunnlag: NN2000
Kartprojeksjon: UTM sone 32
Basiskartets uttrekksdato: 07.12.2016
Kilde for geodata: Geovekst, FKB

N

Målestokk: 1:1000 / A2 (50% = 1:2000 i A3)

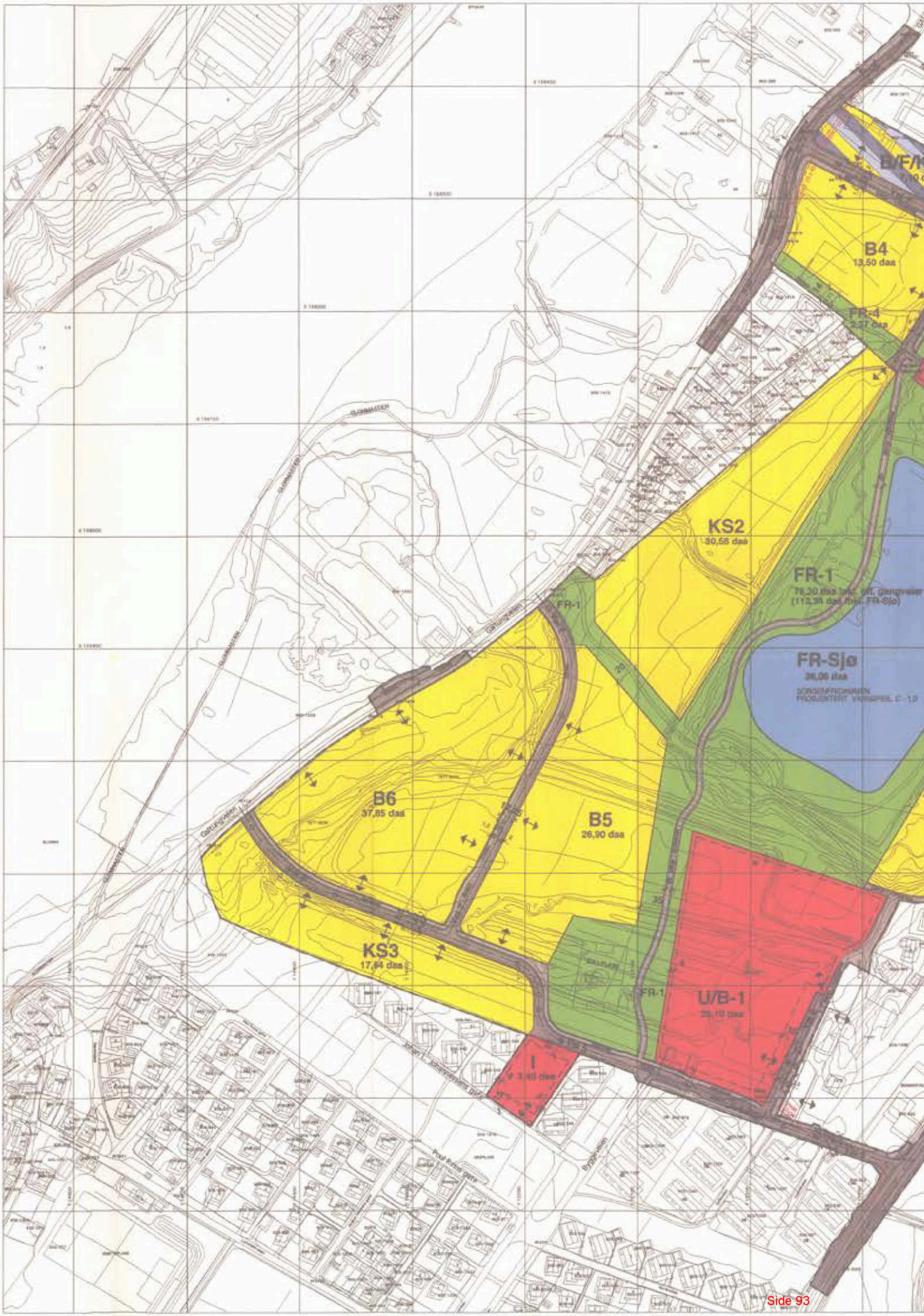
Detaljreguleringsplan for

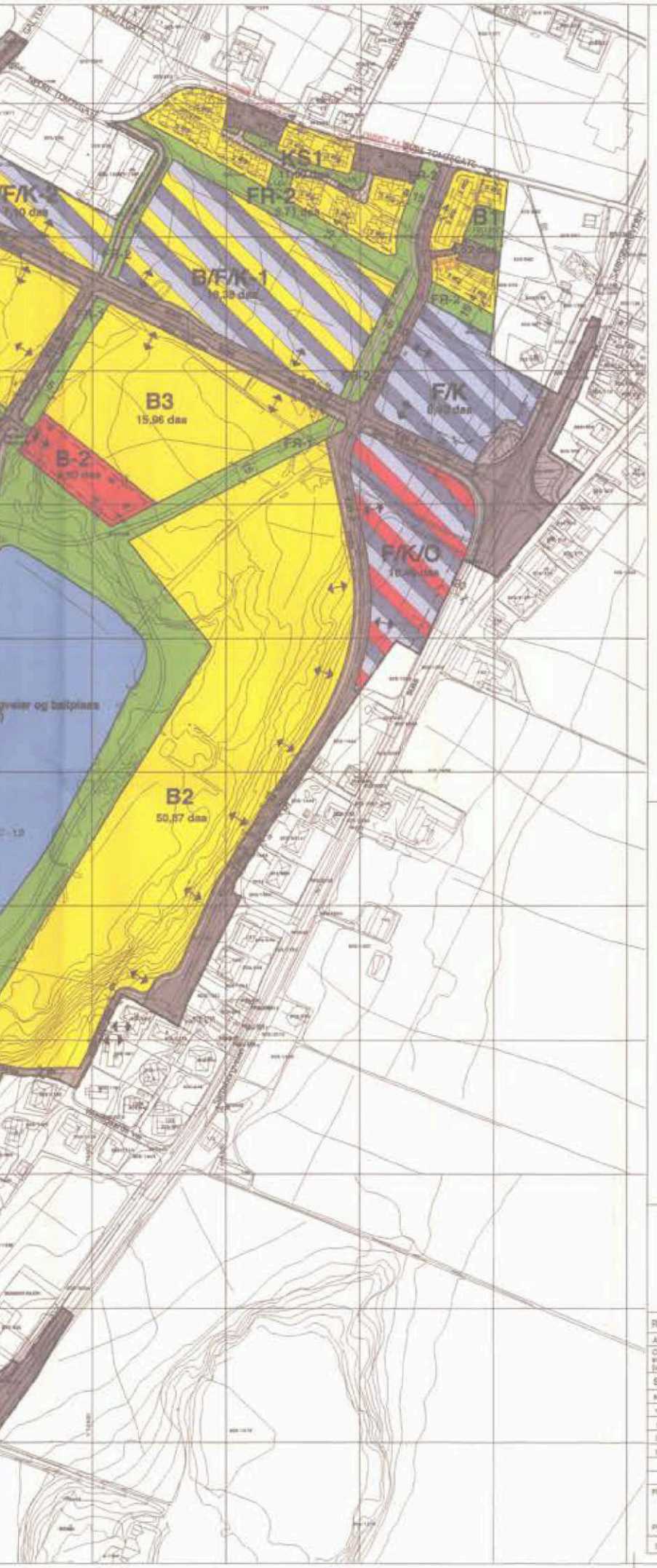
Verksbyen felt B3, B-2 og del av B2
Plan-ID: 30041170

Revisjonsliste	Rev.	Dato	Sign.
Rev. etter kommunens tilbakemelding. Gatetun. Justert mot naboplan.	A	12.06.2019	MP/KG
Rev. SGT4 justert	B	10.09.2019	MP/KG
Rev. etter kommunens tilbakemelding	C	13.02.2020	MP/KG
Rev. etter høring og offentlig ettersyn	D	16.09.2020	MP/KG
Frisikt, BRE4	E	17.12.2020	MP/KG

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Saksgang	Dato	Plankart datert	Bestemmelser datert
Planoppstart kunngjort	12.01.2018	-	-
1. gangsbehandling planutvalget	16.04.2020	13.02.2020	23.03.2020
Offentlig ettersyn fra-til	15.05-29.06.2020	13.02.2020	04.05.2020
2. gangsbehandling planutvalget	28.01.2021	17.12.2020	17.12.2020
Bystyrets vedtak	11.02.2021	17.12.2020	17.12.2020
Planvedtak kunngjort			

Forslagstiller:	Utarbeidet av:	Kommunens Saksnummer	2017/13893
Arca Nova Utvikling AS	Griff Arkitektur AS	Dato	23.04.2019


B4
13,50 daa
FR-4
KS2
30,58 daa
FR-1
FR-Sjø
B6
37,85 daa
B5
26,90 daa
KS3
17,64 daa
U/B-1
I



Reguleringskart Sorgenfri

Vedtatt 15.09.05

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL (BOKMERKENE I PARENTES)

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 1)

- Områder for kons. småhusbebyggelse (112)
- Områder for blokkbebyggelse (113)
- Områder for offentlig barnehage (162)
- Områder for offentlig undervisning (165)
- Områder for offentlig institusjon, ombrengebolig (184)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25,2.ledd)

- Bolig / Forretning / Kontor (B11)
- Forretning / Kontor (B20)
- Forretning / Kontor / Offentlig (B23)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 3)

- Kjørevei (310)
- Gate / vei med fortau (311)
- Gang- og sykkelvei (320)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje vei
- Regulert byggegrense (Område B / , K51, F/K og F/K/O, samt offentlige byggeområder)
- Anvisning av avkjørsel, ut og inn. MB : Plassering kan justeres i bebyggelsesplan

FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 4)

- Annet friområde (459)
- Friområde i sjø og vassdrag (460)

EKVIDISTANSE : 1 m

0 m 50 m 100 m

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for

SORGENFRI

N

MÅLESTOKK: 1: 2000

KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Justeringer i hht. e-mail 29.09.04 fra Planavd.	05.10. 04	BH	Justeringer i hht. møte 15.11.04 med Planavd. Plikm i FHN og justert plangrense langs Vei 4	22.11. 04	BH
Omarb. som følge av: -og i hovedtrekk i samsvar med vedtak av 21.10.04 / Planutvalgets (ofrvigelsesårsr. 121/04)	12.11. 04	BH	Justeringer etter off. ettersyn	15.08. 05	BH
			Påført dato for kommunestyrets vedtak	17.09. 05	BH

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	14.10. 2002	BH
1. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker	15.12. 2004	BH
Utlegging til offentlig ettersyn	feb. 2005	BH
2. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker	01.09. 2005	BH
Kommunestyrets godkjennelse	15.09. 2005	BH

Planen er utarbeidet av: LINPLAN Trosjurrådgivning A/S og Arkitektbedriften GASA A/S, Nedre Slottsgate 11, 0157 Oslo. Tlf.: 22 31 34 70. Fax: 22 31 34 71

Planen er fremmet av: Sorgenfri Eiendom AS

DATO: 30.06. 2004

TEGNET: GASA - BH

SAKSBEH.:

REGULERINGSPLAN NR.:

ARKIVNR.:

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR SORGENFRI , FREDRIKSTAD KOMMUNE.

Datoref.:		
Reguleringsplan 1: 2000	: 30.06.2004	
- Siste rev. av reguleringsplanen	: 17.08.2006	- etter komm.styerets vedtak
Utsnitt av reg.plan, B1 + KS1, 1: 1000	: 30.06.2004	
- Siste rev. av Utsnitt av reg.planen	: 22.11.2004	
Reguleringsbestemmelser	: 30.06.2004	
- Siste rev. av bestemmelsene	: 17.08.2006	- etter komm.styerets vedtak
Planbeskrivelse av reguleringsplanen	: 30.06.2004	
- Siste rev. av planbeskrivelsen	: 15.08.2005	- etter offentlig ettersyn
Kommunestyrets godkjenning	: 15.09.2005	- sak 94/05

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE

§ 1
GENERELT

Området reguleres til :

Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse / Terrassehus

Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning / Skole
- Offentlig institusjon

Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1. ledd nr. 3)
- Kjørevei
- Gate / vei med fortau
- Gang- og sykkelvei

Friområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag (Sorgenfridammen)

Kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd)
Område for næring og boliger med tilhørende anlegg
- Bolig / Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Offentlig

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

2.1 Bebyggelsesplaner

- Før tiltak kan igangsettes i et delområde, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele det aktuelle delområdet.
- Bebyggelsesplanene skal fastsette arealbruk, avgrensning av tomter og fellesarealer, interne veier og plasser, byggegrenser og frisiktsoner, evt. støyskjermingstiltak, grøntstrukturer, terrenginngrep som får konsekvenser for eksisterende vegetasjon, skjæringer og fyllinger, nærlekeplasser, felles parkeringsanlegg og avfallsanlegg, plassering av bebyggelse med angitte sokkelhøyder, bebyggelsens høyde og evt. møneretning,
- Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA), som er angitt i § 3 Byggeområder og § 7 Kombinerte formål, skal beregnes av de enkelte områdenes tomteareal etter fratrekk av fellesarealer til interne veier og plasser, parkerings- og garasjeanlegg, grøntstrukturer og lekeplasser. Fellesboder / avfallsboder og garasjer plassert i fellesarealer regnes ikke med i %-BYA.
- I byggeområder for boliger skal felles garasjeanlegg og avfallsboder, samt evt. frittstående private eller felles boder, harmonere med boligene i farge og materialbruk.
- Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.
- Det kreves ikke bebyggelsesplan for byggeområdene B1 og KS1, som i reguleringsplanen er vist med planlagt bebyggelse. For områdene B1 og KS1 er det tilstrekkelig at det med rammesøknaden vedlegges en målsatt situasjonsplan som følger hovedtrekkene i reguleringsplanen. Kommunen kan godkjenne tilpassinger og mindre vesentlige endringer. Endringer som kommunen oppfatter som vesentlige avvik fra reguleringsplanen, kan utløse krav om bebyggelsesplanbehandling. Sokkelhøyder skal fastsettes på situasjonsplanen.
  I rammesøknaden skal det vedlegges støyberegninger og plan for støybeskyttelse, i samsvar med kravene i § 2.6 Støy.
- Som bilag til bebyggelsesplan skal det foreligge en strategi for å sikre en miljø- og ressursriktig utbygging. Det skal i dette bilaget gis retningslinjer for steds- og terrengtilpassing, bevaring av eksisterende vegetasjon, avfallshåndtering og utforming av bebyggelse (takform, materialbruk og farger).
  For byggeområdene B1 og SK1, i reguleringsplanen vist med planlagt bebyggelse, skal tilsvarende redegjørelse fremlegges sammen med rammesøknaden.

2.2 Utomhusplaner

- I hht. PBL § 69 nr.3 skal det ved igangsettingssøknad foreligge detaljert plan for den ubebygde delen av et byggeområde.
- Utomhusplan(er) skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, behandling eller beplantning av fyllinger og skjæringer, evt. forstøtningsmurer med kotehøydeangivelser, evt. andre arealavgrensende tiltak (gjerder etc.) og evt. støyskjermingstiltak, vegetasjon som skal bevares eller fjernes, ny beplantning, materialbruk på flater i fellesarealer og på private uteplasser, utforming av / utstyr på lekeplasser, overvannshåndtering og utomhusbelysning.
- Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis, eller i løpet av første vårsesong etter innflytting, hvis innflytting skjer i vinterhalvåret.

2.3 Parkering

- Det skal avsettes plass på egen grunn til parkering av biler, motorsykler og sykler. I hht. kommunal vedtekt til PLB § 69 nr. 3, pkt. 3 og 4, skal følgende parkeringsnorm gjelde :

Boliger	1,5	P-plasser i gjennomsnitt pr. boenhet i boligområder.
	1,0	P-plasser pr. boenhet i næringsområder med kombinert formål.
	0,7	P-plasser pr. boenhet i område B1 (vist på vedlagt illustrasjonsplan).
Forretninger	15,0	P-plasser pr. 100 m2 BRA inkl. tilhørende lagerareal.
Kontorer	1,5	P-plasser pr. 100 m2 BRA

- Innenfor hvert byggeområde skal 5% av biloppstillingsplassene være dimensjonert for bevegelseshemmede.
- Parkering kan legges i parkeringskjeller. Parkering for næringsvirksomhet skal opparbeides atskilt fra parkering for boliger.

- Sykkelparkering :
  I bebyggelsesplaner og utomhusplaner skal det avsettes plass for utvendig sykkelparkering med sykkelstativ. Næringsområder skal ha minimum 1 stk. sykkelparkering pr. 100 m2 BRA bygningsareal.
  Boligområder skal ha noe utvendig felles sykkelparkering i tillegg til boligenes sportsboder.

2.4 Felles leke- og oppholdsplasser

- For hver 30. bolig skal det avsettes arealer til nærlekeplasser på minst 100 m2. Avstand fra bolig til nærlekeplass skal være maks. 200 m.
- For hver 150. bolig skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 1,5 daa. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 daa. Avstand fra bolig til kvartalslekeplass skal være maks. 350 m.

2.5 Universal planlegging

- I boligområder og næringsområder, samt felles friområder, skal det tilstrebes god tilgjenglighet som virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte, - jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 B, Tilgjenglighet for alle.
- Arealer foran forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående, og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal. Adkomst til innganger skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede.
- I bygninger med både boliger og næringsvirksomhet, skal boligenes inngang og trapperom være atskilt fra næringsvirksomheten.
- Visuell informasjon / skilting skal planlegges på en klar og tydelig måte, som letter ferdselen for orienteringshemmede.
- Ved planlegging av ny vegetasjon i byggeområder for boliger, skole og barnehager skal vekster med allergifremkallende pollen unngås .

2.5 Skilt / reklame

- Samtidig med søknad om igangsetting av tiltak, skal det sendes inn en egen skiltplan hvor det redegjøres for skilting av veier og bygninger. Gjeldende skilt- og reklamevedtekter for Fredrikstad kommune skal følges.

2.6 Støy

- Kravene til utendørs støy skal ikke overskride verdiene som angitt i Miljødepartementets rundskriv T-1442 støyberegninger.
- Støyberegninger og plan for støybeskyttelse skal inngå alle bebyggelsesplaner. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.
- Det tillates ikke støyende næringsvirksomhet i områdene for kombinerte formål.

2.7 Geotekniske undersøkelser

Geotekniske undersøkelser skal gjennomføres i hvert byggeområde, og geoteknisk rapport skal vedlegges bebyggelsesplaner.

2.8 Radonundersøkelser

Det skal gjøres radonundersøkelser der det er aktuelt å bygge på fjell. Rapport med beskrivelse av evt. nødvendige tiltak skal vedlegges bebyggelsesplan.

2.9 Forurensing til luft, jord eller vann

- Det tillates ikke forurensende næringsvirksomhet i områdene for kombinerte formål.
- Plan for håndtering av overflatevann må foreligge samtidig med søknad om tiltak. Det skal legges tilrette for et lokalt kretsløp for å sikre tilsig til Sorgenfridammen. Overflatevann fra tak og asfalterte flater skal føres ut i grunnen, om nødvendig i egnede grøfter for rensing.

2.10 Anleggtrafikk

- Plan som viser transportruter for anleggtrafikk ut / inn av reguleringsområdet skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen, som skal vurdere om det er behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak.

2.11 Rekkefølgebestemmelser

- Utbygging av boligområdene skal følge gjeldende boligbyggeprogram for Fredrikstad kommune.

- Utbygging av boligområdene skal først skje i nordre del av Sorgenfri :
  Byggeområdene B1, B2, B3, B4, KS1 og KS2, som alle er byggeområder med adkomst over nordre tverrvei, Vei 1.
  Deretter kan boligområdene på søndre del av Sorgenfri bygges ut :
  Byggeområdene B5, B6 og KS3, som har adkomst over søndre tverrvei, Vei 5.
- Før det kan gis brukstillatelse for byggeområder, eller deler av byggeområder, tilknyttet Vei 1 - Vei 4, må ny rundkjøring med fotgjengerundergang være opparbeidet i krysset Sarpsborgveien / Gjøaveien, og Vei 1 skal være opparbeidet med gangvei, som vist på planen, og åpen for offentlig trafikk fram til det aktuelle byggeområdet. Tilsvarende krav om opparbeidelse og ferdigstillelse gjelder henholdsvis Vei 2, Vei 3 og Vei 4 for de byggeområder der dette er relevant.
- Før områdene B4 og B/F/K-2 bygges ut, skal krysset Vei 1 / Galtungveien være ferdig etablert. Når krysset Vei 1 / Galtungveien etableres, skal samtidig Galtungveien bygges om. Kommunen kan i samråd med Statens vegvesen kreve at det opparbeides miljøgate med fartsdempende tiltak i Galtungveien.
- Før det kan gis brukstillatelse for byggeområder, eller deler av byggeområder, tilknyttet Vei 5 - Vei 7, skal Vei 5 være opparbeidet med gangvei, som vist på planen, og åpen for offentlig trafikk fram til det aktuelle delområdet. Tilsvarende krav om opparbeidelse og ferdigstillelse gjelder Vei 7 for de boligområder der dette er relevant.
- Gang-/ sykkelvei gjennom de sentrale friområdene FR1 og FR2, fra Grålundveien i syd til Nedre Tomtegate i nord, forutsettes utbygget i forbindelse med anleggsarbeider i FR-1 som skal sikre regulert vannstand i Sorgenfridammen.
- Gang-/ sykkelvei mellom Vei 3 og Vei 6 skal være opparbeidet og åpen for offentlig trafikk før brukstillatelse kan gis for område U/B-1 offentlig formål, undervisning.
- Nærlekeplasser i boligområdene skal ferdigstilles før brukstillatelse gis for den tilknyttede bebyggelsen.

§ 3
BYGGEOMRÅDER (i hht. PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

3.1 Område KS1 - KS3 for boliger med tilhørende anlegg
- I disse byggeområdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i 2 etasjer, med evt. underetasje der terrenget tilsier det.
- Gesimshøyde, regnet fra høyeste terrengnivå, skal ikke overstige 8,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 10,0 m.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 40 %.

3.2 Område B1 for boliger med tilhørende anlegg
- I dette byggeområdet kan det oppføres boligblokker i 3 etasjer.
- Gesimshøyde, regnet fra høyeste terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 12,0 m.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 35 %.
- Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten.

3.3 Område B2 for boliger med tilhørende anlegg
- Langs skråningen i dette byggeområdet kan det oppføres terrassehus i 3 + 3U etasjer, med garasjekjeller i bakkant. Bebyggelsen skal splittes opp i minst 6 stk. bygningsvolumer.
- Gesimshøyde regnet fra høyeste terrengnivå skal ikke overstige 11,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 12,0 m.
- På nordre del av byggeområdet, der terrenget tilsier det, kan det oppføres boligblokker i 4 etasjer. Parkering skal løses i garasjekjellere.
- Gesimshøyde skal ikke overstige 14,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 17,0 m.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 35 %.
- Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten. Kommunen kan ut fra en helhetsvurdering gi tillatelse for evt. sammenhengende solcellepanel over takflaten, hvis taket er "flatt".

3.4 Område B3 og B5 for boliger med tilhørende anlegg
- I disse byggeområdene kan det oppføres boligblokker i 4 etasjer. Parkering skal løses i garasjekjellere.

- Gesimshøyde skal ikke overstige 14,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 17,0 m.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 40 %.
- Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten. Kommunen kan ut fra en helhetsvurdering gi tillatelse for evt. sammenhengende solcellepanel over takflaten, hvis taket er "flatt".

3.5 Område B4 for boliger med tilhørende anlegg

- I dette byggeområdet kan det oppføres boligblokker i 3 og 4 etasjer. Bebyggelsen skal trappes ned fra maks. 4 til maks. 3 etasjer langs grense mot FR-4 og eksisterende arbeiderboliger. Parkering skal løses i garasjekjellere.
- Gesimshøyde for 4 etasjers hus skal ikke overstige 14,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 17,0 m. For 3 etasjers hus skal gesimshøyde ikke overstige 11,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 14,0 m.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 40 %.
- Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten. Kommunen kan ut fra en helhetsvurdering gi tillatelse for evt. sammenhengende solcellepanel over takflaten, hvis taket er "flatt".

3.6 Område B6 for boliger med tilhørende anlegg

- Langs skråningen i dette byggeområdet kan det oppføres terrassehus i 3 + 2U etasjer, med garasjekjeller i bakkant. Terrassehusbebyggelsen skal splittes opp i minst 4 stk. bygningsvolumer.
- Gesimshøyde, regnet fra høyeste terrengnivå, skal for terrassehusene ikke overstige 11,0 m, og mønehøyde skal ikke overstige 12,0 m.
- På resterende del av byggeområdet, østre del mot Vei 6, kan det oppføres boligblokker i 4 etasjer. Parkering skal løses i garasjekjellere.
- Gesimshøyde skal ikke overstige 14,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 17,0 m.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 35 %.
- Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten. Kommunen kan ut fra en helhetsvurdering gi tillatelse for evt. sammenhengende solcellepanel over takflaten, hvis taket er "flatt".

3.7 Område U/B-1 for offentlig formål, undervisning og barnehage

- I dette byggeområdet skal det oppføres en skole og en heldags barnehage.
- Skolebygget kan være i inntil 3 etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 14,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 15,0 m.
- Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maks. høyde 3,0 m over byggets gesimshøyde. Oppbyggets areal skal ikke overstige 20% av byggets grunnflate.
- Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesimshøyde.
- Kommunen kan ut fra en helhetsvurdering gi tillatelse for evt. sammenhengende solcellepanel over takflaten.
- Barnehagen kan enten integreres i skolebygget eller skilles ut som egen bygning. En frittliggende bygning skal følge samme bestemmelser som angitt i punkt 3.7 nedenfor.
- Utearealer for lek, opphold, idrett, parkering etc. skal dimensjoneres for formålet. Utearealer skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis for de enkelte byggetrinn.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 50 % beregnet av områdets areal.

3.8 Område B-2 for offentlig formål, barnehage

- I dette byggeområdet kan det oppføres en heldags barnehage.
- Adkomst skal være fra Vei 4.
- Utearealer for lek, opphold, parkering skal dimensjoneres i samsvar med Barnehageforskriftenes § 11. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
- Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 8,0 m.
- Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 20 % beregnet av områdets areal.

3.9 Område I for offentlig formål, institusjon

- I dette byggeområdet kan det oppføres et bokollektiv for 8 personer.
- Adkomst skal være fra Johan L. Johannessens gate.
- Utearealer for opphold, parkering etc. skal dimensjoneres for formålet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

- Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 8,0 m.
- Rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % beregnet av områdets areal.
- Ved evt. opprusting eller nyoppføring av trafo, skal det påses at denne får en god arkitektonisk utforming, farge og materialbruk, som ikke virker skjemmende for området.

§ 4
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (i hht. PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

4.1 Generelle bestemmelser for veier
- Kjøreveier og gang-/ sykkelveier skal opparbeides i samsvar med Statens vegvesens Vegnormal. Dette gjelder også for delområdenes interne veier, som ikke er vist på plankartet.
- Kjøreveier, samt fortau og gang-/ sykkelveier som følger kjørevei, skal ikke ha større stigning enn 10%. Veiene m/ fortau og gang-/ sykkelveier skal opparbeides med fast dekke.
- Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.
- Fartsdempende tiltak internt i de enkelte delområdene skal godkjennes av kommunen som del av bebyggelsesplan.
- Behandling eller tilsåing / beplantning av fyllinger og skjæringer skal utføres samtidig med veianlegget.
- Detaljprosjekt, eller detaljerte delprosjekter, for trafikkområdene som er vist på plankartet skal godkjennes av kommunen og lokale veimyndigheter før oppstart av anleggsarbeider.
- Kfr. forøvrig § 2.11 Rekkefølgebestemmelser.
- Det forutsettes at eksisterende boligeiendommer mellom Vei 3 og Sarpsborgveien RV111 kan få framtidig direkte adkomst fra Vei 3.

4.2 Nytt kryss i RV 111 Sarpsborgveien
- Det skal opparbeides ny rundkjøring med fotgjengerundergang i eksisterende kryss Sarpsborgveien / Gjøaveien, som prinsipielt vist på plankartet. Den viste plassering av undergang med tilhørende ramper er ikke fastlåst, og kan således justeres, eller alternativt flyttes syd for rundkjøringen, i samråd med kommunen og Statens vegvesen. Det regulerte veiarealet rundt krysset gir plass for alternative løsninger, men det forutsettes i § 6.3 at det om nødvendig må avsees areal fra byggeområdet F/K/O til den endelige kryssutformingen. Detaljplan av krysset skal godkjennes av Statens vegvesen.

4.3 Vei 1 - Vei 7, kjøreveier og kjøreveier m/ fortau
- Regulerte hovedveier skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet.

4.4 Gang-/ sykkelvei gjennom FR-1 og FR-2
- Det skal opparbeides en hovedtrasé for gang-/ sykkeltrafikk gjennom de sentrale friområdene FR-1 og FR-2, fra Gårudveien i syd til Nedre Tomtegate i nord, som prinsipielt vist på plankartet. Den viste trasé er ikke fastlåst, og kan således, i samråd med kommunen, justeres der dette viser seg hensiktsmessig i forhold til terreng, vegetasjon eller annet.
- Veien skal opparbeides med fast dekke, og skal ikke ha større stigning enn 5%.

4.5 Gang-/ sykkelvei mellom Vei 3 og Vei 6
- Det skal opparbeides en gang-/ sykkelvei som forbindelse mellom boligområdet B2 og skoleområdet, som vist på plankartet. Gang-/ sykkelveiens trasé er dels sammenfallende med eksisterende Wielsgaards vei. Gangveien skal være stengt for kjørende trafikk, bortsett fra kjøreadkomst inn fra syd til eksisterende eneboliger på eiendommene Wielsgaards vei 8, 10 og 12. Alternativt kan gangveien anlegges parallelt på siden av Wielsgaards vei.
- Veien skal opparbeides med fast dekke, og skal følge terreng med maks. stigning 8%.

§ 5
FRIOMRÅDER (i hht. PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

5.1 Generelle bestemmelser for friområder FR-1, FR-2 og FR-4
- Friområdene skal benyttes til allmenn rekreasjon, lek og sport.

- Eksisterende vegetasjon skal i hovedsak bevares.
- I friområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdenes funksjon som friområder. Kommunen kan imidlertid gi tillatelse til oppføring av mindre bygg eller anlegg, ballplasser, klatre-/ lekeinstallasjoner etc., som har tilknytning til reguleringsformålet.
- Det kan anlegges turstier eller turveier som fremmer allmenn tilgjenglighet og ferdsel i friområdene. Disse kan være med grusdekke.
- Det skal utarbeides detaljerte planer for de deler av friområdene som berøres av anlegg. Planene, som skal godkjennes av kommunen før tiltak kan igangsettes, skal vise hvilke konsekvenser anlegget får for eksisterende terreng og vegetasjon.

5.2 Område FR-Sjø, Sorgenfridammen

- Dammens normale nivå / vannspeilets normale kotehøyde skal være C ÷ 1,0 m. Normalnivået skal reguleres ved hjelp av pumping til kum med overløp.
- Det kan aksepteres en kortvarig variasjon i dammens vannstand på inntil ± 250 mm, hvilket vil være av marginal konsekvens for området rundt. Ved ekstraordinære tilsig vil dammen således fungere som et fordrøyningsmagasin.
- Det kreves ikke inngjerding. Det skal i stedet sørges for en langgrunn overgang til omkringliggende friområde FR-1. Dette forutsettes tilrettelagt med minst mulig skade av eksisterende vegetasjon rundt dammen.

§ 6
KOMBINERTE FORMÅL (i hht. PBL § 25, 2. ledd)

6.1 Generelle bestemmelser for byggeområder med kombinerte formål

- I disse byggeområdene kan det oppføres bygninger for kombinerte formål, nærmere spesifisert i punktene 6.2 - 6.4 nedenfor, med tilhørende anlegg.
- Næringsformålet forretning kan i tillegg til detaljhandel også være småindustri, samt mindre håndverks- og produksjonsbedrifter, evt. kombinert med detaljsalg knyttet til bedriften.
- Det tillates ikke virksomhet som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke.
- Bortsett fra i forbindelse med evt. hagesentre eller gartneriutsalg, tillates ikke virksomhet med plasskrevende varegrupper eller utvendig lagring av varer. Utvendig lagring av varer eller utstyr tillates ikke uten spesiell tillatelse fra kommunen. Midlertidige skur, haller o.l. tillates ikke.
- Det tillates ikke bygningsmessige enheter med bruksareal (BRA) over 3.000 m2.
- I 1. etasje skal minimum 80% av bruksarealet benyttes til forretningsvirksomhet eller (i område F/K/O) evt. utadrettet offentlig virksomhet. Boliger skal legges over 1. etasje.
- Gesimshøyde skal ikke overstige 12,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 13,0 m.
- Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maks. høyde 3,0 m over byggets gesimshøyde. Oppbyggets areal skal ikke overstige 20% av byggets grunnflate. Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesimshøyde.
- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 50 %.

6.2 Område F/K

- I dette byggeområdet kan det oppføres bygninger for forretninger og kontorer.
- Ved utformingen av bebyggelsesplan for området F/K, skal det medtas adkomst fra Vei 2 til søndre del av eksisterende boligområde som grenser til dette området.

6.3 Område F/K/O

- I dette byggeområdet kan det oppføres bygninger for forretninger, kontorer og offentlig virksomhet.
- Om nødvendig må det avsees areal fra byggeområdet F/K/O til den endelige utformingen av krysset mellom Vei 1 og RV 111 Sarpsborgveien.

6.4 Område B/F/K-1 og B/F/K-2

- I disse byggeområdene kan det oppføres bygninger for boliger, forretninger og kontorer.
- Boligene skal primært være omsorgsboliger og / eller serviceboliger forbeholdt funksjonshemmede, eldre og ungdom. Boligene skal tilfredsstille krav til livsløpstandard.
- Ensidig belyste leiligheter tillates ikke mot nord eller nordøst.

Utskriftsdato: 24.09.2021 16:26:50
Brukernavn: BORGAS1

SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM

Enhet: 982 593 549 ARCA NOVA UTVIKLING AS

Type opplysninger	Registrerte opplysninger	Dato for registr.
Organisasjonsnummer	982 593 549	16.11.2000
Navn	ARCA NOVA UTVIKLING AS	05.01.2016
Forretningsadresse	Borgeveien 1 1653 SELLEBAKK	01.01.2020
Kommune	FREDRIKSTAD	
Postadresse	Postboks 78 1650 SELLEBAKK	01.01.2020
Kommune	FREDRIKSTAD	
Organisasjonsform	Aksjeselskap (AS)	16.11.2000

Du har søkt på: Knr.: 3004 Gnr.: 303 Bnr.: 1905 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse
Registreringsenhet:
Statens Kartverk **Oppdatert per:24.09.2021 kl. 16.25**

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2019/42449-1/200 10.01.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 7 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
Navn: **ARCA NOVA UTVIKLING AS**
ORG.NR: 982593549
Eiers adresse:

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller for eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2016/1094799-1/200 25.11.2016 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 1352

2020/1711115-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:

KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 1905

2021/1127398-1/200 13.09.2021 11:32 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 1904
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 1930
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



VEDLEGG


EN DEL AV VERKSBYEN
A
B
C
D
E
K
L
M
303/1905
303/1904
303/1352
303/1900
SORGENFRI ALLE
SORGENFRIDAMMEN
75 stk. parkeringsplasser, inkl 8 HC

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Verket Panorama

Møtedato: 24. juni 2025
Møtetidspunkt: 18.30
Møtested: Livets Ord Zoé Kirken, Grensen 35, 1651 Sellebakk
Til stede: 47 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 49 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av.....styreleder Ruben D. Hansen.....

---

1. Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble .....Ruben D. Hansen..... foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Antall stemmeberettigede tilstede ble registrert og antallet lest opp.

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble .....Bjørn Guthu.....foreslått. Som protokollvitne ble Espen Staxrud .....og Oliver Malnes .....foreslått.

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsrapport for 2024

Styrets årsrapport ble behandlet.

Vedtak: Godkjent

---

3. Behandling av årsregnskap for 2024

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Valg styret

Styret stiller til gjenvalgt. Det ble gitt redegjørelse.

Styret som stiller til gjenvalg er:

- Styreleder Ruben D. Hansen
- Styremedlem Thor Ivar Grønli
- Styremedlem Bjørn Olav H. Guthu

Vedtak: Godkjent

5. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr.....0,-.....

Vedtak: Godkjent

6. Behandling av innkomne forslag og saker

A Søknad om å anlegge heller i gressplen Oetterstadveien 3 H0103

Det ble gitt redegjørelse for saken, søknad og innstilling fra styret følger Styret innstiller negativt.

Vedtak: Ikke godkjent

B Henvendelse med spørsmål om avtale Telia og TV2

Det er reist spørsmål om avtale med Telia og TV2.

Det er kollektivavtale, og det ble gitt redegjørelse for dette.

Vedtak: Det ble gitt redegjørelse

Møtet ble hevet kl.: 19:21 Protokollen signeres av

Møteleder

Fører av protokollen

Protokollvitne

V E D T E K T E R

for

Sameiet Verket Panorama

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Verket Panorama. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.06.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 66 boligseksjoner på eiendommen gnr. 303, bnr. 1940, i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler, slik det fremkommer av seksjonsbegjæringen og eventuelle reseksjoneringer.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal er ikke med i hoveddelenes BRA. Det samme gjelder arealer i garasjeanlegget/anleggseiendommen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen bruksenhet og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Slik korttidsutleie behøver seksjonseieren ikke å rapportere til sameiets styre, jfr punktet ovenfor.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fasader, fellesanlegg og eventuelle utvendig tilleggsdeler uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusarealer som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor eventuell tilleggsdel.

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

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende regler i plan- og bygningsloven med forskrifter og andre offentligrettslige regler, er ikke tillatt.

(8) Seksjonseiere i første etasje har rett til å disponere et uteareal i tilknytning til egen terrasse/platting ved sin bruksenhet og en dybde på anslagsvis ytterkant av platting + 2 meter, alternativt en naturlig dybde i forhold tilstøtende beplantning/avgrensing mot areal til felles bruk. Dette arealet er på sameiets fellesareal, og sameiet har vedlikeholdsansvar for dette arealet og skal ha tilgang til arealet.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

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

4. Sameiets parkeringsplasser, garasjeanlegg og sportsboder

4-1 Organisering

Sameiet har parkeringsplasser, ladeplasser for elsykler og sportsboder i garasjeanlegg. Garasjeanlegget som utgjør underetasjen i sameiets bygning, er en egen matrikkelenhet – en anleggseiendom – med gnr. 303, bnr. 1939. Se nærmere punkt 14 om seksjonseiernes rettigheter og plikter i forhold til hverandre i forhold til anleggseiendommen.

Utvendige parkeringsplasser i tilknytning til adkomstvei forbi sameiets eiendom, er felles parkeringsplasser, hvor regler for bruk reguleres av vedtekter som fastsettes av eget veilag. Se punkt 4-7.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Hver bruksenhet har bruksrett til én parkeringsplass og bruksrett til en sportsbod i garasjeanlegg/anleggseiendommen. De bruksenheter som har ervervet bruksrett til parkeringsplass og sportsbod ut over den ene bruksretten, fremgår av listen omtalt i avsnittet (3) nedenfor.

(2) De bruksenheter som har ervervet bruksrett til ladeplass for elsykkel i garasjeanlegget/anleggseiendommen fremgår av listen omtalt i avsnitt (3) nedenfor.

(3) Det fremgår av egen liste hvilke parkeringsplasser, ladeplass for elsykkel og sportsboder som disponeres av de enkelte bruksenhetene. Utbygger og etablerer av sameiet beslutter og ajourfører liste fram til prosjektet er ferdigstilt. Etter ferdigstillelse utføres ajourhold av liste av styret/forretningsfører.

(3) Utleie av bruksrett til parkeringsplasser, ladeplass for elsykkel og sportsboder kan skje til andre bruksenheter i sameiet. Overdragelse av bruksrett til parkeringsplass, ladeplass for elsykkel og sportsbod kan skje til andre bruksenheter i sameiet.

(4) Parkeringsplassene på sameiets utvendige fellesarealer disponeres ved de rettigheter som er tildelt sameiet via eget veilag. Parkeringsplassene er felles parkeringsplasser som også skal dekke behov for gjesteparkering. Veilaget beslutter eventuelle regler for bruk av plassene. Se punkt 4-7.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av garasjeanlegget/anleggseiendommen. Utvendige p-plasser driftes og vedlikeholdes av veilaget.

4-4 Kostnadsdeling
(1) Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg/anleggseiendommen skal holdes adskilt fra andre kostnader så langt dette praktisk lar seg gjøre, og fordeles etter sameiebrøken. Styret fastsetter kostnaden til parkeringsplasser i garasjeanlegg/anleggseiendommen for dem som har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser, basert på driftskostnaden pr parkeringsplass. Kostnadene skal bæres av de bruksenhetene som har flere bruksretter til parkeringsplass, i forhold til hvor mange bruksretter man har.

(2) Kostnader til strøm i sportsboder og lading av elsykkel, skal så langt det lar seg gjøre fordeles basert på individuelt forbruk. Øvrige kostnader som angår boder/sportsboder, heis/trappesjakt og tekniske installasjoner i garasjeanlegg/anleggseiendommen fordeles etter sameiebrøken, og inngår ikke i kostnadsgrunnlaget for parkeringsplasser i garasjeanlegg/anleggseiendommen.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass bruksenheten disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Styret beslutter valg av type løsning for lading og type ladepunkt som skal benyttes, eventuelt system for effektutjevning, og hvorvidt lading skal skje i et felles system i sameiet eller være frittstående løsning for hver bruksenhet.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm skal tas direkte fra fellesanlegget, eller fra hver enkelt bruksenhet dersom styret beslutter dette. Dersom strøm tas fra fellesanlegget, er dette for best mulig å benytte mulighetene som produksjon av solenergi gir. Dersom strøm tas fra fellesanlegget, betales strøm etter målt forbruk og de satser styret beslutter.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

4-7 Veilag

(1) Private veier, gangveier, utvendige parkeringsplasser, gatelys, felles teknisk infrastruktur, internt privat nett for vann og avløp og liknende for delfeltene B3, B-2 og B2 i reguleringsplanområdet for Sorgenfri vedtatt 15.09.2005, og etterfølgende detaljregulering for «Verksbyen felt B3, B-2 og del av B2» vedtatt 11.02.2021, vil organiseres i en forening og veilag ved navn «Verket veilag».

Utbygger beslutter organisering av veilaget og drifter veilaget fram til alle delfelter i berørte planområder er ferdig utbygd. Alle borettslag og sameier i planområdet vil bli medlem av veilaget..

Utvendige parkeringsplasser skal være felles for medlemmer av veilaget og for gjesteparkering for besøkende til boligeiere i planområdet. Det vil etableres vedtekter som regulerer bruk av utvendig parkering, og medlemmenes rettigheter og plikter i forhold til veilaget. Ved behov vil det bli innført betaling for utvendig parkering for å regulere bruk av utvendig parkering, hvor inntekter vil tilfelle veilaget.

Driftskostnader for veilaget fordeles på hvert sameie som er utbygd innenfor reguleringsplanområdet, basert på en brøk hvor teller består av antall boliger i det aktuelle sameie, og nevner består av samlet antall boliger ferdigstilt i reguleringsplanområdet. Nevneren vil utvides etter hvert som nye byggetrinn i reguleringsplanområdet ferdigstilles. Dette sameiets andel av veilagets driftskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

5. Energiinstallasjoner

5-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett

(1) Det er tinglyst en evigvarende og vederlagsfri rettighet for Nova Energi AS til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere energiinstallasjoner for produksjon av termisk varme, bestående av varmepumpe, borehull med tilhørende tekniske pumper, eventuelle solfangere, tanker, rør og anlegg/innretninger på/i tomtegrunn og bebyggelsen til sameiet.

Tilsvarende er det tinglyst en rettighet for Nova Energi AS til å utplassere, ha stående, vedlikehold og oppgradere energiinstallasjoner for strømproduksjon fra solcellepaneler, invertere med tilhørende kabler, tekniske installasjoner og anlegg/innrettinger på/i tomtegrunn og bebyggelsen til sameiet.

(2) Ambisjon og målsetning er at sameiet og øvrige prosjekter og delfelter i Verksbyen som helhet, skal få best mulig energiløsning og lokalprodusert energi fra Nova Energi AS til lavest mulig energikostnad. Og i denne forbindelse benytte de muligheter som solenergi, innovasjon og teknologi gir.

5-2 Vedlikehold

(1) Nova Energi AS er ansvarlig for vedlikehold av energiinstallasjoner.

5-3 Felleskostnader og inntekter

(1) Sameiet vil bli belastet kostnader til solenergi og lokale energiinstallasjoner fra Nova Energi AS. Prisen/kostnaden vil være med utgangspunkt i kostnader til installasjon, produksjon, FDV og administrasjon av energiproduksjon. Dog skal prisen alltid være lavere eller tilsvarende pris for energi på den offentlige strømbørsen.

(2) Kostnader til kjøp av energi som leveres til hver bruksenhet skal fordeles mellom sameierne i henhold til målt forbruk i forhold til totalt energiforbruk. Kostnader til energi som leveres til forbruk i fellesarealer, fordeles etter arealbrøk.
(3) Fordeling av inntekter fra salg av solstrøm vil følge NVS til enhver tid gjeldende retningslinjer for fellesprodusert energi, plusskundeordningen, og vilkår fastsatt av netteier og strømselskap. Om det ikke er mulig å fordele slik overskuddsenergi til seksjonseiere i sameiet, vil inntekten tilfalle sameiet.

6. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, innvendig VVS anlegg, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmesløyfer, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten.

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

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

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

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i bruksenheten, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, garasjeanlegg/anleggseiendommen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. bruksenhet
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd, tv og smarthus fordeles med en lik andel pr bruksenhet. Tilsvarende gjelder for forretningsførsel og revisjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til energi til oppvarming og energi til produksjon av varmt tappevann inngår i felleskostnadene. (Alternativt tas dette ut av felleskostnadene og faktureres direkte til hver bruksenhet). Det er installert individuell måling for hver bruksenhet. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk av totalforbruket, jf. punkt 5

Det er utbyggers hensikt å legge til rette for et system med målt forbruk av vann. Kostnadene til vann- og avløpsavgift vil i så fall bli fordelt etter målt forbruk. Dersom kommunen ikke godkjenner systemet for å måle forbruket, alternativt at det ikke lar seg gjøre å etablere et automatisert system for avregning basert på forbruk, skal kostnadene inngå i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøken.

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg/anleggseiendom, parkeringsplasser, el-bil lading, lading av elsykler og sportsboder, fordeles i henhold til vedtektenes punkt 4.

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

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

(5) Sameiets andel av kostnader til veilaget fordeles etter punkt 4-7.

7-2 Betaling av felleskostnader

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

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

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i bruksenheten for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

8-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

8-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

10-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver bruksenhet én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert bruksenheter i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

g) endring av vedtektene

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

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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.

10-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

11-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

12. Velforeningen Verksparken:
Det vil bli opprettet en velforening med ansvar for drift og vedlikehold av park og friområder i «Verksbyen» slik områdene fremkommer av aktuelle reguleringsplaner. Velforeningen vil overta driften av park og friområder når velforeningen er etablert, og etter hvert som park- og friområdene blir utviklet/opparbeidet. Det er pliktig medlemskap i velforeningen for sameiet eller seksjonseierne, slik det følger av velforeningens vedtekter.

Sameiets andel av de årlige kostnadene til velforeningens virksomhet skal fordeles mellom bruksenheten etter sameierbrøken.

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

13-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

13-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven.

14 Garasjeanlegget/anleggseiendommen
Det fremgår av punkt 4-1 at garasjeanlegget er en anleggseiendom med matrikkelnummer gnr. 303, bnr. 1939. Anleggseiendommen ligger i realsameie mellom de 66 boligseksjonene. De 66 boligseksjonene er hjemmelshavere til anleggseiendommen med 1/66 hver. Anleggseiendommen har dermed formelt ikke status som fellesareal etter eierseksjonsloven. De bruksretter til parkeringsplasser, ladeplasser for elsykkel og boder som er regulert i punkt 4-2 er tidsubegrenset. For øvrig følger den enkelte realsameiers rettigheter av vedtektene ovenfor. Dog gjelder at punkt 4-2 og dette punkt 14 ikke kan endres uten at samtlige realsameier har samtykket.

Datert: 01.08.2023

Til seksjonseierne i Sameiet Verket Panorama

Velkommen til årsmøte, tirsdag 24. juni 2025 kl. 18.30 i Livets Ord Zoé Kirkens lokaler i Grensen 35 på Sellebakk

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Verket Panorama
avholdes tirsdag 24. juni 2025 kl. 18.30 i Livets Ord Zoé Kirkens lokaler i Grensen 35 på Sellebakk

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2024
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **STYRE**
   - **A)** Sittende styre bestående av representanter fra utbygger stiller til gjenvalg

3. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Søknad om å anlegge heller i gressplen Otterstadveien 3 H0103
   - **B)** Spørsmål om Telia og TV2

Fredrikstad, 12.06.2025
Styret i Sameiet Verket Panorama

sign.	sign.	sign.
Ruben Dahl Hansen	Thor Ivar Grønli	Bjørn Olav Guthu

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ruben Dahl Hansen	Nabbetorpveien 157
Styremedlem	Thor Ivar Grønli	Krabberødveien 25
Styremedlem	Bjørn Olav Guthu	Capjonstien 46

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

Generelle opplysninger om Sameiet Verket Panorama
Sameiet består av 66 seksjoner.
Sameiet Verket Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931904787, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
303 1940

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

Sameiet Verket Panorama har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid
Verket Panorama består totalt av 66 boliger, fordelt på 3 ulike blokker. De første byggearbeidene ble påbegynt i 2022. Den første og den andre blokka ble ferdigstilt i løpet av 2. halvår 2023. Den siste blokka, blokk M, ble ferdigstilt i mai 2025 og arbeid med overleveringer pågår.

Styret har siden borettslaget ble stiftet bestått av representanter for utbygger.

Styrets arbeid har bestått i inngåelse av driftsavtaler, oppfølging av disse avtalene, og ulik dialog og korrespondanse med sameiere knyttet til ulike beboerrelaterte spørsmål.

Utbyggers rolle i styret har bestått i drifte sameiet og fellesinteresser i boligprosjektet Verket Panorama best mulig til lavest mulig kostnader mens utbyggingen pågår, og sørge for god start på drift av sameiet. Da styrets representanter kommer fra utbygger, skal styret ikke ha noen honorar for det styrearbeidet som utføres under utbyggingsperioden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 137 888,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT

Budsjett som ligger til grunn for felleskostnader er justert og vedtatt pr 14.12.2023. Dette budsjettet er tidligere distribuert til alle sameiere, og det ligger til grunn for månedlig innkrevning av felleskostnader.

Foreløpig gjelder samme budsjett. Styret vil vurdere budsjettet når hele sameiet har kommet i drift, og eventuelt vedta revisjon i løpet av 2025.

Større vedlikehold
Boligprosjektet er under bygging og nytt, så er det er ingen behov for vedlikehold. I budsjett inngår avsetning til vedlikeholdsfond. Ubenyttet penger til vedlikehold, vil i regnskapet framkomme som et overskudd.

Energikostnader
I energikostnadene inngår strøm til fellesarealer, trappesjakter og p-kjeller, samt termisk oppvarming av trappehus og p-kjeller.

Det er installert strømmålere for el-bil lading, og hver sameier betaler egen kostnad for eventuell el-bil lading via deres strømregning.

Arca Nova Gruppen sitt energiselskap Nova Energi AS eier og drifter alle energiinstallasjoner i sameiet, og leverer termisk energi til sameiet og boligeiere i sameiet. Se redegjørelse i salgsmaterialet og vedtektene for sameiet, tinglyst rettighet og annen redegjørelse gitt av Arca Nova og Nova Energi.

Forsikring
Sameiet er forsikret med felles polise hos IF Skadeforsikring AS, med avtalenummer SP5156087.1.3. Hver enkelt boligeier må tegne egen innboforsikring.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring med polisenummer 5156087. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Lån
Sameiet Verket Panorama har ingen banklån.

ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING
Årsregnskap og revisjonsberetning følger som egne vedlegg til styrets årsrapport.

Fredrikstad, 12.06.2025
Styret i Sameiet Verket Panorama

sign.	sign.	sign.
Ruben Dahl Hansen	Thor Ivar Grønli	Bjørn Olav Guthu

Redegjørelse sak 4 – valg styre

Styret har under utbyggingsperioden bestått av representanter for utbygger.

Vi i Arca Nova er nå i prosess med overlevering av solgte boliger, og i siste fase med våre arbeider i den nye delen av Verksparken. Av den årsak tilbyr representanter fra Arca Nova å fortsatt sitte i styret en periode til uten noen form for vederlag, med det formål å bidra til at prosjektet driftes best mulig fram til boligprosjektet Verket Panorama er ferdigstilt i sin helhet.

Det vil legge opp til at det blir valgt nytt styre bestående av beboere på et senere ekstraordinært årsmøte som vi vil kalle inn til, eller på ordinært årsmøte neste år.

Således innstiller vi på at sittende styre fortsetter, og at det ikke blir valgt noen nye styrerepresentanter nå.

Redegjørelse sak 5 – Innkomne forslag

A) Søknad om å anlegge heller i gressplen Otterstadveien 3 H0103

Det har kommet inn søknad fra Iain og Karin Connolly om å få anlegge belegningsstein og betongheller ved deres bolig i Oetterstadveien 3 H0103. De skriver følgende:

Søker herved om å legge belegningsstein (brunmix) på området øst for nåværende platting og langs nåværende platting mot syd hvor det i dag er gress.
Vi vil stå for vedlikehold av denne plassen selv, og hvis vi noen gang kommer til å selge, vil vi ha med i salgsoppgaven at ny eier er ansvarlig for vedlikehold av dette området.

Ønsker samtidig å søke om å legge to rekker med grå betongheller 40X40 nord for den innglasserte verandaen, langs «gitteret». Vi vil også her stå for vedlikehold selv. På dette området gror det knapt noe gress fra før.

Disse stedene er det vanskelig å holde gresset grønt. Det tørker fort ut og blir brunt. I perioder vil det kreve mye vanning for å holde gresset grønt/levende. Se ellers vedlegg med bilder av området vi ønsker å legge belegningsstein.

Vi vil på begge steder legge til rette for klipping slik at dette ikke vil bli noe vanskeligere, blant annet ved å ha en avsluttende kant mot gress.

Grunnarbeid før belegningsstein vil bli utført forholdsmessig.

Innstilling fra styret: Landskapsarkitekt og arkitekt har anvendt mye tid på å beslutte løsninger på detaljer for arkitektur og utforming av utomhusarealer, og det er lagt mye penger i dette fra Arca Nova som utbygger. Det vil kunne endre utforming av hver boligeier selv gjør endringer. Dersom det er et ønske fra flertallet av seksjonene om at slike forhold for framtiden skal godkjennes, må det utredes nærmere hva som tillates, og hvilke retningslinjer som skal legges. Av prinsipielle grunner knyttet til dette foreslår styret at ønsket avslås. Det vil gis nærmere redegjørelse under møtet.

av type brunmix på området øst for nåværende platting og langs nåværende platting mot syd hvor det i dag er gress. De sier at de selv vil stå for arbeider og kostnader med å anlegge platting og vedlikehold.

B) Spørsmål om Telia og TV2

Det er reist spørsmål om Telia og TV2, og om det kan velges annen leverandør som kan tilby TV2.

Mottatt henvendelse fra Turid Ødegård:

> Er det flere som er misfornøyd med Telia ? Tungvint å ha en egen TV2 inngang. Ville vært ønskelig å bytte TV leverandør . Er også skuffet over nattsenking av varmen. Kalde gulver om natten, spesielt på badet. Mvh. Turid Ødegård. K0504.

Innstilling fra styret: (redegjørelse)

Sameiet har en 5 års avtale med Telia. TV markedet er i endring. Dette innebærer at alle selv kjøper abonnement på ønskede streaming tilbud slik som TV2 og Netflix. NRK er gratis. Dette kan sees på smart TV, Apple TV eller tilsvarende. Pris på avtale med Telia er også veldig gunstig. Det vil bli gitt nærmere redegjørelse under møtet.

Eventuell nattsenking av varmen reguleres via smarthus.

Nærmere redegjørelse for disse forhold gis i møtet.

Økonomiske vedlegg – følger i de følgende sidene:

- **Signert årsregnskap for 2024 for sameiet**
- **Revisjonsberetning**
- **Vedtatt gjeldende budsjett for felleskostnader**

SAMEIET VERKET PANORAMA
ORG.NR. 931 904 787, KUNDENR. 6779

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 095 178	233 812	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 095 178**	**233 812**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-8 875	-3 125	0	0
Forretningsførerhonorar		-92 606	0	0	0
Drift og vedlikehold	4	-198 003	-9 578	0	0
Forsikringer		-108 437	-36 437	0	0
Energi/fyring		-113 991	-45 658	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-121 624	-34 472	0	0
Andre driftskostnader	5	-384 777	-35 893	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 028 314**	**-165 163**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**66 864**	**68 649**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	2 074	348	0	0
Finanskostnader	7	-47	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 027**	**348**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**68 891**	**68 997**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		68 891	68 997		

Transaction 09222115557547592475 Signed RDH, BOHG, TIG

SAMEIET VERKET PANORAMA
ORG.NR. 931 904 787, KUNDENR. 6779

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		169	3 830
Forskuddsbetalte kostnader		52 629	47 350
Andre kortsiktige fordringer	8	63 270	0
Driftskonto OBOS-banken		117 137	334 382
SUM OMLØPSMIDLER		**233 205**	**385 562**
SUM EIENDELER		**233 205**	**385 562**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		137 888	68 997
SUM EGENKAPITAL		**137 888**	**68 997**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 991	26 410
Leverandørgjeld		54 170	17 107
Annen kortsiktig gjeld	9	11 156	273 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		**95 317**	**316 565**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**233 205**	**385 562**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 23.05.2025
Styret i Sameiet Verket Panorama

Ruben Dahl Hansen/s/ Bjørn Olav Hansen Guthu/s/ Thor Ivar Grønli/s/

Transaction 09222115557547592475 Signed RDH, BOHG, TIG

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	967 718
TV/Internett	113 817
Forettningsfører honorar og revisjon	80 505
Smarthus	79 394
For mye innkrevd forsikring	-146 255
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 095 178**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-37 353
Drift/vedlikehold elektro	-1 038
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 379
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 465
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 419
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 350
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-198 003**

Transaction 09222115557547592475 Signed RDH, BOHG, TIG

NOTE: 5
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-1 638
Vaktmestertjenester	-74 300
Vakthold	-4 597
Renhold ved firmaer	-148 865
Snørydding	-37 500
Andre fremmede tjenester	-4 774
Andre kontorkostnader	-200
Kontingenter	-110 000
Bank- og kortgebyr	-2 904
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-384 777**

NOTE: 6
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 074
SUM FINANSINNTEKTER	**2 074**

NOTE: 7
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-47
SUM FINANSKOSTNADER	**-47**

NOTE: 8
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, kreditnota Nova Energi	63 270
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**63 270**

NOTE: 9
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad, gjeld til Sameiet Verket Atrium A	-11 156
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-11 156**

Transaction 09222115557547592475 Signed RDH, BOHG, TIG

Til årsmøtet i Sameiet Verket Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Verket Panorama som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 27. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

Verket Panorama BUDSJETT FELLESKOSTNADER - Sameiet Verket Panorama (gnr 303, bnr 1940)

							Driftskostnader fordelt pr bolig			Driftskostnader fordelt på areal										
Blokk	Bolignr.	Snr	Gateadresse	H-nr	BRAs arealbrøk	Etasje	Internett	Smarthus	Forr.før. og rev.	Forsikring av bygget	Felles strøm og varme	Ettersyn mv brannal. & spri.	Vaktmestertj. / snø/grønt.	Renhold	Heis	Vedlikeholds-fond	Styrehonorar	Div	SUM/MND	Sum felles-kostnader
K	K101	45	Otterstadveien 3	H0101	45	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 111	kr 146	kr 36	kr 248	kr 63	kr 31	kr 45	kr 44	kr 45	kr 769	kr 1 262
K	K102	46	Otterstadveien 3	H0102	105	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
K	K103	47	Otterstadveien 3	H0103	87	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
K	K104	48	Otterstadveien 3	H0104	74	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
K	K201	52	Otterstadveien 3	H0204	65	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
K	K202	49	Otterstadveien 3	H0201	105	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
K	K203	50	Otterstadveien 3	H0202	87	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
K	K204	51	Otterstadveien 3	H0203	74	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
K	K301	56	Otterstadveien 3	H0304	65	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
K	K302	53	Otterstadveien 3	H0301	105	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
K	K303	54	Otterstadveien 3	H0302	87	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
K	K304	55	Otterstadveien 3	H0303	74	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
K	K401	60	Otterstadveien 3	H0404	65	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
K	K402	57	Otterstadveien 3	H0401	105	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
K	K403	58	Otterstadveien 3	H0402	87	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
K	K404	59	Otterstadveien 3	H0403	74	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
K	K501	64	Otterstadveien 3	H0504	65	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
K	K502	61	Otterstadveien 3	H0501	112	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 276	kr 364	kr 89	kr 617	kr 157	kr 78	kr 112	kr 109	kr 112	kr 1 914	kr 2 407
K	K503	62	Otterstadveien 3	H0502	101	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 248	kr 328	kr 80	kr 557	kr 142	kr 71	kr 101	kr 98	kr 101	kr 1 726	kr 2 219
K	K504	63	Otterstadveien 3	H0503	60	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 148	kr 195	kr 47	kr 331	kr 84	kr 42	kr 60	kr 58	kr 60	kr 1 025	kr 1 518
K	K603	65	Otterstadveien 3	H0601	126	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 310	kr 410	kr 100	kr 695	kr 177	kr 88	kr 126	kr 123	kr 126	kr 2 154	kr 2 647
K	K604	66	Otterstadveien 3	H0602	114	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 280	kr 371	kr 90	kr 628	kr 160	kr 80	kr 114	kr 111	kr 114	kr 1 948	kr 2 441
Sum					**1 882,0**		**kr 4 510**	**kr 3 146**	**kr 3 190**	**kr 4 630**	**kr 6 117**	**kr 1 490**	**kr 10 375**	**kr 2 643**	**kr 1 315**	**kr 1 882**	**kr 1 833**	**kr 1 882**	**kr 32 166**	**kr 43 012**
L	L101	23	Otterstadveien 5	H0101	52	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 128	kr 169	kr 41	kr 287	kr 73	kr 36	kr 52	kr 51	kr 52	kr 889	kr 1 382
L	L102	24	Otterstadveien 5	H0102	98	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 241	kr 319	kr 78	kr 540	kr 138	kr 68	kr 98	kr 95	kr 98	kr 1 675	kr 2 168
L	L103	25	Otterstadveien 5	H0103	87	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
L	L104	26	Otterstadveien 5	H0104	74	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
L	L201	30	Otterstadveien 5	H0204	65	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
L	L202	27	Otterstadveien 5	H0201	105	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
L	L203	28	Otterstadveien 5	H0202	87	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
L	L204	29	Otterstadveien 5	H0203	74	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
L	L301	34	Otterstadveien 5	H0304	65	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
L	L302	31	Otterstadveien 5	H0301	105	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
L	L303	32	Otterstadveien 5	H0302	87	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
L	L304	33	Otterstadveien 5	H0303	74	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
L	L401	38	Otterstadveien 5	H0404	65	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
L	L402	35	Otterstadveien 5	H0401	105	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
L	L403	36	Otterstadveien 5	H0402	87	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
L	L404	37	Otterstadveien 5	H0403	74	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
L	L501	42	Otterstadveien 5	H0504	65	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
L	L502	39	Otterstadveien 5	H0501	112	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 276	kr 364	kr 89	kr 617	kr 157	kr 78	kr 112	kr 109	kr 112	kr 1 914	kr 2 407
L	L503	40	Otterstadveien 5	H0502	101	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 248	kr 328	kr 80	kr 557	kr 142	kr 71	kr 101	kr 98	kr 101	kr 1 726	kr 2 219
L	L504	41	Otterstadveien 5	H0503	60	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 148	kr 195	kr 47	kr 331	kr 84	kr 42	kr 60	kr 58	kr 60	kr 1 025	kr 1 518
L	L603	43	Otterstadveien 5	H0601	126	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 310	kr 410	kr 100	kr 695	kr 177	kr 88	kr 126	kr 123	kr 126	kr 2 154	kr 2 647
L	L604	44	Otterstadveien 5	H0602	114	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 280	kr 371	kr 90	kr 628	kr 160	kr 80	kr 114	kr 111	kr 114	kr 1 948	kr 2 441
Sum					**1 882,0**		**kr 4 510**	**kr 3 146**	**kr 3 190**	**kr 4 630**	**kr 6 117**	**kr 1 490**	**kr 10 375**	**kr 2 643**	**kr 1 315**	**kr 1 882**	**kr 1 833**	**kr 1 882**	**kr 32 166**	**kr 43 012**
M	M101	1	Otterstadveien 7	H0101	45	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 111	kr 146	kr 36	kr 248	kr 63	kr 31	kr 45	kr 44	kr 45	kr 769	kr 1 262
M	M102	2	Otterstadveien 7	H0102	105	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
M	M103	3	Otterstadveien 7	H0103	87	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
M	M104	4	Otterstadveien 7	H0104	74	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
M	M201	8	Otterstadveien 7	H0204	65	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
M	M202	5	Otterstadveien 7	H0201	105	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
M	M203	6	Otterstadveien 7	H0202	87	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
M	M204	7	Otterstadveien 7	H0203	74	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
M	M301	12	Otterstadveien 7	H0304	65	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
M	M302	9	Otterstadveien 7	H0301	105	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
M	M303	10	Otterstadveien 7	H0302	87	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
M	M304	11	Otterstadveien 7	H0303	74	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
M	M401	16	Otterstadveien 7	H0404	65	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
M	M402	13	Otterstadveien 7	H0401	105	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
M	M403	14	Otterstadveien 7	H0402	87	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
M	M404	15	Otterstadveien 7	H0403	74	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
M	M501	20	Otterstadveien 7	H0504	65	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
M	M502	17	Otterstadveien 7	H0501	112	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 276	kr 364	kr 89	kr 617	kr 157	kr 78	kr 112	kr 109	kr 112	kr 1 914	kr 2 407
M	M503	18	Otterstadveien 7	H0502	87	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
M	M504	19	Otterstadveien 7	H0503	74	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
M	M603	21	Otterstadveien 7	H0601	126	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 310	kr 410	kr 100	kr 695	kr 177	kr 88	kr 126	kr 123	kr 126	kr 2 154	kr 2 647
M	M604	22	Otterstadveien 7	H0602	114	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 280	kr 371	kr 90	kr 628	kr 160	kr 80	kr 114	kr 111	kr 114	kr 1 948	kr 2 441
Sum					**1 882,0**		**kr 4 510**	**kr 3 146**	**kr 3 190**	**kr 4 630**	**kr 6 117**	**kr 1 490**	**kr 10 375**	**kr 2 643**	**kr 1 315**	**kr 1 882**	**kr 1 833**	**kr 1 882**	**kr 32 166**	**kr 43 012**
Hus K, L og M					**5 646,0**		**kr 13 530**	**kr 9 438**	**kr 9 570**	**kr 13 889**	**kr 18 350**	**kr 4 469**	**kr 31 125**	**kr 7 928**	**kr 3 945**	**kr 5 646**	**kr 5 500**	**kr 5 646**	**kr 96 497**	**kr 129 035**

Merknad: Kostnader til kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon) og eiendomsskatt, samt kostnader til oppvarming og varmtvann inngår ikke i felleskostnadene og faktureres direkte til hver boligeier.

Budsjett utarbeidet med utgangspunkt i erfaringstall og innhentede tilbud, med forbehold om senere endringer.

Datert: 14.12.23 Rettet forsikring
24.06.25 rettet areal snr 18,19

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Per Olav Borgås
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: perolav.borgas@privatmegleren.no

Deres ref.: 108260089 . Vår ref.: 6779-1-05 Dato: 31.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Verket Panorama
Organisasjonsnr:	931904787
Seksjonseier:	Nygaard-Andersen, Inge
Medeier:	Nygaard-Andersen, Else Marie
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Otterstadveien 7, 1651 SELLEBAKK
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	303
Bnr.	1940

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 5156087.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet er en del av Velforeningen Verksparken hvor seksjonseier betaler kontingent via felleskostnader, se vedtekter. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige seksjonseierne.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 288,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
FF hon og revisjon	145,00	
Smarthus	143,00	
Felleskostnader brøk	1 795,00	
Internett	205,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter: Foreligger ikke før til neste år, i 2027.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ruben Dahl Hansen, e-post: verketpanorama@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Verket Panorama

Møtedato: 24. juni 2025
Møtetidspunkt: 18.30
Møtested: Livets Ord Zoé Kirken, Grensen 35, 1651 Sellebakk
Til stede: 47 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 49 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av styreleder Ruben D. Hansen

---

1. Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Ruben D. Hansen foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Antall stemmeberettigede tilstede ble registrert og antallet lest opp.

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Bjørn Guthu foreslått. Som protokollvitne ble Espen Staxrud og Oliver Malnes foreslått.

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsrapport for 2024

Styrets årsrapport ble behandlet.

Vedtak: Godkjent

---

3. Behandling av årsregnskap for 2024

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Valg styret

Styret stiller til gjenvalgt. Det ble gitt redegjørelse.

Styret som stiller til gjenvalg er:

- Styreleder Ruben D. Hansen
- Styremedlem Thor Ivar Grønli
- Styremedlem Bjørn Olav H. Guthu

Vedtak: Godkjent

5. Fastsettelse av godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr.....0,-.....

Vedtak: Godkjent

6. Behandling av innkomne forslag og saker

A Søknad om å anlegge heller i gressplen Oetterstadveien 3 H0103

Det ble gitt redegjørelse for saken, søknad og innstilling fra styret følger Styret innstiller negativt.

Vedtak: Ikke godkjent

B Henvendelse med spørsmål om avtale Telia og TV2

Det er reist spørsmål om avtale med Telia og TV2.

Det er kollektivavtale, og det ble gitt redegjørelse for dette.

Vedtak: Det ble gitt redegjørelse

Møtet ble hevet kl.: 19:21 Protokollen signeres av

Møteleder

Fører av protokollen

Protokollvitne

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. april 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 1940 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 5
Adresse: Otterstadveien 7, 1651 SELLEBAKK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

Arca Nova Entreprenør AS
Att.:Ole-Edvin Utaker
BORGEVEIEN 1
1650 SELLEBAKK

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2023/83505	44	THORUY	303/1905	22.07.2025

Midlertidig brukstillatelse
Oppføring av 8 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer
Sorgenfri Alle - Eiendom 303/1905

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1064/25

Midlertidig brukstillatelse

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

Vi viser til din søknad om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10, 3. ledd. Søknaden ble mottatt her den 15.07.2025. Rammetillatelse for tiltaket er datert 15.06.2023.

Brukstillatelsen gjelder for
Adresse: Sorgenfri Alle, 1651 Sellebakk
Eiendom: 303/1905/0/0
Byggetiltak: Oppføring av 8 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer

Midlertidig brukstillatelse gjelder for leilighetene med seksjonsnummer 2, 5 og 19 i blokk M (Otterstadveien 7).

Gjenstående arbeider
Det opplyses i søknaden at følgende arbeider gjenstår:

- Blokk B, C, D, E
- Leilighetene med seksjonsnummer 4, 8, 12, 13, 16, 17, 20, 21 og 22 i blokk M

Gjenstående arbeider skal være utført innen den 31.12.2027.

Vilkår til neste søknad om igangsettingstillatelse
Byggetiltaket kan ikke igangsettes utover tidligere gitte igangsettingstillatelser før neste søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:

- Relevante ansvarserklæringer
- Oppdatert gjennomføringsplan

Byggesak og geomatikk
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 51

Vilkår til neste søknad om brukstillatelse/ferdigattest
Byggetiltaket kan ikke tas i bruk utover denne brukstillatelse før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
-Utomhusanlegg inkl. leke-/uteoppholdsarealer, grønnstruktur inkl. friområde, støyskjermingstiltak, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur inkl. parkering og renovasjon - knyttet til aktuelle byggetrinn - skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før byggetrinnet kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dersom bebyggelse tas i bruk i vinterhalvåret kan ferdigstillelse av årstidsavhengige arbeider utsettes til senest påfølgende vår/sommer, jf. reguleringsbestemmelsenes §8.2. Dokumentasjon på at dette er ivaretatt må vedlegges søknaden.
- Dokumentasjon på at teknisk infrastruktur er ferdigstilt i henhold til utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune
- Oppdatert gjennomføringsplan
- Sluttrapport for avfall (før ferdigattest)

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2025. Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Midlertidig brukstillatelse (25)	4200,00	1	4200,00

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Nina Slavica Bazler
avdelingsingeniør

Thomas Ruyter
senioringeniør

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Otterstadveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 303/1940/0/5

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-31

N

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



Oversiktskart

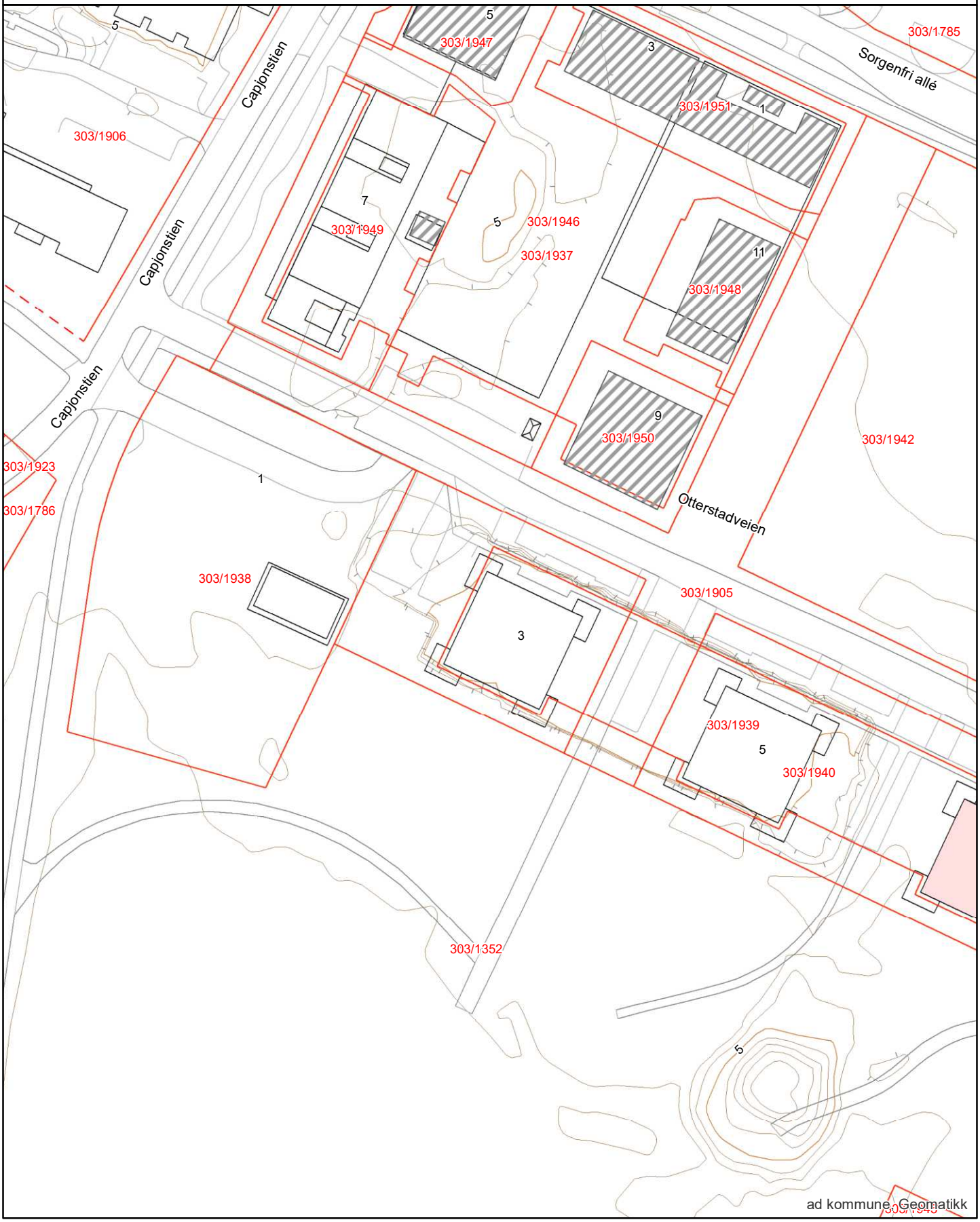
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Otterstadveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 303/1940/0/5

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-31

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Otterstadveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 303/1940/0/5

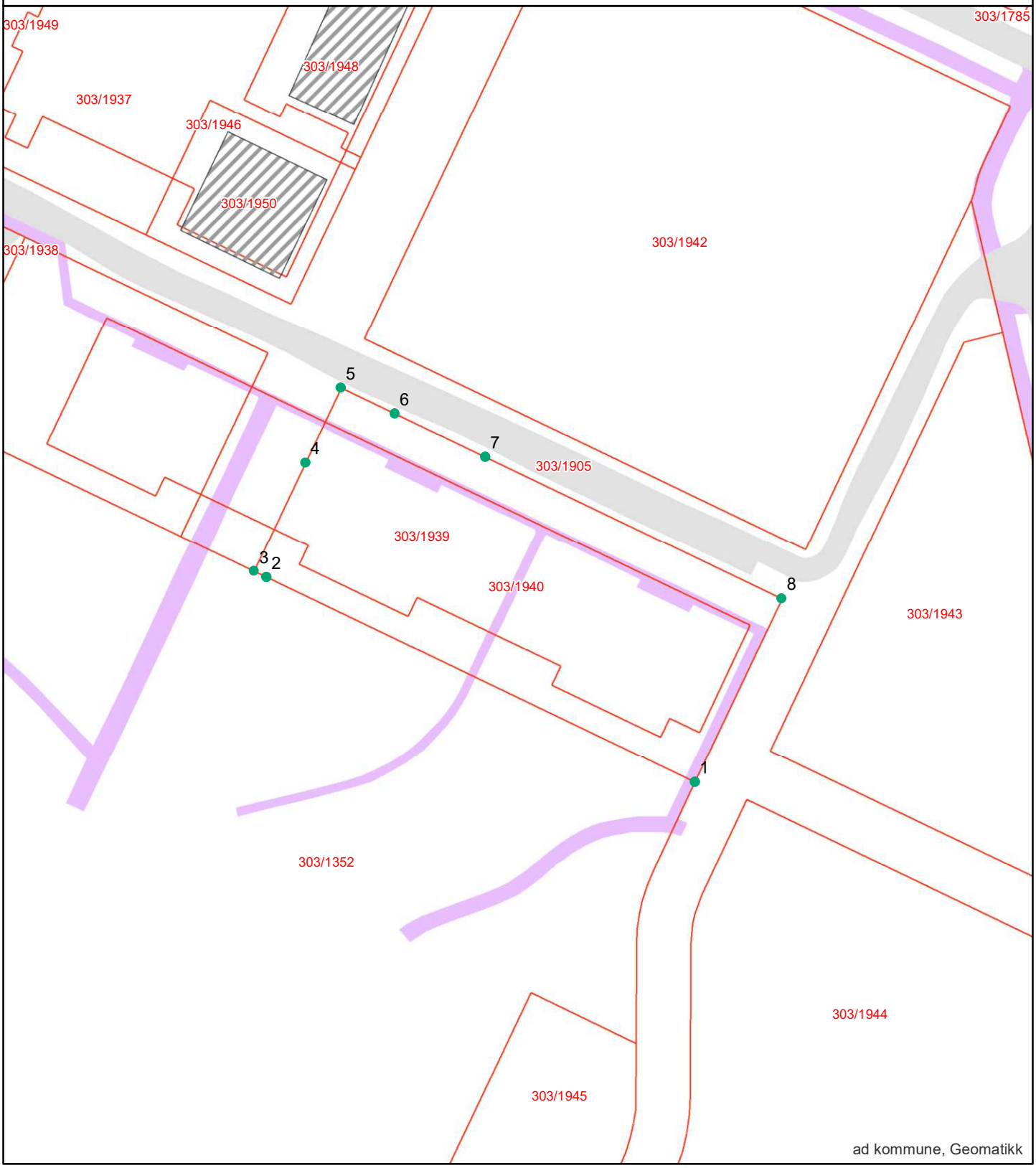
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-31

N

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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 31.3.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3364.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566471.35622	613581.453873	Ikke spesifisert	87.58	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6566509.00327	613502.416799	Ikke spesifisert	2.55	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6566510.09974	613500.109978	Ikke spesifisert	22.12	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6566530.05599	613509.619368	Ikke spesifisert	15.25	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6566543.82364	613516.164683	Ikke spesifisert	10.99	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6566539.09885	613526.084913	Ikke spesifisert	18.49	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6566531.15079	613542.769102	Ikke spesifisert	60.66	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6566505.08013	613597.508601	Ikke spesifisert	37.37	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Otterstadveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 303/1940/0/5

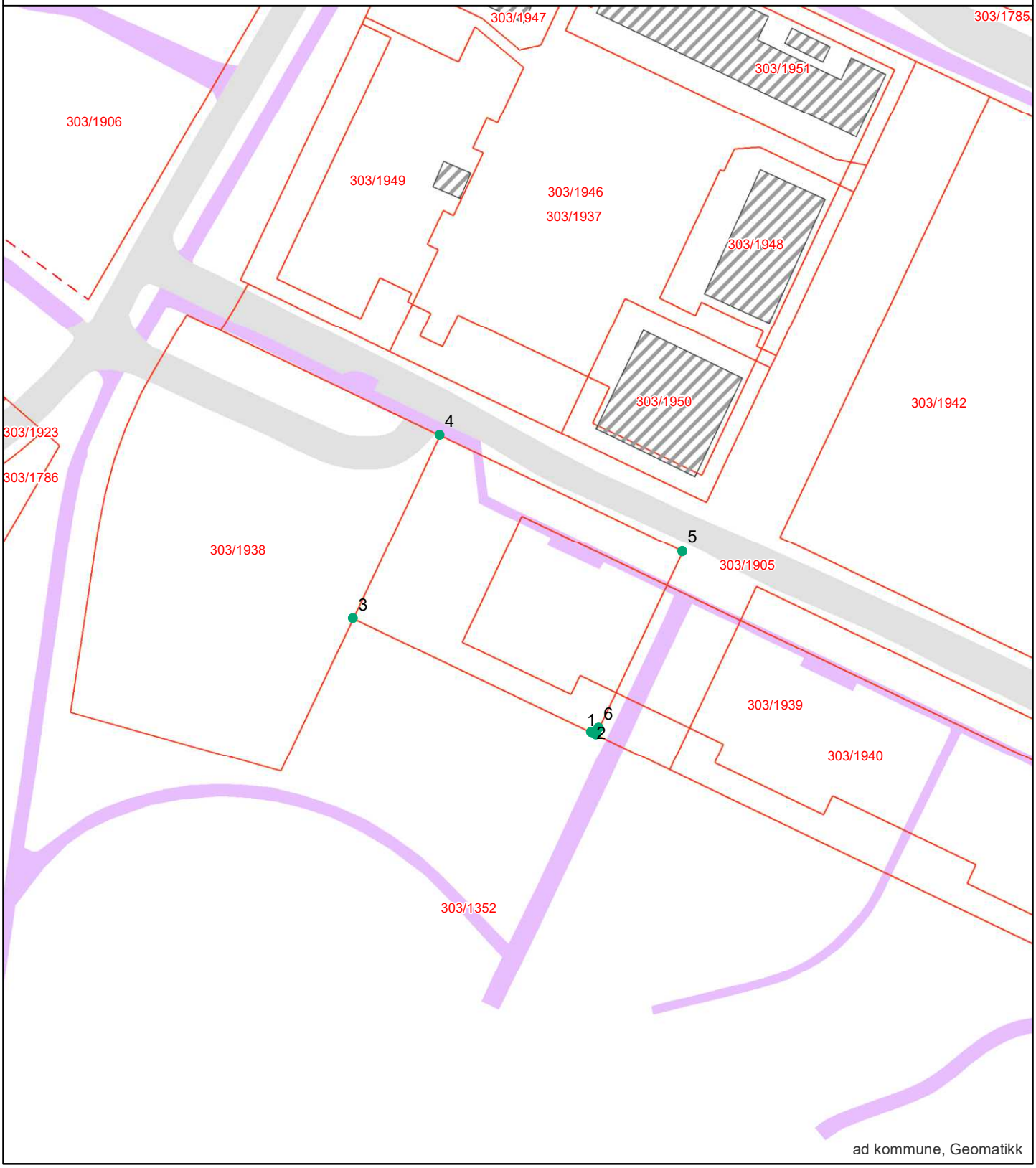
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-31

N

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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 31.3.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1853.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566516.55442	613486.561261	Ikke spesifisert	0.92	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6566516.95043	613485.722663	Ikke spesifisert	48.7	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6566537.88395	613441.783649	Ikke spesifisert	37.38	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6566571.60783	613457.838337	Ikke spesifisert	49.64	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6566550.26926	613502.626815	Ikke spesifisert	36.09	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6566517.70783	613487.109499	Ikke spesifisert	1.28	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Otterstadveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 303/1940/0/5

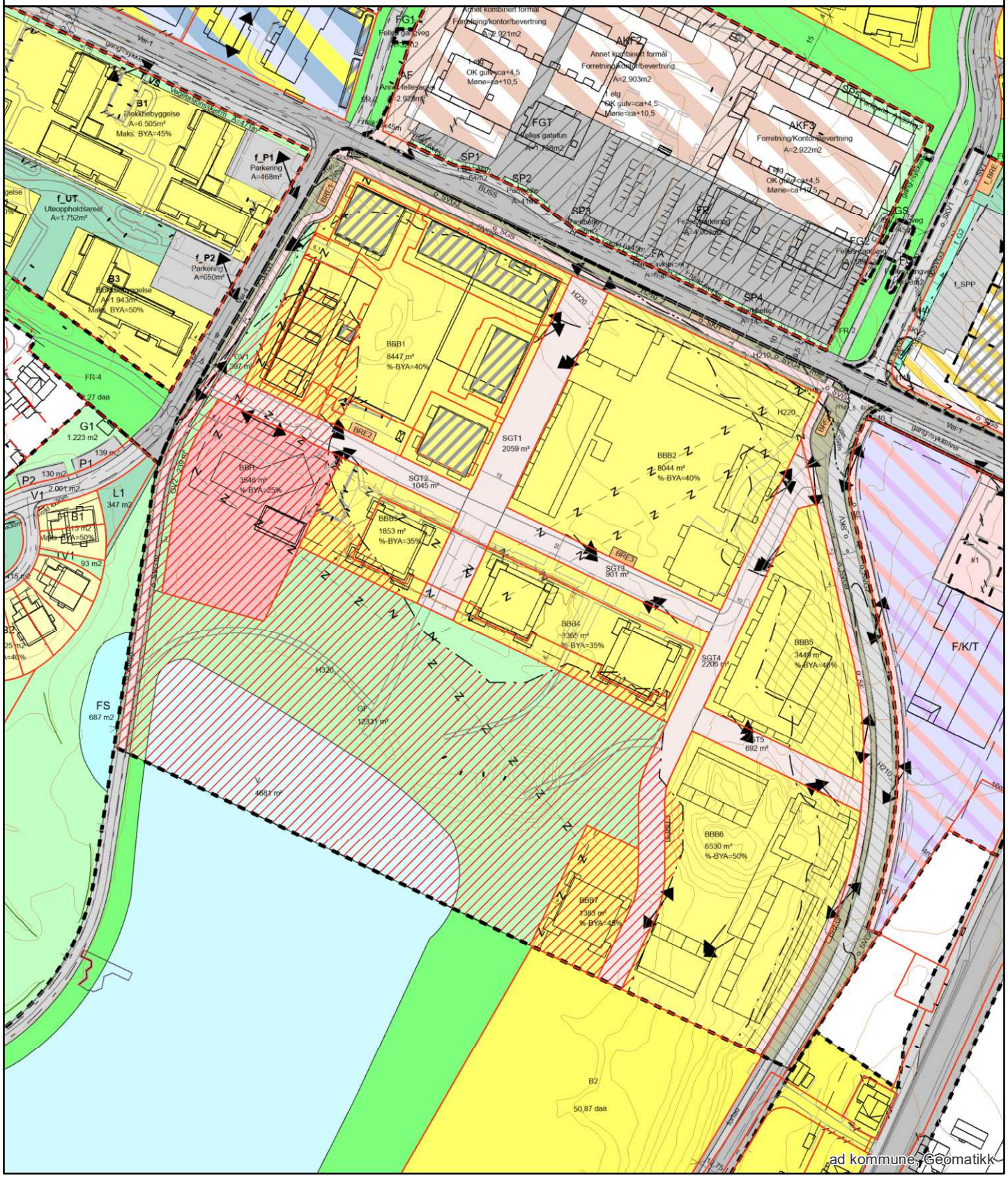
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-31

N

Planident: 1170
Ikrafttredelsesdato: 11.2.2021
Plannavn: Verksbyen felt B3, B-2 og del av B2

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

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Otterstadveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 303/1940/0/5

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-31

N

Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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



Grunnkart

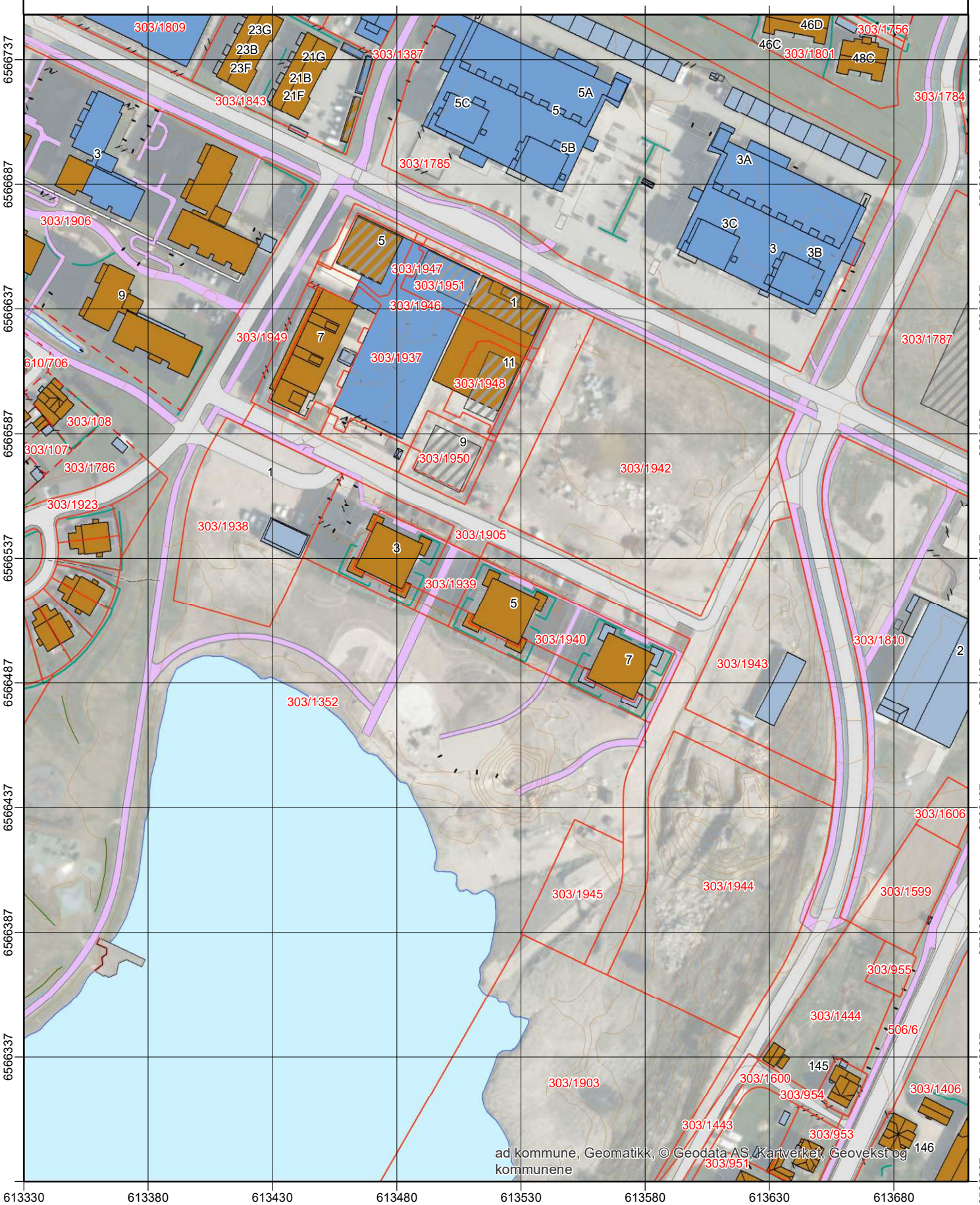
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Otterstadveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 303/1940/0/5

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-31

N

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Griff Arkitektur as

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR
VERKSBYEN, FELT B3, B-2 OG DEL AV B2

PLAN-ID: 30041170, FREDRIKSTAD KOMMUNE

Forslagsstiller: Arca Nova Utvikling AS
Plankonsulent: Griff Arkitektur as

REVISJONSLISTE	**INDEX**	**DATO**
PLANFORSLAG	-	12.04.2019
REV. ETTER PLANMYNDIGHETENS GJENNOMGANG	A B C D E F G	12.06.2019 24.09.2019 27.11.2019 13.02.2020 20.03.2020 23.03.2020 04.05.2020
REV. ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	H	09.12.2020
REV. FØR SLUTTBEHANDLING	**I**	**17.12.2020**

OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE	**DATO**
PLANINITIATIV	07.08.2017
OPPSTARTSMØTE	11.10.2017
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	12.01. – 12.02.2018
PROSESSLEDENDE BESLUTNING PLANUTVALGET	20.12.2018
1.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	16.04.2020
HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	14.05. – 29.06.2020
2.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	28.01.2021
BYSTYRETS VEDTAK	11.02.2021

1 FORMÅL OG HENSYNSSONER

1.1 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 12-5 nr. 1	**SOSI:**
Boligblokkbebyggelse (BBB1-7)	1113
Barnehage (BBH)	1161
Renovasjonsanlegg (BRE1-6)	1550
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 2:	
Kjøreveg (SKV)	2011
Fortau (SF)	2012
Gatetun (SGT1-5)	2014
Gang/sykkelveg (SGS)	2015
Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-11)	2019
Holdeplass (SKH)	2025
Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 3:	
Friområde (GF)	3040
Vegetasjonsskjerm (GV1-2)	3060
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl § 12-5 nr. 6:	
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (V)	6001

1.2 Hensynssoner

Hensynssoner, jf. pbl § 12-6:	
Hensynssone frisikt	H140_1-7
Rød støysone ihht. T-1442/2016	H210_1-2
Gul støysone ihht. T-1442/2016	H220
Hensynssone flomfare	H320

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Estetikk (pbl § 12-7 nr. 1)

Bebyggelsens fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal variere mellom bygg og utformes med god kvalitet, tilpasset områdets bygde og naturgitte omgivelser. Estetisk redegjørelse skal vedlegges søknad om tiltak.

2.2 Utomhusplan (pbl § 12-7 nr. 4)

For hvert byggetrinn skal det utarbeides en utomhusplan.

Utomhusplanen skal vise utforming av ubebygd areal og fellesarealer. Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, behandling eller beplantning av fyllinger og skjæringer, forstøtningsmurer med kotehøydeangivelser, andre arealavgrensende tiltak (gjerder etc.) og støyskjermingstiltak, vegetasjon som skal bevares eller fjernes, ny beplantning, materialbruk på flater i fellesarealer og på private uteplasser, utforming av / utstyr på lekeplasser, utomhusbelysning, sykkelparkering, avkjørsler med frisikt samt renovasjonsløsning, atkomstveier og oppstillingsplasser for brannvesenet, og overvannshåndtering.
Overvann skal så langt det lar seg gjøre ledes til Sorgenfridammen.
Utomhusplan skal godkjennes sammen med rammetillatelse.

2.3 Leke- og uteoppholdsareal, MUA (pbl § 12-7 nr. 4)

a) Det skal avsettes min. 80 m² uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet innenfor planområdet. Min 5 m² av MUA per boenhet skal være privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse og/eller på terreng.
Min. 50 % av MUA skal være fellesareal på bakkeplan.

b) Fellesarealene på bakkeplan skal opparbeides med min. 100 m² nærlekeplass for hver 30.bolig, og min. 1500 m² kvartalslekeplass for hver 150. bolig.
Lekeplasser skal utformes med høy kvalitet og plasseres slik at de får gode solforhold.
Nærlekeplasser skal være min. 100 m². Avstand fra bolig skal være maks. 200 m.
Kvartalslekeplassarealet kan deles opp, men hver kvartalslekeplass skal være min. 500 m². Avstand fra bolig skal være maks. 350 m.
Kvartalslekeplassene kan plasseres nær og i friområdet slik at de blir offentlig tilgjengelige.

2.4 Kryss og avkjørsler, Frisikt (pbl § 12-7 nr. 4)

a) Plassering av avkjørsler vist med piler på plankartet er veiledende. Endelig plassering og utforming skal være i tråd med kommunal veinorm og framgå av utomhusplan.

b) Frisikt i avkjørsler fra gatetun skal være 3x25 meter mot fortau (SF), gang-/sykkelveg (SGS) og gatetun (SGT), og 4x20 meter mot kjøreveg (SKV).
Frisikt i kryssene mellom Sorgenfri allé og hhv. Capjonstien og Vaggærgata framgår av plankartet.
I frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående stolper, oppstammede trær o.l. kan tillates.

2.5 Automatisk fredete kulturminner (pbl § 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne og deres sikringssone på 5 meter og fylkeskommunen varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.6 Biologisk mangfold (pbl § 12-7 nr. 6)

Faglige råd i rapporten *Sorgenfridammen – Utredning ang. ivaretakelse av biologisk mangfold* av BF Naturformidling 07.06.2017, skal legges til grunn ved utarbeiding av utomhusplan og videre prosjektering og utbygging i planområdet.

2.7 Strømforsynings-, varme- og energianlegg, pumpestasjon (pbl § 12-7 nr. 1, 7)

a) Nødvendig trafo, nettstasjon, pumpestasjon og anlegg for varme-/energiforsyning til bebyggelsen tillates plassert innenfor planområdet.

b) Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme.

2.8 Geoteknikk (pbl § 12-7 nr. 12)

Ved søknad om tillatelse til tiltak med betydning for geotekniske forhold skal det framlegges geoteknisk vurdering. Vurderingen skal redegjøre for de geotekniske forholdene og løsninger for tiltak som berører disse. Eventuelle avbøtende tiltak skal framgå av vurderingen.

2.9 Anleggsstøy og -støv, anleggstrafikk, framkommelighet i byggeperioden (pbl § 12-7 nr. 3)

a) Naboer skal orienteres i forkant av spesielt støyende og støvende arbeidsoperasjoner, med beskrivelse av tidsrom og avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442/2016 kap. 4 og T-1520 kap. 6.

b) Plan som viser transportruter for anleggstrafikk ut/inn av planområdet, framkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter i anleggsperioden, samt vurdering av behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak, skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 BBB1-7 Boligblokkbebyggelse (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 7)

a) BRUK, UTNYTTELSESGRAD:
Innenfor BBB1-7 tillates boligblokkbebyggelse med tilhørende parkerings- og utomhusanlegg.

Maks tillatt %-BYA i delfeltene:
BBB1: 40 %
BBB2: 40 %
BBB3: 35%
BBB4: 35 %
BBB5: 40 %
BBB6: 50 %
BBB7: 45 %

%-BYA skal regnes samlet per delfelt selv om delfeltet kan deles opp i flere matrikkelenheter.

Innenfor felt BBB1-7 tillates bakkeparkering til boligene, og medregnes som 12,5 m^2 (BYA, BRA) per biloppstillingsplass.

Mindre tiltak som boder, levegg/støyskjerm, pergola, lekehus, drivhus o.l. som naturlig hører hjemme i boligenes leke- og uteoppholdsareal tillates innenfor BBB1-7.

b) P-KJELLER:
Innenfor BBB1, BBB2, BBB5 og BBB6 skal det etableres p-kjeller.
Innenfor BBB3-4 kan det etableres p-kjeller.

Formålsgrense gjelder som byggegrense for p-kjeller, unntatt mellom delfeltene BBB3 og BBB4 hvor p-kjelleren tillates sammenbygget under gatetun SGT1.

Maks tillatt høyde overkant dekke p-kjeller:
BBB1: kote + 5,6 m.
BBB2: kote + 6,5 m.
BBB3-4: kote + 4,5 m.
BBB5: kote + 7,0 m.
BBB6: kote + 12,5 m, forutsatt at p-kjeller plasseres under boligbebyggelse langs Vaggærgata, og at det etableres boligbebyggelse langs p-kjellerens fasade mot vest, iht. prinsipp vist i planbeskrivelsen kap. 6.3.1.

Parkeringskjeller skal legges så lavt som mulig i forhold til grunnvannstand og terrengtilpasning.

For å skjule/dempe inntrykket av p-kjellere best mulig, skal terrengoppfylling, vegetasjon og/eller boligbebyggelse så langt det lar seg gjøre etableres rundt p-kjellere.

P-kjeller der lokket kan benyttes som uteoppholdsareal, skal ikke medregnes i %-BYA.

c) BOLIGBEBYGGELSE; PLASSERING OG BYGGEGRENSE:
Viste omriss av planlagt boligbebyggelse på plankartet er veiledende, men bygningsstruktur og retning på bebyggelse skal være som på plankartet.

I hvert av feltene BBB1, BBB2 og BBB6 skal bebyggelsen langs Sorgenfri allé og Vaggærgata deles inn i min. to bygningskropper med fri avstand min. 8 meter. Bygninger forbundet med svalganger o.l. regnes som én bygning.

Boligbebyggelsen kan plasseres helt inn til formålsgrense, med mindre det er anvist

byggegrense på plankartet.

Anviste byggegrenser gjelder for bebyggelsens hovedvolum. Mindre bygningselementer som balkong, takoverbygg, inngangsparti etc. tillates maks. 2,5 m utenfor byggegrense.

d) BOLIGBEBYGGELSE; HØYDER, TAKFORM:
Gulv i 1.etasje tillates ikke lavere enn kote + 2,5 m.

Maks tillatt gesimshøyde:

BBB1, BBB2 og BBB5:
Min. 25 % av boligbebyggelsens BYA skal ha maks gesimshøyde 14,5 m (4 etasjer) og maks 75 % av boligbebyggelsens BYA tillates med maks gesimshøyde 18 m (5 etasjer).
Høyde skal måles fra ferdig planert terreng for bebyggelse som er ikke plassert over p-kjeller, og fra topp dekke p-kjeller for bebyggelse som er plassert over p-kjeller.

BBB3 og BBB4:
Maks tillatt gesimshøyde er 18 m (5 etasjer).
Høyde skal måles fra ferdig planert terreng for bebyggelse som er ikke plassert over p-kjeller, og fra topp dekke p-kjeller for bebyggelse som er plassert over p-kjeller.

BBB7:
Maks tillatt gesimshøyde er 18 m (5 etasjer) over ferdig planert terreng.

BBB6:
Min. 50 % av boligbebyggelsens BYA skal ha maks gesimshøyde kote + 24 m og maks 50 % av boligbebyggelsens BYA tillates med maks gesimshøyde kote + 27.
Nærmest gatetun SGT4 er maks tillatt gesimshøyde i BBB6 15 m (4 etasjer) over ferdig planert terreng. (iht. prinsipp vist på snitt av BBB6 i planbeskrivelsen s. 22).

Elementer over maks tillatt gesimshøyde:

Dersom bebyggelsen utformes med flatt tak tillates følgende elementer over maks tillatt gesimshøyde: Takterrasse med transparent rekkverk, solcelle-/solfangeranlegg, overlys og tekniske føringer inkl. luftinntak/-avkast o.l., opptil 1,5 m over takflaten. Mindre oppbygg for tilkomst med heis/trapp tillates opptil 3,5 m over takflaten. Teknisk rom tillates ikke over maks tillatt gesimshøyde.

Dersom bebyggelsen får taktekking med solceller/solfangere, tillates skråtak med makshøyde inntil 2,5 meter over maks tillatt gesimshøyde. Takterrasse, rekkverk, oppbygg for heis, trapp, overlys og tekniske føringer/rom skal holdes innenfor denne høyden.

e) PARKERINGSKRAV FOR BOLIG:
Bil:
Det skal etableres min. 0,5 og maks 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.
Dette omfatter også gjesteparkering.

Hovedandelen av p-plassene skal plasseres i p-kjeller, men noe bakkeparkering tillates innenfor BBB1-7 og SGT1-5 etter følgende norm:

- Dersom det kun etableres p-kjeller i BBB1-2 og BBB5-6 er maks tillatt bakkeparkering i planområdet 0,3 bilplass per boenhet.
- Dersom det i tillegg etableres p-kjeller i BBB3-4, er maks tillatt bakkeparkering i planområdet 0,25 bilplass per boenhet.

Min. 5 % av plassene skal være HC-dimensjonert.
Min. 25 % av plassene skal ha fremlagt strøm for lading.

Sykkel:
Min. 2 sykkelplasser per boenhet.
Min. 0,2 plasser per boenhet skal være i felles, utendørs sykkelparkering med stativ/mulighet for fastlåsing. Utendørs sykkelparkering (stativ, takoverbygg) skal ikke medregnes i BYA. Sportsboder kan benyttes til sykkelparkering og inngå i beregningen av antall plasser.

3.2 BBH Barnehage (pbl § 12-7 nr. 1, 2, 7)

a) Innenfor BBH tillates etablering av barnehagebygning med tilhørende bakkeparkering og leke-/uteoppholdsareal.
Byggegrensen gjelder for barnehagebygningen.
Maks tillatt %-BYA = 25 %.
Terrengnivå på barnehagens uteareal skal pga. flomsone være min. kote + 2,5.

Maks tillatt gesimshøyde for barnehagebygningen er 12 m (3 etasjer) over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Dersom barnehagebygningen utformes med flatt tak tillates følgende elementer over maks tillatt gesimshøyde: Takterrasse med transparent rekkverk, solcelle-/solfangeranlegg, overlys og tekniske føringer inkl. luftinntak/-avkast o.l., opptil 1,5 m over takflaten. Mindre oppbygg for tilkomst med heis/trapp tillates opptil 3,5 m over takflaten. Teknisk rom tillates ikke over maks tillatt gesimshøyde.

Dersom barnehagebygningen får taktekking med solceller/solfangere, tillates skråtakvolum med makshøyde inntil 2,5 meter over maks tillatt gesimshøyde. Takterrasse, rekkverk, oppbygg for heis, trapp, overlys og tekniske føringer/rom skal holdes innenfor denne høyden.

b) Barnehagen og utearealer for lek og opphold skal dimensjoneres og utformes i samsvar med gjeldende sentrale retningslinjer. Gjerde rundt barnehagen BBH skal være lett/transparent for å gi sikt og kontakt mot dammen og friområdet.

c) Innenfor BBH tillates oppføring av lekeapparater, boder og lignende, mindre tiltak som naturlig hører hjemme i barnehagens uteområde. Slike mindre tiltak tillates utenfor byggegrense og skal ikke medregnes i BYA.

d) Kjøreatkomst til barnehagen skal være fra Capjonstien via SGT2. Avkjørselspil vist på plankartet er veiledende og tillates justert langs SGT2.
Gangatkomst til barnehagen skal etableres direkte fra gang-/sykkelveg SGS og fra friområdet GF.

e) Bilparkering skal etableres som bakkeparkering innenfor BBH med min. 10 og maks. 20 p-plasser. Min. 5% av plassene skal være HC-dimensjonert. Min. 25 % av plassene skal ha fremlagt strøm for lading.
BYA per p-plass skal beregnes som 12,5 m^2.
Bilparkering tillates utenfor byggegrense.

Det skal etableres min. 20 sykkelplasser innenfor BBH med stativ/mulighet for fastlåsing.
Sykkelparkering skal ikke medregnes i BYA.
Sykkelparkering tillates utenfor byggegrense.

3.3 BRE1-6 Renovasjonsanlegg, Renovasjonsteknisk plan (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

BRE1-6 er areal avsatt til nedgravde renovasjonscontainere og bod for plast- og EE-/farlig avfall. Viste plassering av BRE2, BRE3 og BRE5 tillates justert langs gatetun.

Renovasjonsløsning skal være i tråd med renovasjonsteknisk plan, jf. planbeskrivelsen kap. 6.17, og må være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 SKV Kjøreveg (pbl § 12-7 nr. 1)

SKV er areal for offentlig kjøreveg.

4.2 SF Fortau (pbl § 12-7 nr. 1)

SF er areal for offentlig fortau.

4.3 SGT1-5 Gatetun (pbl § 12-7 nr. 1,2)

SGT1-5 er areal for gatetun. Arealene skal være allment tilgjengelige, grønne forbindelser gjennom planområdet. Arealene skal opparbeides som sambruksgater («shared space») med betydelig innslag av grønnstruktur. Møblering, oppholdssoner og parkering for bil og sykkel tillates. Utforming og materialbruk skal skille seg fra tilstøtende offentlig kjøreveg, og signalisere ferdsel med lav hastighet på myke trafikanters premisser.

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

SGS er areal for offentlig gang- og sykkelveg.

4.5 SVG1-11 Annen veggrunn - grøntareal (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

SVG1-11 er offentlig sideareal til veg som skal opparbeides med grønt preg. Nødvendige tekniske anlegg, skilt o.l. tillates.

4.6 SKH Bussholdeplass (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

SKH er areal for offentlig, universelt utformet bussholdeplass (kantstopp) og leskur.
Viste plassering er veiledende og kan justeres langs Sorgenfri allé, innenfor SVG3-4, i samråd med busselskap og etter godkjenning av veg- og bygningsmyndighet.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 GF Friområde (pbl § 12-7 nr. 1, 2)

GF skal være et friområde tilgjengelig for allmennheten og opparbeides med høy andel grønnstruktur og vegetasjon. Sammenhengende turvei-/gang-/sykkelvegnett skal etableres rundt dammen, tilknyttet veier og målpunkter i omgivelsene. Friområdet skal opparbeides med områder for rekreasjon, opphold, kvartalslekeplasser og sport/aktivitet. Det tillates etablering av mindre bygg (maks 50 m² BYA per bygning), anlegg, ballplasser, klatre-/lekestativ, møblering etc. som har tilknytning til slik bruk.
Hekkeområdet for våtmarksfugler skal flyttes/opparbeides i sørenden av dammen (naturlikt område). Den del av takrørsområdet langs østre bredd av Sorgenfridammen som er innenfor planområdet skal gjenfylles. GF1-3 ligger i tilknytning til den mest urbane delen av Sorgenfriområdet og kan opparbeides som en bypark.

5.2 GV1-2 Vegetasjonsskjerm (pbl § 12-7 nr. 1)

GV1-2 skal tilsås og beplantes med skjermende vegetasjon mellom vei og bebyggelse.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Strandsonen mellom friområdet og Sorgenfridammen skal hovedsakelig ha en langgrunn overgang, men tillates stedvis opparbeidet med bryggekonstruksjon ut over vannflaten. Bryggekonstruksjon innenfor formål V skal være maks 150 m² BYA. Bryggekonstruksjon skal innpasses i friområdets utforming / landskapsplan.

7 HENSYNSSONER

7.1 Rød støysone H210_1-2 (pbl § 12-7 nr. 3)

Områder i rød støysone skal ikke inngå i MUA for bebyggelsen i planområdet.

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

a) Boliger:

Alle boenheter innenfor gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum ett soverom ligge mot stille side.
Alle boenheter hvor ett eller flere rom for støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert, mekanisk ventilasjon.

Hver boenhet skal ha tilgang til min. 5 m^2 privat uteoppholdsareal (på balkong/terrasse) med støynivå ≤ 55 dB.
Lokal fasadeskjerming, innglassing og/eller støydempet, åpningsbart vindu/dør tillates for å oppnå kravene.

b) Boligenes felles leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan:

Min. 80 % av arealene som inngår i MUA, inkl. alle nær- og kvartalslekeplasser, skal ha støynivå ≤ L_{den} 55 dB.
Nødvendige støyskjermingstiltak tillates og skal utformes på en estetisk god måte tilpasset arkitektur og landskap.

c) Dokumentasjonskrav:

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

7.3 Flomfare H320 (pbl § 12-7 nr. 4)

Innenfor hensynssone H320 skal høyde gulvnivå 1.etasje være min. kote + 2,5 m. Anlegg og konstruksjoner under dette nivå skal utføres flomsikre.
Terrengnivå på barnehagens uteareal skal være min. kote + 2,5.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (jf. pbl § 12-7 nr. 10)

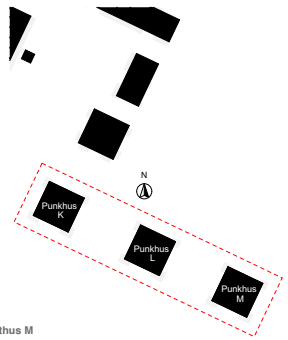
8.1 Utbygging i flere trinn

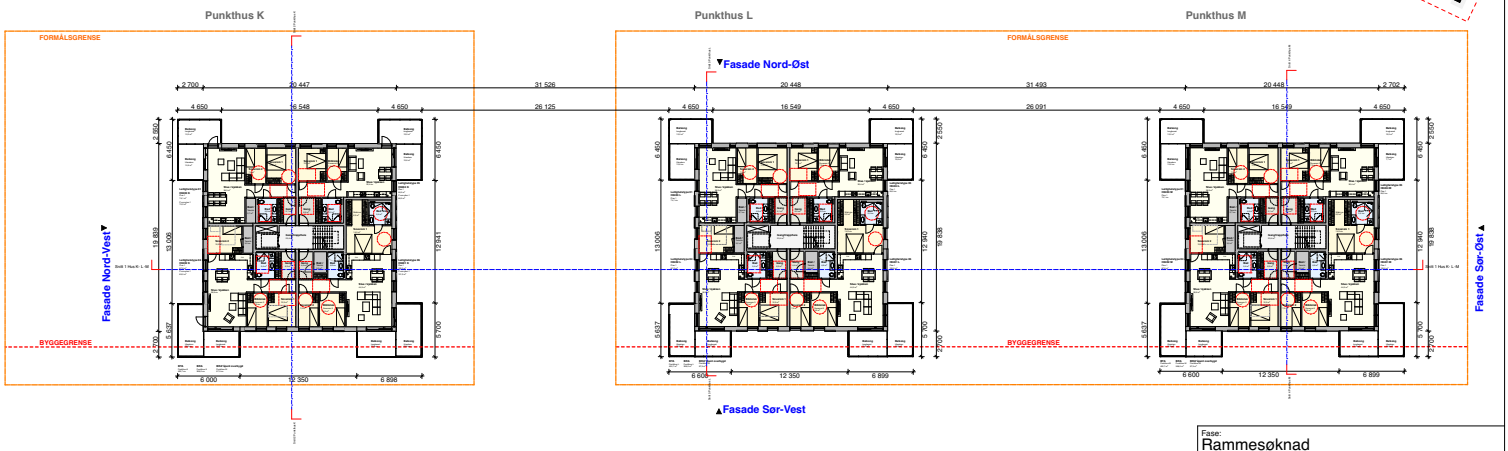
Bebyggelse og anlegg i planområdet kan utvikles i hensiktsmessige byggetrinn knyttet til marked og gjennomføring. Plan for byggetrinnet skal redegjøres for ved rammesøknad, inkl. bebyggelse og tilhørende anlegg som parkering, utomhusanlegg, nær- og kvartalslekeplasser, andel av friområde, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, renovasjon. Framkommelighet, inkl. trygge gang-/sykkelforbindelser og skolevei skal sikres.

8.2 Utomhusanlegg, grønnstruktur, støytiltak, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utomhusanlegg inkl. leke-/uteoppholdsarealer, grønnstruktur inkl. friområde, støyskjermingstiltak, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur inkl. parkering og renovasjon - knyttet til aktuelle byggetrinn - skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før byggetrinnet kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Dersom bebyggelse tas i bruk i vinterhalvåret kan ferdigstillelse av årstidsavhengige arbeider utsettes til senest påfølgende vår/sommer.





Fase:
Rammesøknad

Prosjekt:
Verksbyen

Kontroll prosjekt:
Sign.: **MP**
Kontroll: **JCB**

Tiltakshaver:
Arca Nova Utvikling AS
Borgeveien 1
1653 Sellebakk

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr: 303
Bnr:1904/1905/1930/
1352

Prosjekterende:
Griff Arkitektur as
Gl. Bedding vei 28
N-1671 Fredrikstad

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
210302

Tegning:
Plan 4 samlet- BBB3-BBB4

Målestokk:
A3 // 1:400

Tegningsnr.:
A20-044

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 | N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 329 494 MVA

Griff.

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333251 Teglverksbyen Sorgenfri/5 TEGNINGER/PROSJEKTMATERIALE/52 ARK (Aktuelle filer/01 Hotlink- og modulfiler/Felt B3/333251_Verksbyen_BBB3_Detaljert.pln Published:04.03.2021 // Saved by:Marita

Til seksjonseierne i Sameiet Verket Panorama

Velkommen til årsmøte, tirsdag 24. juni 2025 kl. 18.30 i Livets Ord Zoé Kirkens lokaler i Grensen 35 på Sellebakk

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Verket Panorama
avholdes tirsdag 24. juni 2025 kl. 18.30 i Livets Ord Zoé Kirkens lokaler i Grensen 35 på Sellebakk

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2024
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **STYRE**
   - **A)** Sittende styre bestående av representanter fra utbygger stiller til gjenvalg

3. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Søknad om å anlegge heller i gressplen Otterstadveien 3 H0103
   - **B)** Spørsmål om Telia og TV2

Fredrikstad, 12.06.2025
Styret i Sameiet Verket Panorama

sign.	sign.	sign.
Ruben Dahl Hansen	Thor Ivar Grønli	Bjørn Olav Guthu

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ruben Dahl Hansen	Nabbetorpveien 157
Styremedlem	Thor Ivar Grønli	Krabberødveien 25
Styremedlem	Bjørn Olav Guthu	Capjonstien 46

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

Generelle opplysninger om Sameiet Verket Panorama
Sameiet består av 66 seksjoner.
Sameiet Verket Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931904787, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
303 1940

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

Sameiet Verket Panorama har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid
Verket Panorama består totalt av 66 boliger, fordelt på 3 ulike blokker. De første byggearbeidene ble påbegynt i 2022. Den første og den andre blokka ble ferdigstilt i løpet av 2. halvår 2023. Den siste blokka, blokk M, ble ferdigstilt i mai 2025 og arbeid med overleveringer pågår.

Styret har siden borettslaget ble stiftet bestått av representanter for utbygger.

Styrets arbeid har bestått i inngåelse av driftsavtaler, oppfølging av disse avtalene, og ulik dialog og korrespondanse med sameiere knyttet til ulike beboerrelaterte spørsmål.

Utbyggers rolle i styret har bestått i drifte sameiet og fellesinteresser i boligprosjektet Verket Panorama best mulig til lavest mulig kostnader mens utbyggingen pågår, og sørge for god start på drift av sameiet. Da styrets representanter kommer fra utbygger, skal styret ikke ha noen honorar for det styrearbeidet som utføres under utbyggingsperioden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 137 888,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT

Budsjett som ligger til grunn for felleskostnader er justert og vedtatt pr 14.12.2023. Dette budsjettet er tidligere distribuert til alle sameiere, og det ligger til grunn for månedlig innkrevning av felleskostnader.

Foreløpig gjelder samme budsjett. Styret vil vurdere budsjettet når hele sameiet har kommet i drift, og eventuelt vedta revisjon i løpet av 2025.

Større vedlikehold
Boligprosjektet er under bygging og nytt, så er det er ingen behov for vedlikehold. I budsjett inngår avsetning til vedlikeholdsfond. Ubenyttet penger til vedlikehold, vil i regnskapet framkomme som et overskudd.

Energikostnader
I energikostnadene inngår strøm til fellesarealer, trappesjakter og p-kjeller, samt termisk oppvarming av trappehus og p-kjeller.

Det er installert strømmålere for el-bil lading, og hver sameier betaler egen kostnad for eventuell el-bil lading via deres strømregning.

Arca Nova Gruppen sitt energiselskap Nova Energi AS eier og drifter alle energiinstallasjoner i sameiet, og leverer termisk energi til sameiet og boligeiere i sameiet. Se redegjørelse i salgsmaterialet og vedtektene for sameiet, tinglyst rettighet og annen redegjørelse gitt av Arca Nova og Nova Energi.

Forsikring
Sameiet er forsikret med felles polise hos IF Skadeforsikring AS, med avtalenummer SP5156087.1.3. Hver enkelt boligeier må tegne egen innboforsikring.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring med polisenummer 5156087. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Lån
Sameiet Verket Panorama har ingen banklån.

ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING
Årsregnskap og revisjonsberetning følger som egne vedlegg til styrets årsrapport.

Fredrikstad, 12.06.2025
Styret i Sameiet Verket Panorama

sign.	sign.	sign.
Ruben Dahl Hansen	Thor Ivar Grønli	Bjørn Olav Guthu

Redegjørelse sak 4 – valg styre

Styret har under utbyggingsperioden bestått av representanter for utbygger.

Vi i Arca Nova er nå i prosess med overlevering av solgte boliger, og i siste fase med våre arbeider i den nye delen av Verksparken. Av den årsak tilbyr representanter fra Arca Nova å fortsatt sitte i styret en periode til uten noen form for vederlag, med det formål å bidra til at prosjektet driftes best mulig fram til boligprosjektet Verket Panorama er ferdigstilt i sin helhet.

Det vil legge opp til at det blir valgt nytt styre bestående av beboere på et senere ekstraordinært årsmøte som vi vil kalle inn til, eller på ordinært årsmøte neste år.

Således innstiller vi på at sittende styre fortsetter, og at det ikke blir valgt noen nye styrerepresentanter nå.

Redegjørelse sak 5 – Innkomne forslag

A) Søknad om å anlegge heller i gressplen Otterstadveien 3 H0103

Det har kommet inn søknad fra Iain og Karin Connolly om å få anlegge belegningsstein og betongheller ved deres bolig i Oetterstadveien 3 H0103. De skriver følgende:

Søker herved om å legge belegningsstein (brunmix) på området øst for nåværende platting og langs nåværende platting mot syd hvor det i dag er gress.
Vi vil stå for vedlikehold av denne plassen selv, og hvis vi noen gang kommer til å selge, vil vi ha med i salgsoppgaven at ny eier er ansvarlig for vedlikehold av dette området.

Ønsker samtidig å søke om å legge to rekker med grå betongheller 40X40 nord for den innglasserte verandaen, langs «gitteret». Vi vil også her stå for vedlikehold selv. På dette området gror det knapt noe gress fra før.

Disse stedene er det vanskelig å holde gresset grønt. Det tørker fort ut og blir brunt. I perioder vil det kreve mye vanning for å holde gresset grønt/levende. Se ellers vedlegg med bilder av området vi ønsker å legge belegningsstein.

Vi vil på begge steder legge til rette for klipping slik at dette ikke vil bli noe vanskeligere, blant annet ved å ha en avsluttende kant mot gress.

Grunnarbeid før belegningsstein vil bli utført forholdsmessig.

Innstilling fra styret: Landskapsarkitekt og arkitekt har anvendt mye tid på å beslutte løsninger på detaljer for arkitektur og utforming av utomhusarealer, og det er lagt mye penger i dette fra Arca Nova som utbygger. Det vil kunne endre utforming av hver boligeier selv gjør endringer. Dersom det er et ønske fra flertallet av seksjonene om at slike forhold for framtiden skal godkjennes, må det utredes nærmere hva som tillates, og hvilke retningslinjer som skal legges. Av prinsipielle grunner knyttet til dette foreslår styret at ønsket avslås. Det vil gis nærmere redegjørelse under møtet.

av type brunmix på området øst for nåværende platting og langs nåværende platting mot syd hvor det i dag er gress. De sier at de selv vil stå for arbeider og kostnader med å anlegge platting og vedlikehold.

B) Spørsmål om Telia og TV2

Det er reist spørsmål om Telia og TV2, og om det kan velges annen leverandør som kan tilby TV2.

Mottatt henvendelse fra Turid Ødegård:

> Er det flere som er misfornøyd med Telia ? Tungvint å ha en egen TV2 inngang. Ville vært ønskelig å bytte TV leverandør . Er også skuffet over nattsenking av varmen. Kalde gulver om natten, spesielt på badet. Mvh. Turid Ødegård. K0504.

Innstilling fra styret: (redegjørelse)

Sameiet har en 5 års avtale med Telia. TV markedet er i endring. Dette innebærer at alle selv kjøper abonnement på ønskede streaming tilbud slik som TV2 og Netflix. NRK er gratis. Dette kan sees på smart TV, Apple TV eller tilsvarende. Pris på avtale med Telia er også veldig gunstig. Det vil bli gitt nærmere redegjørelse under møtet.

Eventuell nattsenking av varmen reguleres via smarthus.

Nærmere redegjørelse for disse forhold gis i møtet.

Økonomiske vedlegg – følger i de følgende sidene:

- **Signert årsregnskap for 2024 for sameiet**
- **Revisjonsberetning**
- **Vedtatt gjeldende budsjett for felleskostnader**

SAMEIET VERKET PANORAMA
ORG.NR. 931 904 787, KUNDENR. 6779

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 095 178	233 812	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 095 178**	**233 812**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-8 875	-3 125	0	0
Forretningsførerhonorar		-92 606	0	0	0
Drift og vedlikehold	4	-198 003	-9 578	0	0
Forsikringer		-108 437	-36 437	0	0
Energi/fyring		-113 991	-45 658	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-121 624	-34 472	0	0
Andre driftskostnader	5	-384 777	-35 893	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 028 314**	**-165 163**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**66 864**	**68 649**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	2 074	348	0	0
Finanskostnader	7	-47	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 027**	**348**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**68 891**	**68 997**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		68 891	68 997		

Transaction 09222115557547592475 Signed RDH, BOHG, TIG

SAMEIET VERKET PANORAMA
ORG.NR. 931 904 787, KUNDENR. 6779

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		169	3 830
Forskuddsbetalte kostnader		52 629	47 350
Andre kortsiktige fordringer	8	63 270	0
Driftskonto OBOS-banken		117 137	334 382
SUM OMLØPSMIDLER		**233 205**	**385 562**
SUM EIENDELER		**233 205**	**385 562**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		137 888	68 997
SUM EGENKAPITAL		**137 888**	**68 997**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 991	26 410
Leverandørgjeld		54 170	17 107
Annen kortsiktig gjeld	9	11 156	273 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		**95 317**	**316 565**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**233 205**	**385 562**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 23.05.2025
Styret i Sameiet Verket Panorama

Ruben Dahl Hansen/s/ Bjørn Olav Hansen Guthu/s/ Thor Ivar Grønli/s/

Transaction 09222115557547592475 Signed RDH, BOHG, TIG

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	967 718
TV/Internett	113 817
Forettningsfører honorar og revisjon	80 505
Smarthus	79 394
For mye innkrevd forsikring	-146 255
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 095 178**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-37 353
Drift/vedlikehold elektro	-1 038
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 379
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 465
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 419
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 350
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-198 003**

Transaction 09222115557547592475 Signed RDH, BOHG, TIG

NOTE: 5
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-1 638
Vaktmestertjenester	-74 300
Vakthold	-4 597
Renhold ved firmaer	-148 865
Snørydding	-37 500
Andre fremmede tjenester	-4 774
Andre kontorkostnader	-200
Kontingenter	-110 000
Bank- og kortgebyr	-2 904
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-384 777**

NOTE: 6
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 074
SUM FINANSINNTEKTER	**2 074**

NOTE: 7
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-47
SUM FINANSKOSTNADER	**-47**

NOTE: 8
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, kreditnota Nova Energi	63 270
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**63 270**

NOTE: 9
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad, gjeld til Sameiet Verket Atrium A	-11 156
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-11 156**

Transaction 09222115557547592475 Signed RDH, BOHG, TIG

Til årsmøtet i Sameiet Verket Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Verket Panorama som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 27. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

Verket Panorama BUDSJETT FELLESKOSTNADER - Sameiet Verket Panorama (gnr 303, bnr 1940)

							Driftskostnader fordelt pr bolig			Driftskostnader fordelt på areal										
Blokk	Bolignr.	Snr	Gateadresse	H-nr	BRAs arealbrøk	Etasje	Internett	Smarthus	Forr.før. og rev.	Forsikring av bygget	Felles strøm og varme	Ettersyn mv brannal. & spri.	Vaktmestertj. / snø/grønt.	Renhold	Heis	Vedlikeholds-fond	Styrehonorar	Div	SUM/MND	Sum felles-kostnader
K	K101	45	Otterstadveien 3	H0101	45	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 111	kr 146	kr 36	kr 248	kr 63	kr 31	kr 45	kr 44	kr 45	kr 769	kr 1 262
K	K102	46	Otterstadveien 3	H0102	105	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
K	K103	47	Otterstadveien 3	H0103	87	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
K	K104	48	Otterstadveien 3	H0104	74	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
K	K201	52	Otterstadveien 3	H0204	65	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
K	K202	49	Otterstadveien 3	H0201	105	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
K	K203	50	Otterstadveien 3	H0202	87	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
K	K204	51	Otterstadveien 3	H0203	74	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
K	K301	56	Otterstadveien 3	H0304	65	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
K	K302	53	Otterstadveien 3	H0301	105	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
K	K303	54	Otterstadveien 3	H0302	87	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
K	K304	55	Otterstadveien 3	H0303	74	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
K	K401	60	Otterstadveien 3	H0404	65	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
K	K402	57	Otterstadveien 3	H0401	105	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
K	K403	58	Otterstadveien 3	H0402	87	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
K	K404	59	Otterstadveien 3	H0403	74	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
K	K501	64	Otterstadveien 3	H0504	65	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
K	K502	61	Otterstadveien 3	H0501	112	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 276	kr 364	kr 89	kr 617	kr 157	kr 78	kr 112	kr 109	kr 112	kr 1 914	kr 2 407
K	K503	62	Otterstadveien 3	H0502	101	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 248	kr 328	kr 80	kr 557	kr 142	kr 71	kr 101	kr 98	kr 101	kr 1 726	kr 2 219
K	K504	63	Otterstadveien 3	H0503	60	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 148	kr 195	kr 47	kr 331	kr 84	kr 42	kr 60	kr 58	kr 60	kr 1 025	kr 1 518
K	K603	65	Otterstadveien 3	H0601	126	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 310	kr 410	kr 100	kr 695	kr 177	kr 88	kr 126	kr 123	kr 126	kr 2 154	kr 2 647
K	K604	66	Otterstadveien 3	H0602	114	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 280	kr 371	kr 90	kr 628	kr 160	kr 80	kr 114	kr 111	kr 114	kr 1 948	kr 2 441
Sum					**1 882,0**		**kr 4 510**	**kr 3 146**	**kr 3 190**	**kr 4 630**	**kr 6 117**	**kr 1 490**	**kr 10 375**	**kr 2 643**	**kr 1 315**	**kr 1 882**	**kr 1 833**	**kr 1 882**	**kr 32 166**	**kr 43 012**
L	L101	23	Otterstadveien 5	H0101	52	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 128	kr 169	kr 41	kr 287	kr 73	kr 36	kr 52	kr 51	kr 52	kr 889	kr 1 382
L	L102	24	Otterstadveien 5	H0102	98	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 241	kr 319	kr 78	kr 540	kr 138	kr 68	kr 98	kr 95	kr 98	kr 1 675	kr 2 168
L	L103	25	Otterstadveien 5	H0103	87	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
L	L104	26	Otterstadveien 5	H0104	74	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
L	L201	30	Otterstadveien 5	H0204	65	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
L	L202	27	Otterstadveien 5	H0201	105	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
L	L203	28	Otterstadveien 5	H0202	87	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
L	L204	29	Otterstadveien 5	H0203	74	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
L	L301	34	Otterstadveien 5	H0304	65	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
L	L302	31	Otterstadveien 5	H0301	105	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
L	L303	32	Otterstadveien 5	H0302	87	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
L	L304	33	Otterstadveien 5	H0303	74	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
L	L401	38	Otterstadveien 5	H0404	65	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
L	L402	35	Otterstadveien 5	H0401	105	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
L	L403	36	Otterstadveien 5	H0402	87	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
L	L404	37	Otterstadveien 5	H0403	74	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
L	L501	42	Otterstadveien 5	H0504	65	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
L	L502	39	Otterstadveien 5	H0501	112	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 276	kr 364	kr 89	kr 617	kr 157	kr 78	kr 112	kr 109	kr 112	kr 1 914	kr 2 407
L	L503	40	Otterstadveien 5	H0502	101	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 248	kr 328	kr 80	kr 557	kr 142	kr 71	kr 101	kr 98	kr 101	kr 1 726	kr 2 219
L	L504	41	Otterstadveien 5	H0503	60	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 148	kr 195	kr 47	kr 331	kr 84	kr 42	kr 60	kr 58	kr 60	kr 1 025	kr 1 518
L	L603	43	Otterstadveien 5	H0601	126	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 310	kr 410	kr 100	kr 695	kr 177	kr 88	kr 126	kr 123	kr 126	kr 2 154	kr 2 647
L	L604	44	Otterstadveien 5	H0602	114	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 280	kr 371	kr 90	kr 628	kr 160	kr 80	kr 114	kr 111	kr 114	kr 1 948	kr 2 441
Sum					**1 882,0**		**kr 4 510**	**kr 3 146**	**kr 3 190**	**kr 4 630**	**kr 6 117**	**kr 1 490**	**kr 10 375**	**kr 2 643**	**kr 1 315**	**kr 1 882**	**kr 1 833**	**kr 1 882**	**kr 32 166**	**kr 43 012**
M	M101	1	Otterstadveien 7	H0101	45	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 111	kr 146	kr 36	kr 248	kr 63	kr 31	kr 45	kr 44	kr 45	kr 769	kr 1 262
M	M102	2	Otterstadveien 7	H0102	105	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
M	M103	3	Otterstadveien 7	H0103	87	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
M	M104	4	Otterstadveien 7	H0104	74	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
M	M201	8	Otterstadveien 7	H0204	65	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
M	M202	5	Otterstadveien 7	H0201	105	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
M	M203	6	Otterstadveien 7	H0202	87	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
M	M204	7	Otterstadveien 7	H0203	74	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
M	M301	12	Otterstadveien 7	H0304	65	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
M	M302	9	Otterstadveien 7	H0301	105	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
M	M303	10	Otterstadveien 7	H0302	87	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
M	M304	11	Otterstadveien 7	H0303	74	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
M	M401	16	Otterstadveien 7	H0404	65	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
M	M402	13	Otterstadveien 7	H0401	105	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1 795	kr 2 288
M	M403	14	Otterstadveien 7	H0402	87	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
M	M404	15	Otterstadveien 7	H0403	74	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
M	M501	20	Otterstadveien 7	H0504	65	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1 111	kr 1 604
M	M502	17	Otterstadveien 7	H0501	112	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 276	kr 364	kr 89	kr 617	kr 157	kr 78	kr 112	kr 109	kr 112	kr 1 914	kr 2 407
M	M503	18	Otterstadveien 7	H0502	87	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1 487	kr 1 980
M	M504	19	Otterstadveien 7	H0503	74	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1 265	kr 1 758
M	M603	21	Otterstadveien 7	H0601	126	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 310	kr 410	kr 100	kr 695	kr 177	kr 88	kr 126	kr 123	kr 126	kr 2 154	kr 2 647
M	M604	22	Otterstadveien 7	H0602	114	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 280	kr 371	kr 90	kr 628	kr 160	kr 80	kr 114	kr 111	kr 114	kr 1 948	kr 2 441
Sum					**1 882,0**		**kr 4 510**	**kr 3 146**	**kr 3 190**	**kr 4 630**	**kr 6 117**	**kr 1 490**	**kr 10 375**	**kr 2 643**	**kr 1 315**	**kr 1 882**	**kr 1 833**	**kr 1 882**	**kr 32 166**	**kr 43 012**
Hus K, L og M					**5 646,0**		**kr 13 530**	**kr 9 438**	**kr 9 570**	**kr 13 889**	**kr 18 350**	**kr 4 469**	**kr 31 125**	**kr 7 928**	**kr 3 945**	**kr 5 646**	**kr 5 500**	**kr 5 646**	**kr 96 497**	**kr 129 035**

Merknad: Kostnader til kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon) og eiendomsskatt, samt kostnader til oppvarming og varmtvann inngår ikke i felleskostnadene og faktureres direkte til hver boligeier.

Budsjett utarbeidet med utgangspunkt i erfaringstall og innhentede tilbud, med forbehold om senere endringer.

Datert: 14.12.23 Rettet forsikring
24.06.25 rettet areal snr 18,19

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 31.3.2026

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

Eiendomsrapport for 303 / 1940 / 0 / 5

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/1940/0/5

Eierrepresentant: Nygaard-andersen Inge

Regningsmottaker: Nygaard-andersen Inge

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1940	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	5				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
301055709	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Midlertidig brukstillatelse	Bolig		106,2

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NYGAARD-ANDERSEN ELSE M	Tiurvegen 5	2943 ROGNE	1/2	Hjemmelshaver
NYGAARD-ANDERSEN INGE	Tiurvegen 5	2943 ROGNE	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 2 598,00
60	ESkatt Bolig	3 755 800,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 12 018,00
1157	Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 892,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 365,00

kr 28 943,00

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613736113
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
982593549	ARCA NOVA UTVIKLING AS		Postboks 78, 1650 SELLEBAKK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3004	303	1940

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	303	1940	0	1	45 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	2	105 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	3	87 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	4	74 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	5	105 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	6	87 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	7	74 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	8	65 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	9	105 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	10	87 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	11	74 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	12	65 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	13	105 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	14	87 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	15	74 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	16	65 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	17	112 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	18	101 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	19	60 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 596045 Tinglyst: 08.06.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/596045/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-31 13:59

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	303	1940	0	20	65 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	21	126 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	22	114 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	23	52 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	24	98 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	25	87 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	26	74 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	27	105 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	28	87 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	29	74 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	30	65 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	31	105 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	32	87 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	33	74 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	34	65 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	35	105 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	36	87 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	37	74 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	38	65 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	39	112 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	40	101 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	41	60 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	42	65 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	43	126 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	44	114 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	45	45 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	46	105 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	47	87 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	48	74 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	49	105 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	50	87 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	51	74 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	52	65 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/596045/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-31 13:59

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	303	1940	0	53	105 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	54	87 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	55	74 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	56	65 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	57	105 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	58	87 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	59	74 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	60	65 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	61	112 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	62	101 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	63	60 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	64	65 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	65	126 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	303	1940	0	66	114 / 5646	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/596045/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-31 13:59

Jnr 21/23 SAK 23/15267

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
FREDRIKSTAD	PB 1405, 1602 FREDRIKSTAD	A. Skarer

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Arca Nova Bolig AS	984438664	ole@arcanova.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 78	1650	Sellebakk	98246551

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	Fredrikstad	303	1940	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
982593549	Arca Nova Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	45		13	B	105		25	B	87		37	B	74		49	B	105	
2	B	105		14	B	87		26	B	74		38	B	65		50	B	87	
3	B	87		15	B	74		27	B	105		39	B	112		51	B	74	
4	B	74		16	B	65		28	B	87		40	B	101		52	B	65	
5	B	105		17	B	112		29	B	74		41	B	60		53	B	105	
6	B	87		18	B	101		30	B	65		42	B	65		54	B	87	
7	B	74		19	B	60		31	B	105		43	B	126		55	B	74	
8	B	65		20	B	65		32	B	87		44	B	114		56	B	65	
9	B	105		21	B	126		33	B	74		45	B	45		57	B	105	
10	B	87		22	B	114		34	B	65		46	B	105		58	B	87	
11	B	74		23	B	52		35	B	105		47	B	87		59	B	74	
12	B	65		24	B	98		36	B	87		48	B	74		60	B	65	0/0
Sum tellere:		5646				Nevner =		5646											

Dato	Innsenderens underskrift
25.05.2023	Rune P. Hansen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
25.05.2023	Mette D. Hansen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fredrikstad 25.05.2023	Ruben D. Hansen	RUBEN DAHL HANSEN for ARCA NOVA UTVIKLING AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	FREDRIKSTAD	303	1940	

Dato	Underskrift	Stempel
5/6-23	Åskaret	MATRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD

Dato	Innsenderens underskrift
25.05.2023	Ruben D. Hansen

PRIVATMEGLEREN FREDRIKSTAD
RETT KOPI 2615-23
Tanya Reed
Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

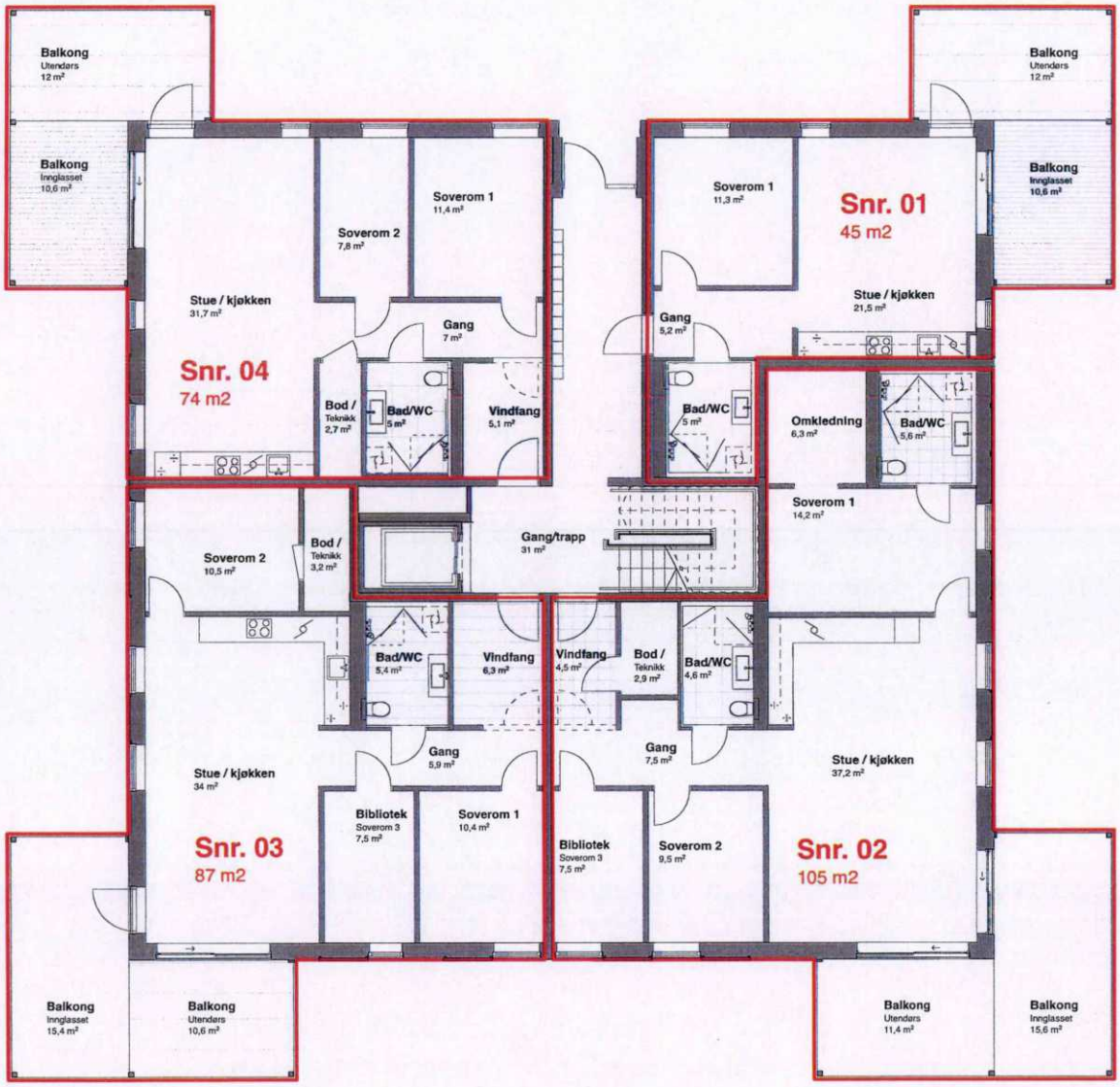
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	112		85				109				133				157			
62	B	101		86				110				134				158			
63	B	60		87				111				135				159			
64	B	65		88				112				136				160			
65	B	126		89				113				137				161			
66	B	114		90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		5646				Nevner =		5646											

Dato	Innsenderens underskrift
25.05.2023	Nelson D. Hansen

Sameiet Verket Panorama
Bygg **M**

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-M01 Plan 1.etg

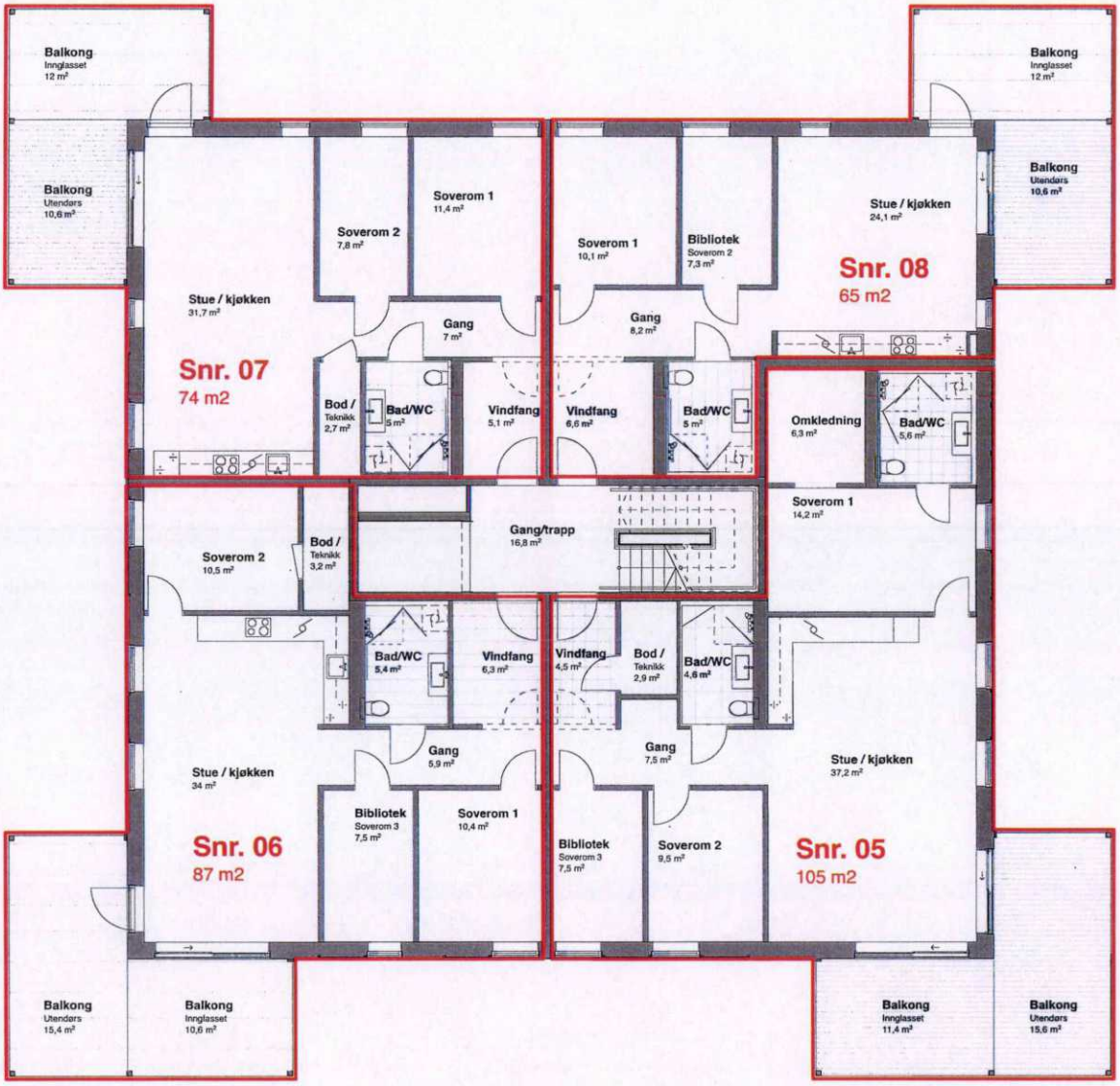
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg **M**

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-M02 Plan 2.etg

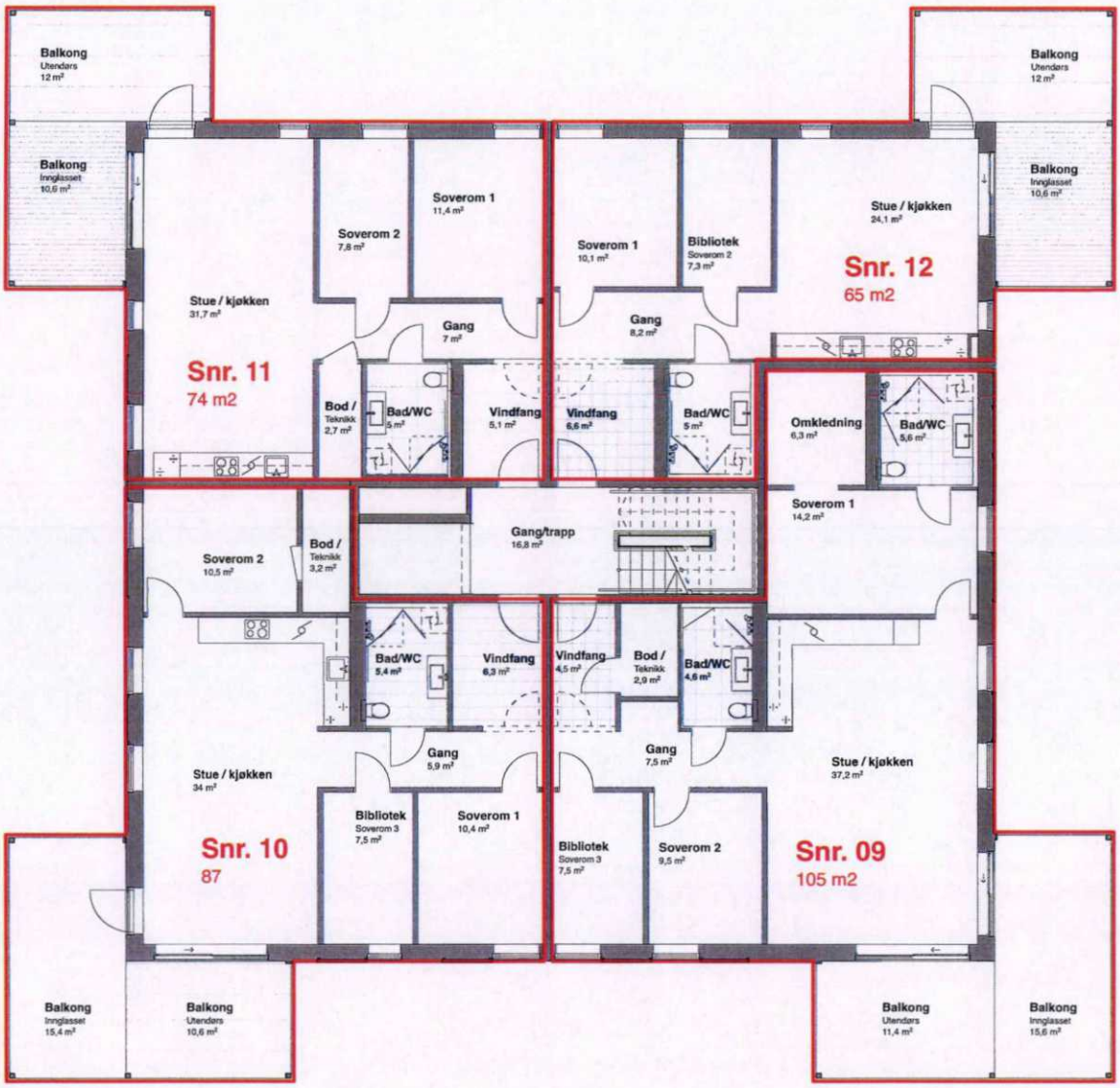
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg **M**

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-M03 Plan 3.etg

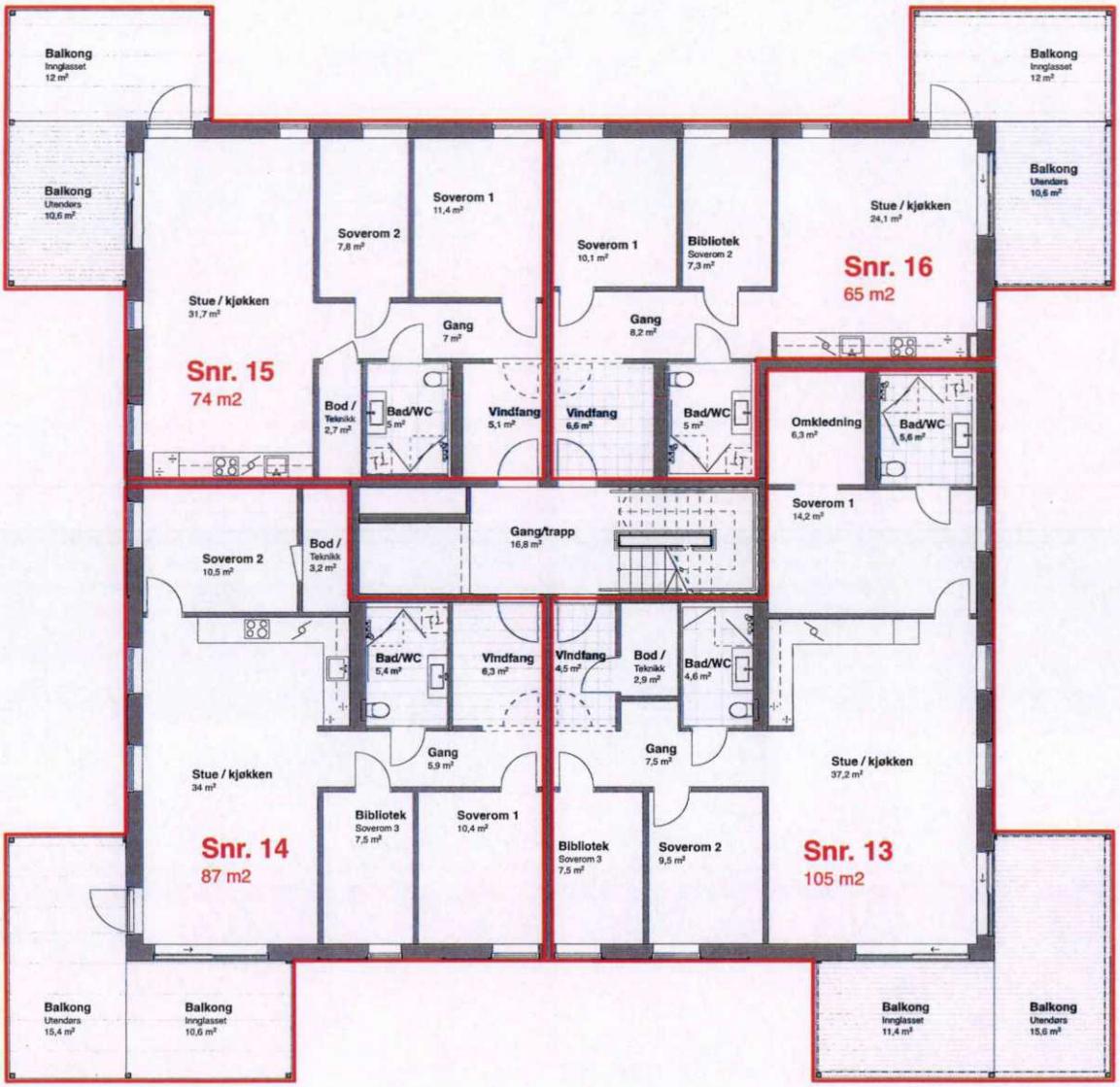
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg **M**

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-M04 Plan 4.etg

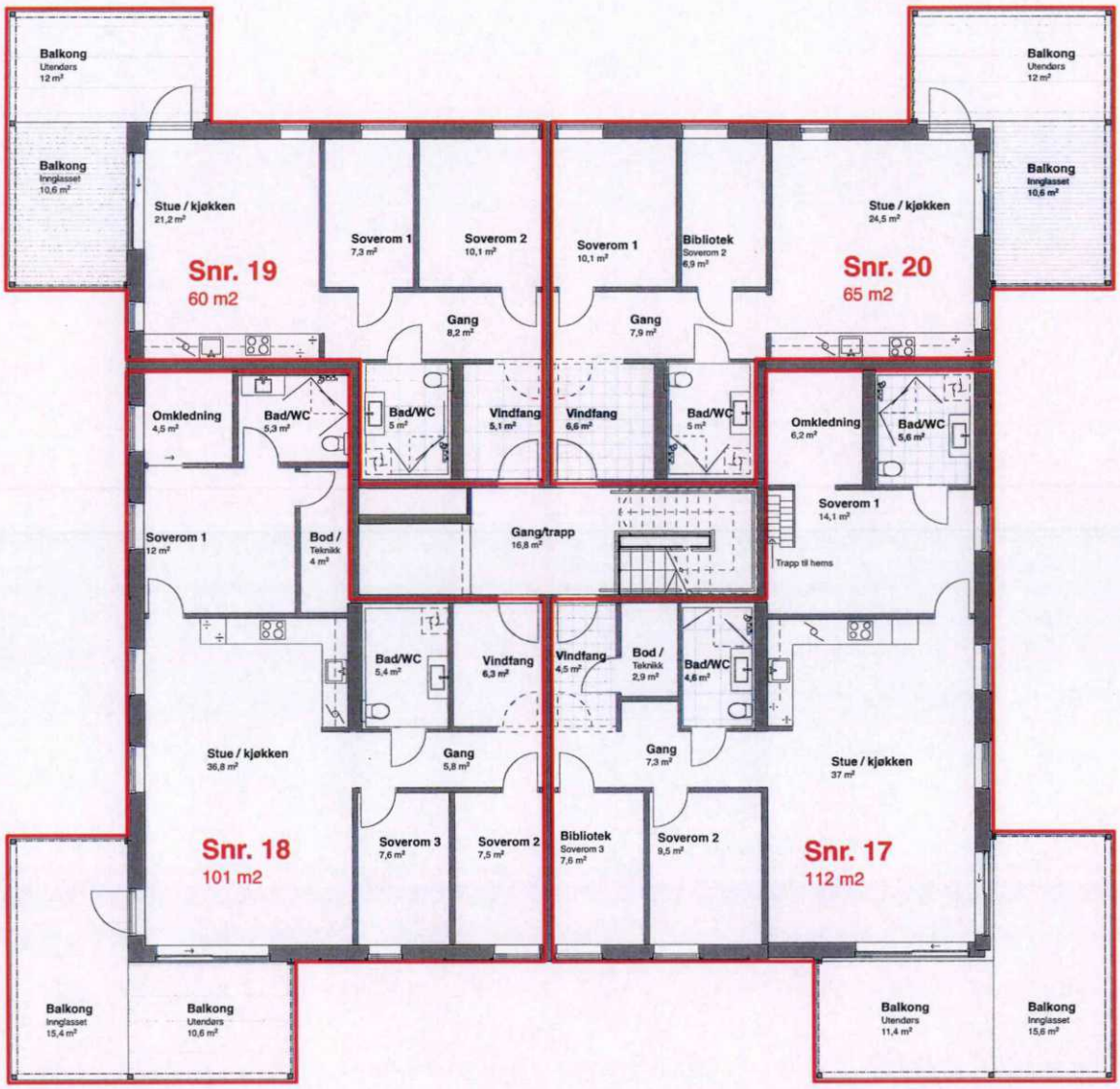
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg **M**

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-M05 Plan 5.etg

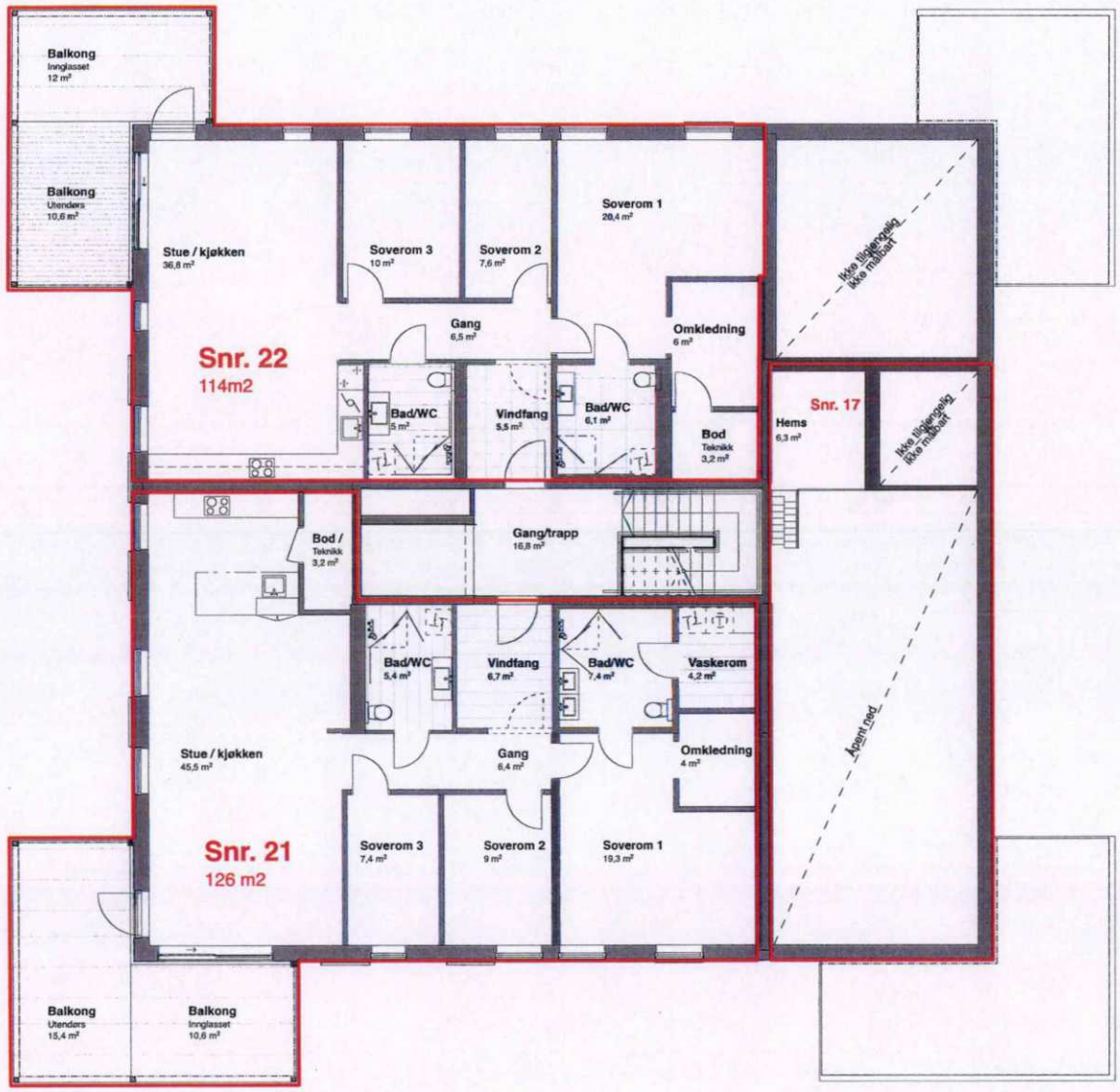
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg **M**

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-M06 Plan 6.etg

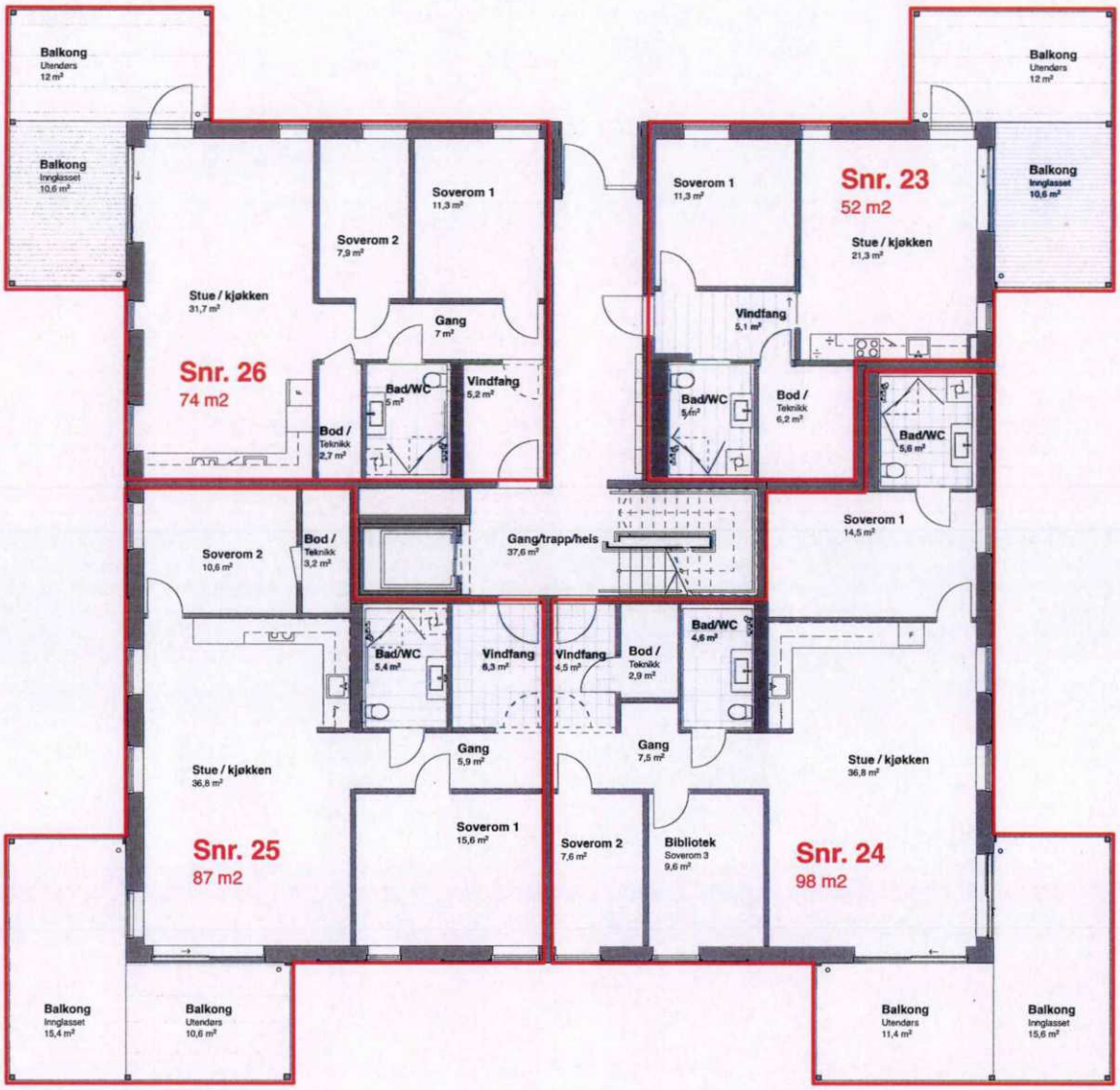
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg L

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-L01 Plan 1.etg

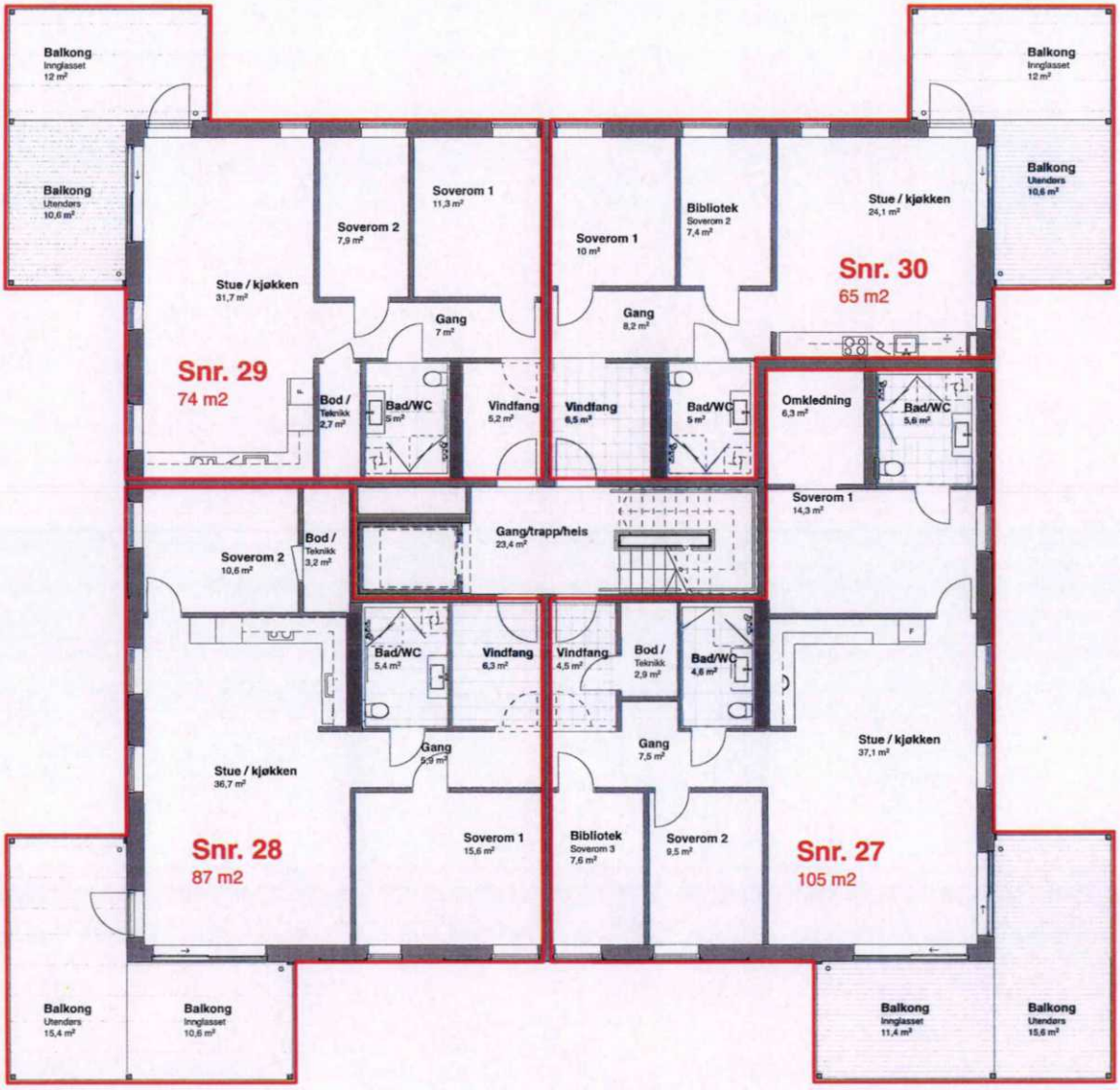
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg **L**

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-L02 Plan 2.etg

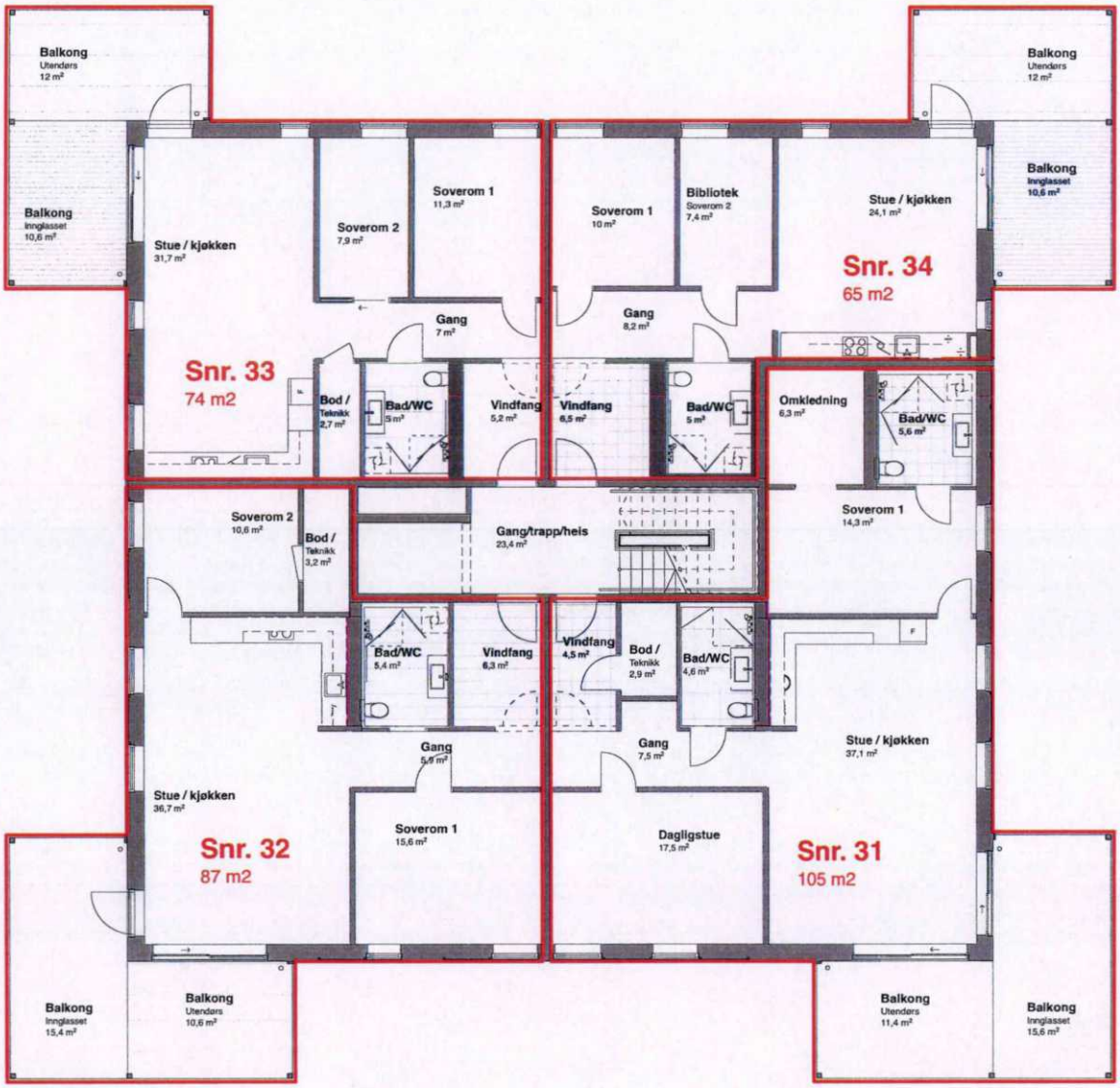
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg **L**

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-L03 Plan 3.etg

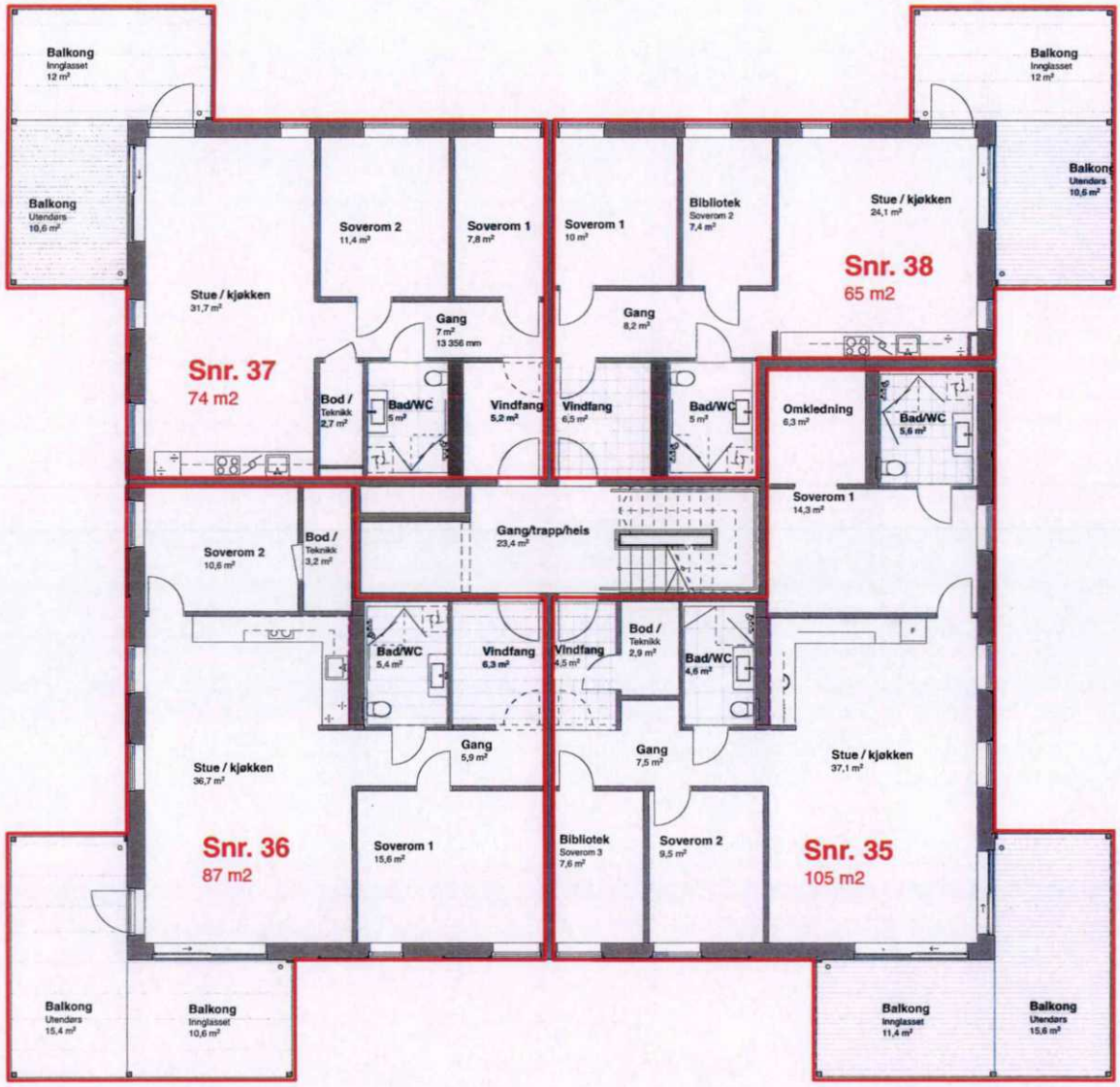
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg L

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-L04 Plan 4.etg

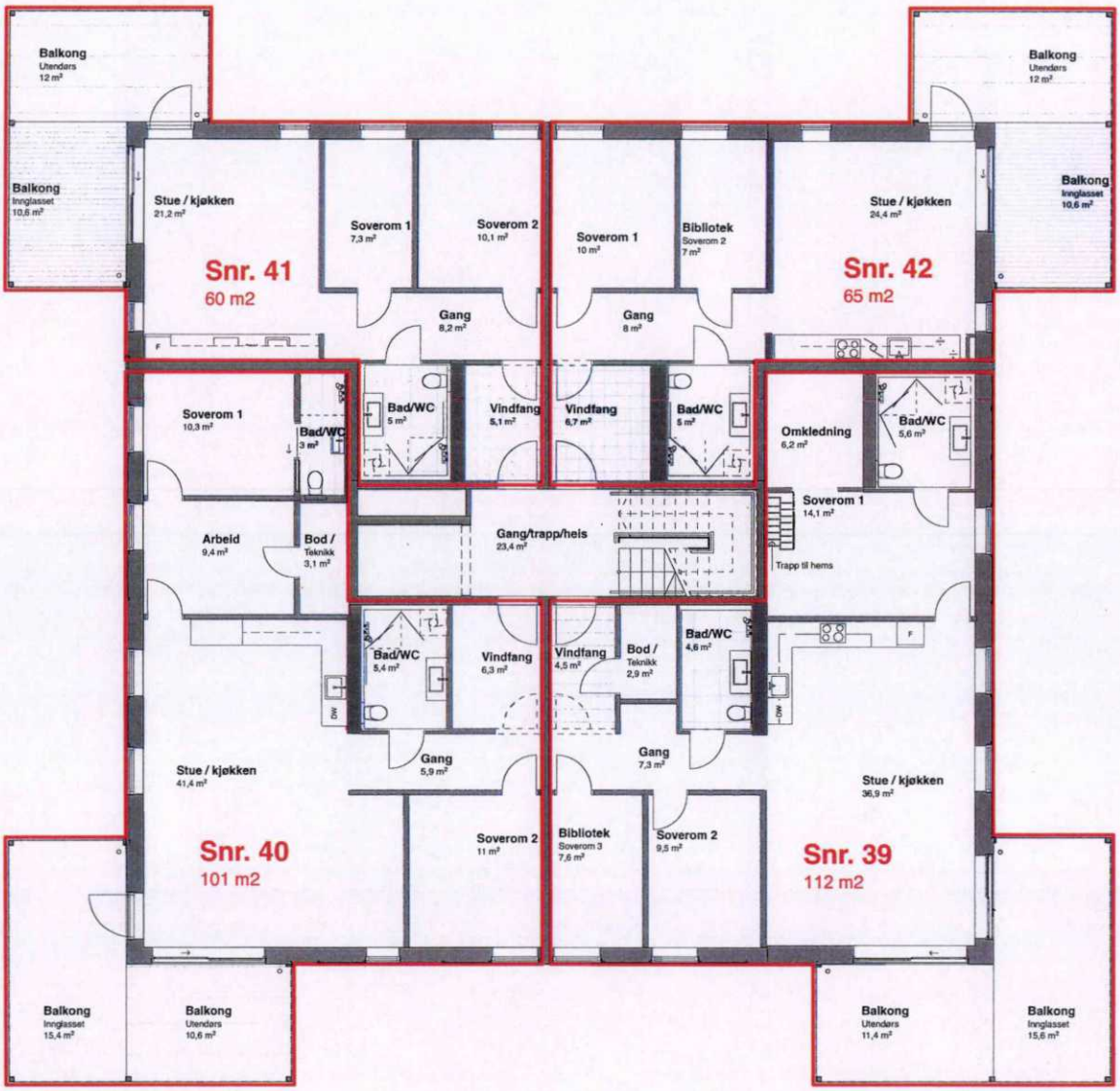
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg L

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-L05 Plan 5.etg

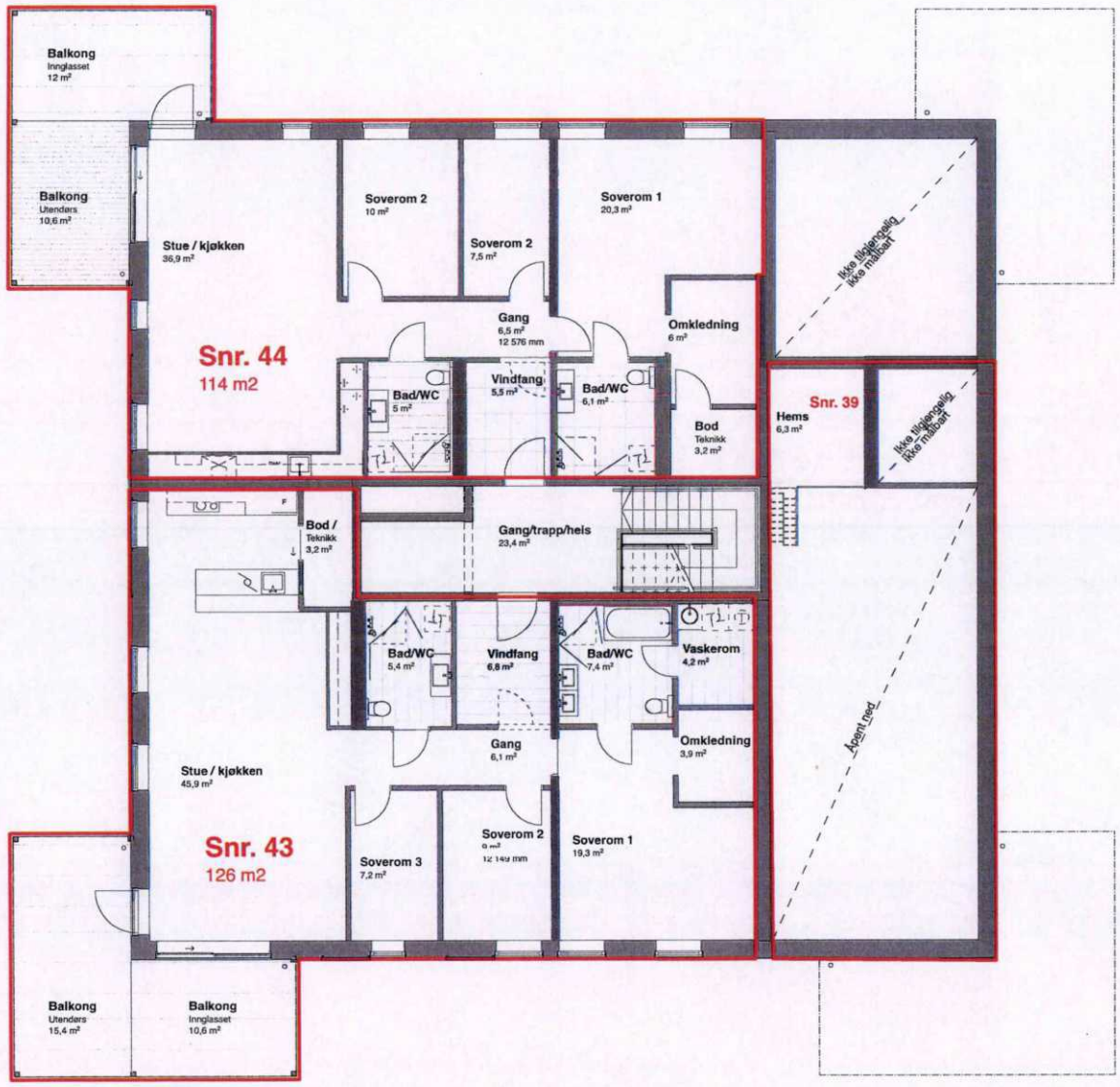
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg L

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-L06 Plan 6.etg

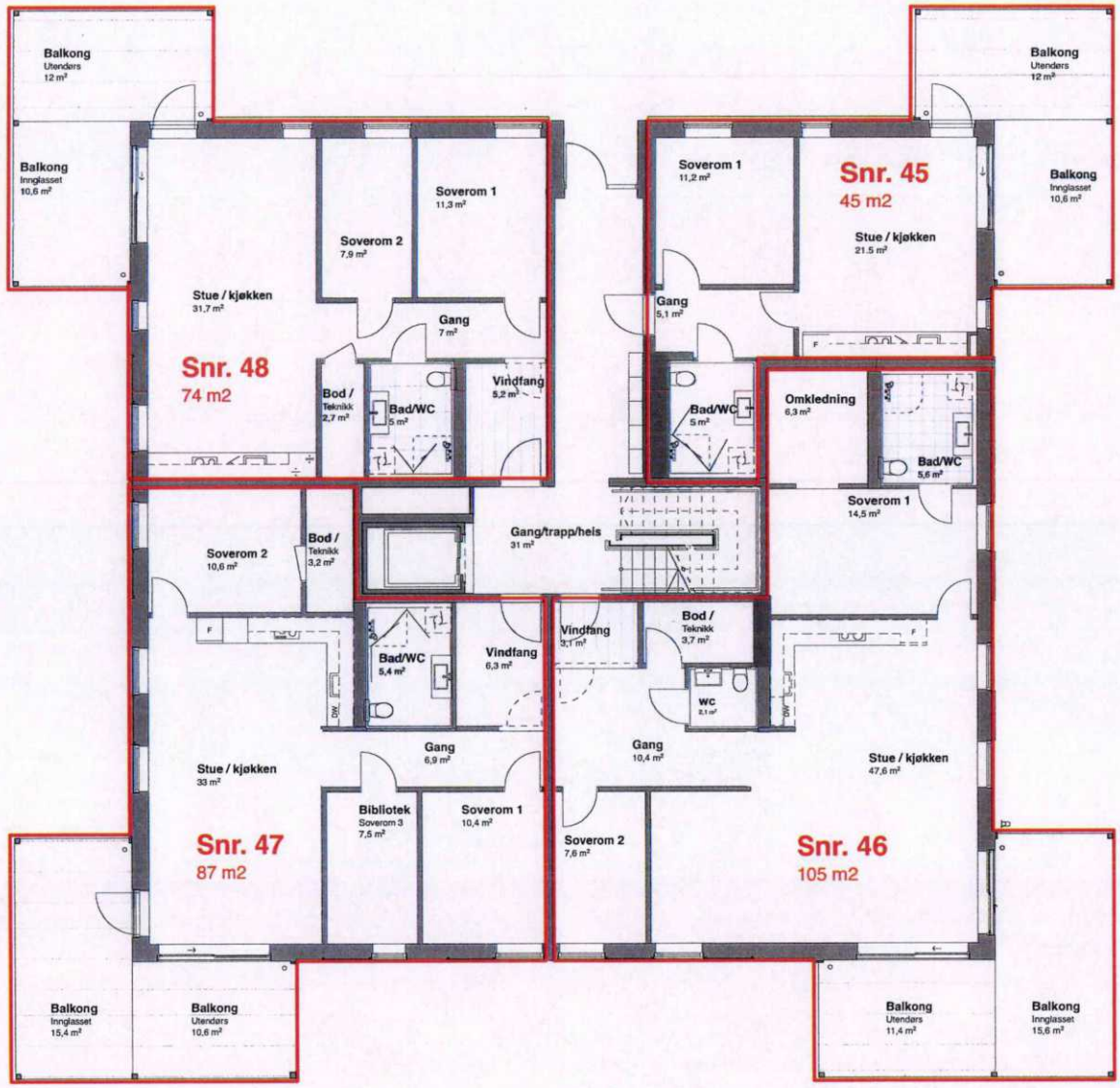
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg **K**

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-K01 Plan 1.etg

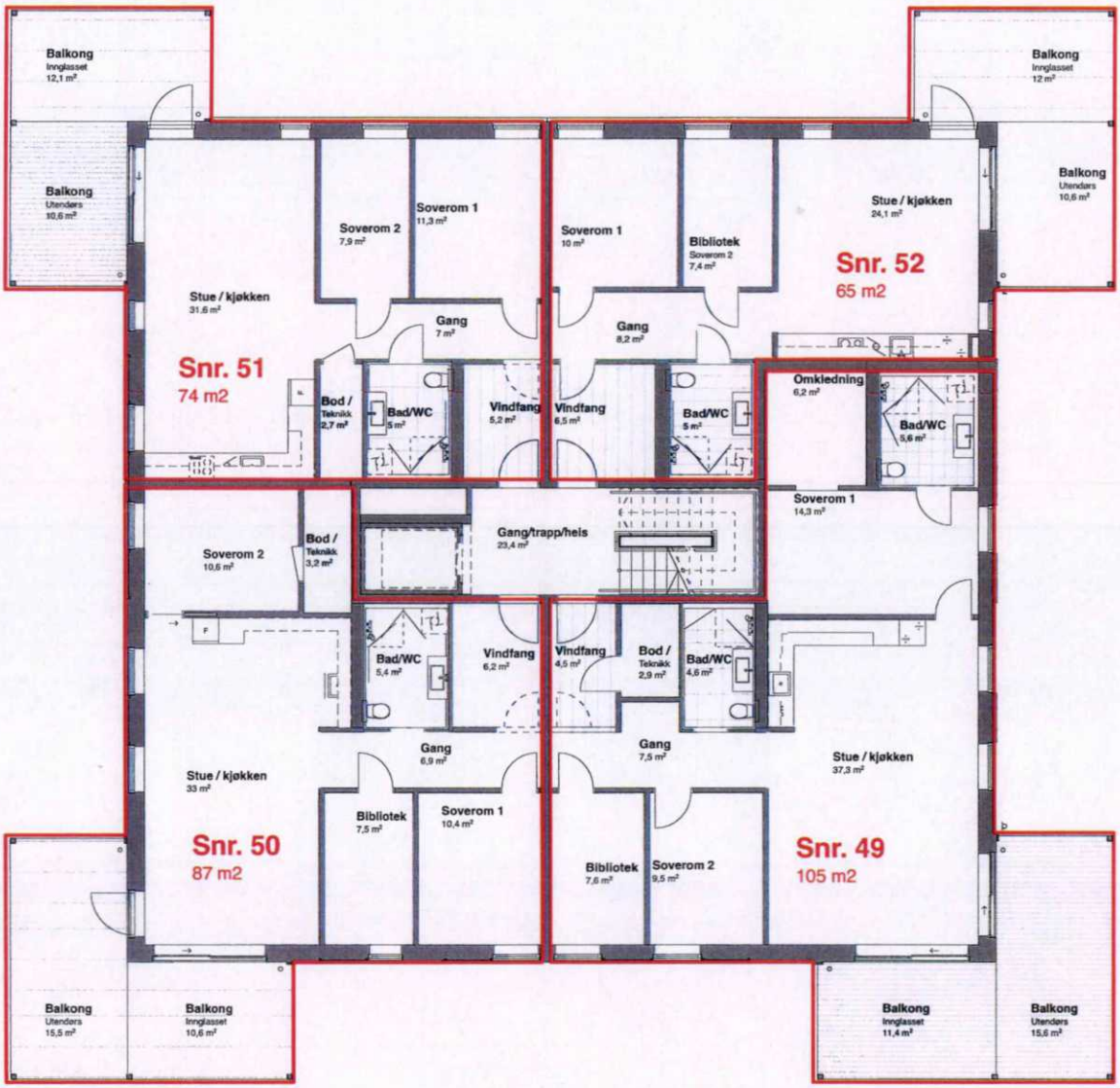
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg **K**

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-K02 Plan 2.etg

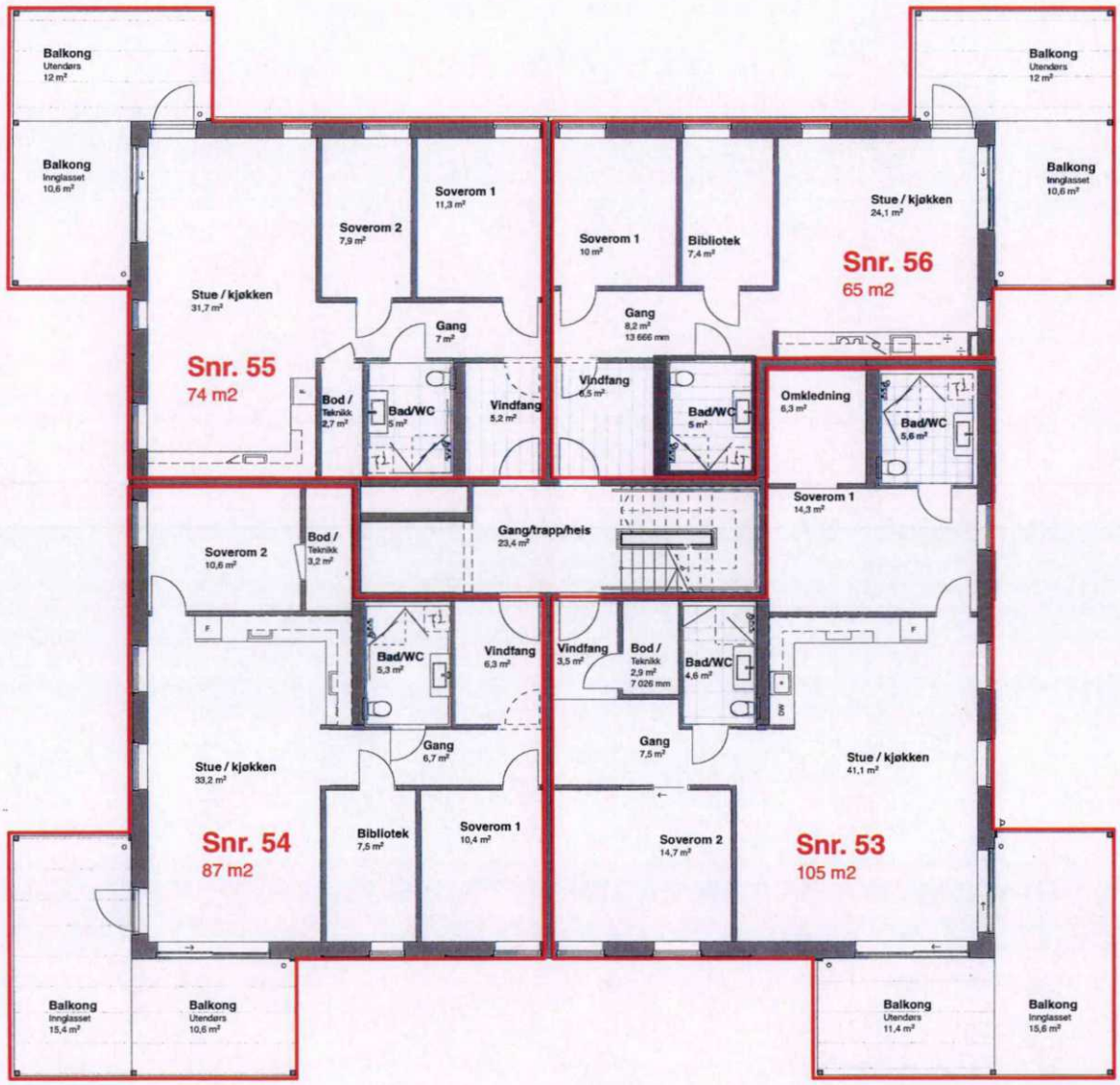
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg **K**

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-K03 Plan 3.etg

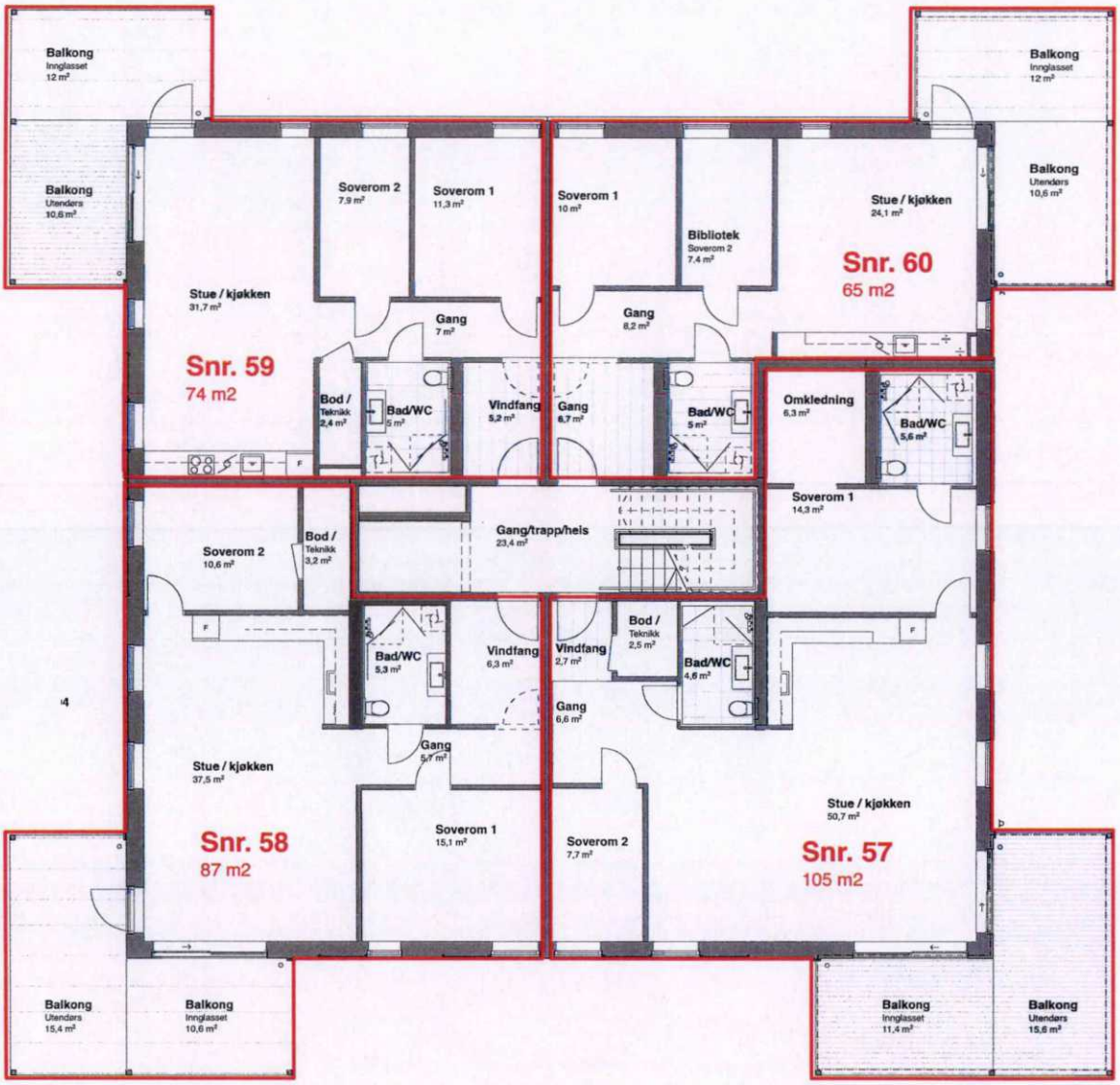
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg **K**

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-K04 Plan 4.etg

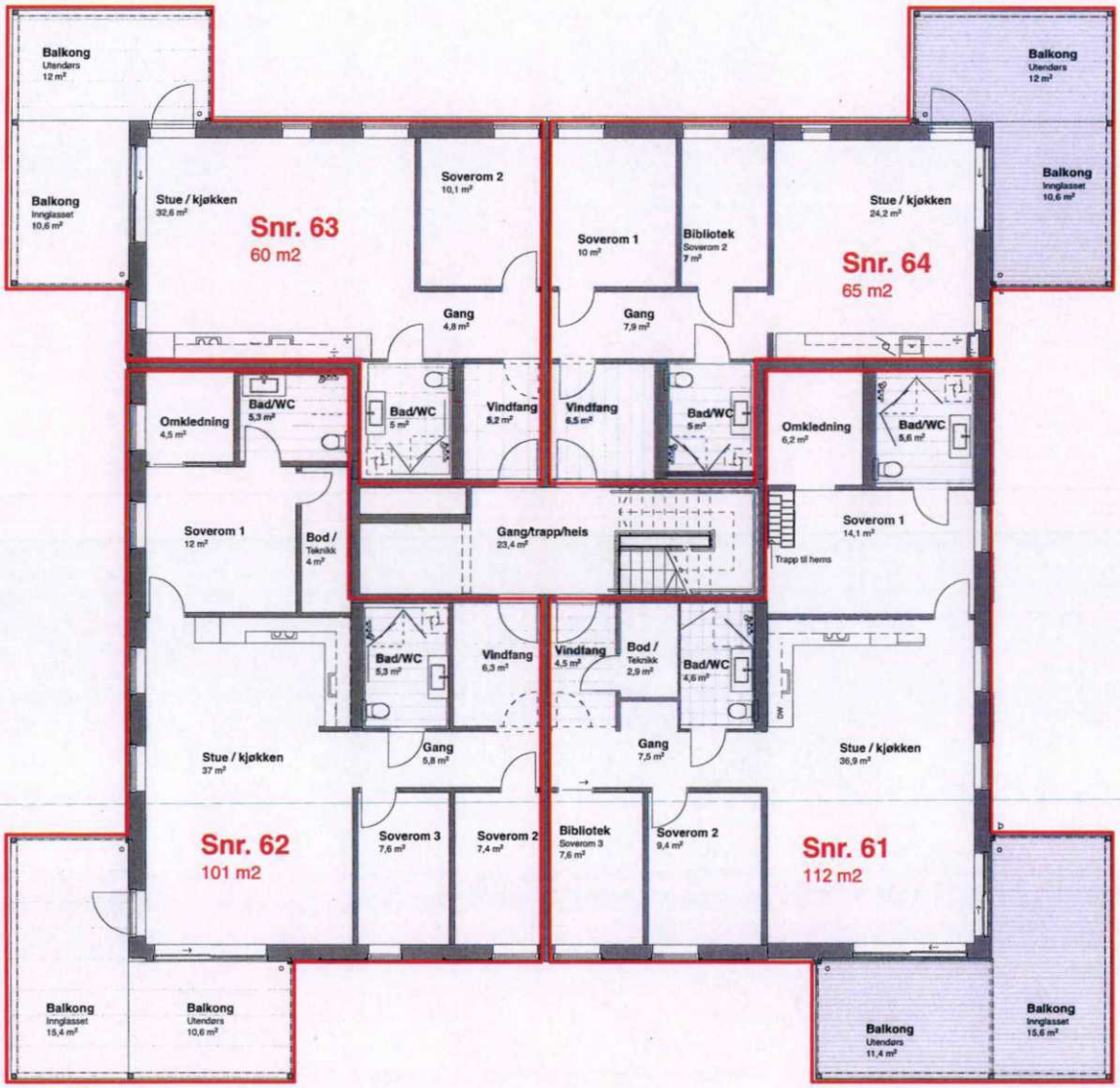
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg **K**

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-K05 Plan 5.etg

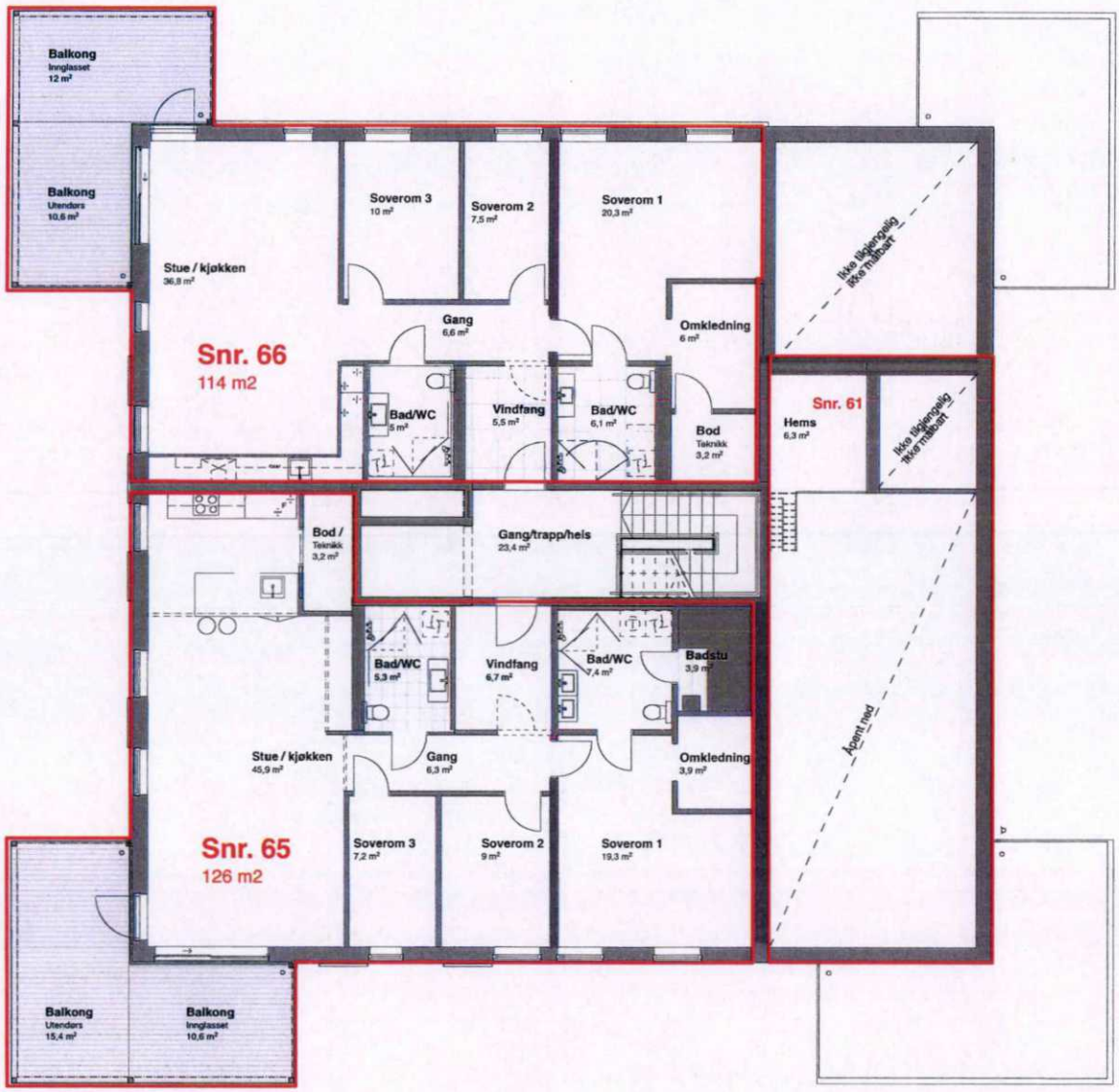
Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Bygg **K**

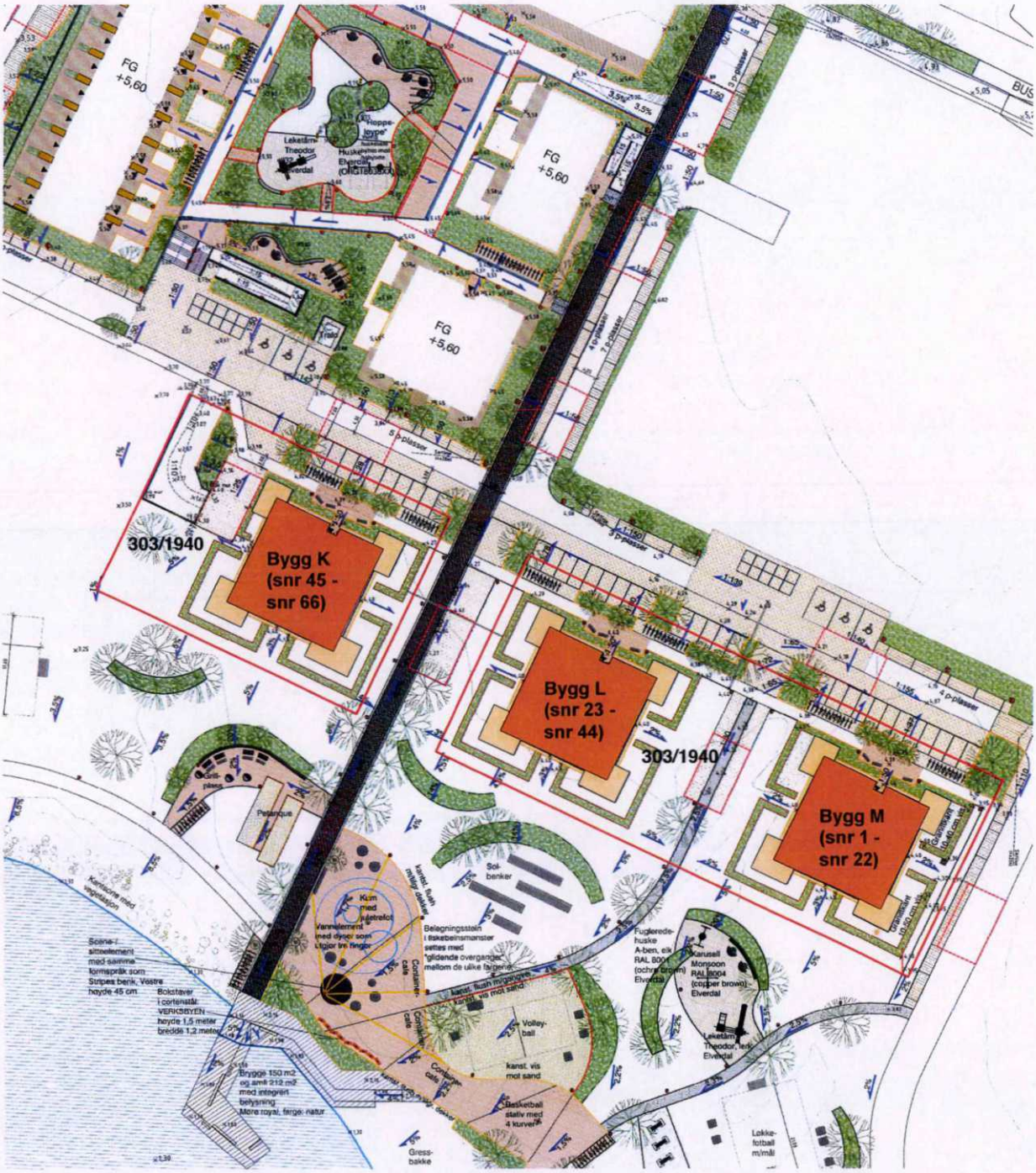
gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023
A80-K06 Plan 6.etg

Seksjonsgrense



Sameiet Verket Panorama
Situasjonsplan

gnr.303 bnr.1940
Dato:25.05.2023



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-303/1940/0/5

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	08.06.2023	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	17.03.2026	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ELSE MARIE NYGAARD-ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
INGE NYGAARD-ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	05.06.2023	05.06.2023	Sak 2023/15267	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301055709	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 301055709: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 108.4
Antall boenheter	22	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	2 108.4
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	15.06.2021	07.05.2022
IG - Igangsettingstillatelse	02.05.2022	07.05.2022
EB - Endre bygningsdata	04.10.2022	04.10.2022
EB - Endre bygningsdata	05.06.2023	05.06.2023
MB - Midlertidig brukstillatelse	11.06.2025	13.06.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	106.2	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	4	368.5	0.0	368.5	0.0
H05	4	368.5	0.0	368.5	0.0
H02	4	368.5	0.0	368.5	0.0
H01	4	365.1	0.0	365.1	0.0
H04	4	368.5	0.0	368.5	0.0
H06	2	269.3	0.0	269.3	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Otterstadveien	7		1651 SELLEBAKK

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 1940	**Fnr:** 0	Snr: 5
Adresse:	Otterstadveien 7		
Areal:	ca. 3364.9 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 310 - Ras- og skredfare, H310 530 - Hensyn friluftsliv, H530 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1170 Verksbyen felt B3, B-2 og del av B2	**Formål/Hensynssone:** 320 - Flomfare 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** februar 11, 2021
Reguleringsbestemmelser: Bestemmelser.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC66	255-204-0	0,20,100,0
Boligbebyggelse	1100			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF66	255,255,102	0,0,60,0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121			FFE7AE	255,231,174	0,0,31,0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse blokk	1123					
Næringsbygg	1124					
Serviceformål	1130		Servicevirksomhet	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC9CFC	204,153,204	0,25,0,0
Forretninger	1160		Forretninger	CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1180		Tjenesteyting	FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Barnehage	1181		Barnehage			
Undervisning	1182		Undervisning			
Institusjon	1183		Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1184		Kirkegårder og gravplasser			
Forsamlingslokale	1185		Forsamlingslokale			
Idrettsformål	1186		Idrettsanlegg			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1189					
Hotell, restaurantformål	1310		Hotell/Turistformål	MM0CC	153,153,204	20,20,0,20
Utleiehytter	1311		Utleiehytter			
Campingbygninger	1312		Campingbygninger			
Campingplass	1313		Campingplass			
Utstilling	1314		Utstilling			
Messeformål	1320		Messeformål	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Idrettsbygg og maskinhall	1321		Idrettsbygg og maskinhall			
Næringsbebyggelse	1330		Næringsbebyggelse	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Kontor	1331		Kontor	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Hotell	1332		Hotell			
Bevertning	1333		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Lager	1360		Lager			
Forretninger/kjøpesenter/messe	1361		Forretninger/kjøpesenter/messe			
Annen næring	1369		Annen næring	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Tribuneanlegg	1410		Tribuneanlegg			
Skiheis/anlegg	1420		Skiheis/anlegg			
Idrettsbaner	1430		Idrettsbaner	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Idrettsbygninger	1440		Idrettsbygninger	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Golfbane	1450		Golfbane	CCFFCC	204,255,204	20,0,20,0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1480			MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Andre typer idrettsgrønne og anlegg	1500			FF9933	255,153,51	0,40,80,0
Gravplasser	1501		Gravplasser			
Urnelegger	1502		Urnelegger			
Kirkegårdsbygg	1503		Kirkegårdsbygg			
Minnelund	1504		Minnelund			
Navn- og minnesmerker	1505		Navn- og minnesmerker			
Gravplassforvaltningsbygg	1541		Gravplassforvaltningsbygg			
Offentlig/privat	1550		Offentlig/privat			
Renovasjonsanlegg	1560		Renovasjonsanlegg			
Energi-/kommunalteknisk anlegg	1590					
Radiomast/radiosambandsanlegg	1570		Radiomast/radiosambandsanlegg			
Annen samferdsel- og/eller energi og anlegg	1599		Energi anlegg			
Utstyrsformål	1600		Utstyrsformål	MCC99	153,204,153	40,0,40,20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Friområde	1620		Friområde			
Parkanlegg	1630		Parkanlegg			
Annet utstyrsformål	1690		Annet utstyrsformål			
Grav- og urnefelt	1700		Grav- og urnefelt	CC9900	204,153,000	0,25,20,20
Fremtidsbolig	1710					
Kombinasjon bolig og anlegg for gren- og industri	1719					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0
Bebyggelsesplan	1901			FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Detaljregulering				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering kjøpesenter	1902			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering bolig	1903			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering fritid	1904			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering næring	1905			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering idrett	1906			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering offentlig/privat tjeneste	1907			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering grønnstruktur	1908			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering parkering	1909			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering kombinasjon	1910			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering fareområde	1911			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering	1912			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering bevaring	1913			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering gjennomføring	1914			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1920			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering fareområde	1921			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering	1922			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				MMFF	153,153,255	40,40,0,0
Detaljregulering tjenesteyting	1923			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering parkering	1924			MMFF	153,153,255	40,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1925			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Detaljregulering	1931			CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
				FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1999			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer	(2000)					
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0,0,0,40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0,0,0,20
Gatetorg	2011		Gatetorg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0,20,20,0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	FAEEDB	240-221-219	6,7,9,0
Gang og sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg adc	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0,0,0,40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999999	153-153-153	0,0,0,40
Bane (rammeområdet kan benyttes)	2020		Bane	CCR9AE	204-153-182	0,25,10,20
Trase for jernbane	2021		Jernbane			
Trase for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trase for T-bane	2023		T-bane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Lastegat/rullebane	2026		Lastegat/rullebane			
Tekniske bygg/anlegg/stasjon	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999999	153-153-153	0,0,0,40
Luftbane	2030		Luftbane	999999	153-153-153	0,0,0,40
Luftbane - tekniske bygg/stasjon	2031					
Luftbane - terminalbygg	2032		Luftbaneterminal			
Luftbane - kontrollsentral/bygg	2033		Luftbanekontrollbygg			
Lastegat/plass for helikopter	2034					
Navn	2040		Navn	MA0CC	153-204-204	20,0,0,20
Rør	2042		Rør			
Kanalstrekninger	2042		Kanalstrekning			
Sluser/sluse	2043		Kanalsluse			
Kanalareal for sykling	2050		Kanalareal for sykling	FFCCCC	255-204-204	0,20,20,0
Gatetorvareal	2060		Gatetorvareal	CCR9AE	204-153-182	0,25,10,20
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivfelt/spor	2070		Kollektivfelt/spor			
Kollektivholdeplass	2071		Kollektivholdeplass			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivtrafikkspor	2073		Kollektivtrafikkspor			
Parsell - kollektivgatekryss	2074					
Parkeringsareal	2080					
Parkeringsområde	2081		Parkeringsområde	BMMMM	185-185-185	0,0,0,27
Parkeringshus	2082					
Parkeringsplass - anlegg	2083		Parkeringsplass			
Trase for teknisk infrastruktur	2100			FFCC66	255-204-153	0,20,40,0
Energinett	2110		Energinett			
Kjernekraftverk	2120		Kjernekraftverk			
Varme- og oljeverk	2130		Varme-/oljefyrbygg			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallsveg	2150		Avfallsveg			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturanlegg	2190					
Samferdsels-/tekniske infrastrukturformål	2199					
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg	2900			000000	204-204-204	0,0,0,20
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg kombinert med andre angitte hovedformål	2999			000000	204-204-204	0,0,0,20
				FFCC66	255-204-153	0,20,40,0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badestrand	3041		Badestrand			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3051		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3890			MFF99	153-255-153	40,0,40,0
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3990			MCC99	153-204-153	40,0,40,20
				MFF99	153-255-153	40,0,40,0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefelt/øvingsområde	4020		Skytefelt/øvingsområde			
Forlegning	4030		Forlegning			
Sambruksområde	4050			CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4060			CCCC99	204-204-153	0,0,25,20
				CCFF99	204-255-153	20,0,40,0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
LNFR-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (maks to boenheter pr eiendom, hytter med tilhørende bygninger)	5100		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Reindriftsområde	5121		Reindriftsområde	MFF99	51-255-153	80,0,40,0
Gartneri	5130		Gartneri			
Fiskeplass	5141		Fiskeplass			
Akvakulturformål	5150		Akvakulturformål	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Reindriftsområde	5151		Reindriftsområde			
Beiteområde	5152		Beiteområde			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for SBFR	CCFFCC	204-255-204	20,0,20,0
Spredt næringsbebyggelse	5411					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Sjøareal	5300		Sjøareal	MFF99	153-255-153	40,0,40,0
Jordbruk	5310		Jordbruk			
Beiteområde	5320		Beiteområde			
Skogbruk	5330		Skogbruk			
Reindriftsområde	5340		Reindriftsområde			
Akvakulturformål	5350		Akvakulturformål			
Kombinerte landbruksformål	5890			CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
				FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Angitt landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift kombinert med andre angitte hovedformål	5990			CCFF99	204-255-153	20,0,40,0
				MFF99	153-255-153	40,0,40,0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20,0,0,0
Ferdsel	6100		Ferdsel	99CCFF	51-204-255	80,20,0,0
Fiske	6200		Fiske			
Marikultur	6210		Marikultur			
Akvakulturanlegg for oppdrett	6220		Akvakulturanlegg			
Småbåthavn	6230		Småbåthavn			
Badeplass	6240		Badeplass			
Vern	6300			66FFF	102-102-102	60,40,0,0
Kombinerte bruks- og vernehensyn	6400		Kombinerte bruks- og vernehensyn	66FFF	102-102-102	60,40,0,0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6420					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6430					
Drikkevannskilde	6500		Drikkevann	66FFF	51-153-255	80,40,0,0
Nasjonalinteresse	6600		Nasjonalinteresse	MFFFF	153-255-255	40,0,0,0
Nasjonalinteresse sjø og vassdrag	6610					
Nasjonalinteresse sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsformål	6700		Friluftsformål			
Friluftsområde sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Ferdselsårer sjø og vassdrag	6730		Ferdselsårer sjø	99CCCC	153-204-204	40,0,0,20
Ferdselsårer sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Grønnstruktur	6750			66FMM	51-255-102	80,0,60,0
Grønnstruktur sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6760			66FMM	51-255-102	80,0,60,0
Internasjonal farled	6761		Internasjonal farled	66CCCC	102-204-204	60,0,0,20
Nasjonal farled	6762		Nasjonal farled	66CCCC	102-204-204	60,0,0,20
Farled	6763		Farled	66CCCC	102-204-204	60,0,0,20
Kombinerte formål sjø og vassdrag med flere alternative utøvelser	6900			66FFF	102-255-255	60,0,0,0
				66FMM	102-255-102	60,0,60,0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6990			66FFF	102-255-255	60,0,0,0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypefligenskap	SOSI-kode	Fiktegrafikk - retningsmønster	Anmerkning
Hensynssone	(1000)		Hensynssone benyttes kun for midlertidig arealgrensevirkning. Skravur (brukes så vanlig arealgrensevirkning) kan benyttes. Hensynssone med Hensynssonetype:
Hensynssone	(1000)		FFF0000, Rød fyll 60%, Vinkel 90 grn, avstand 0, linjetykkelse: 0,5 Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring
Hensynssone	(1000)		0000000 svart, Vinkel 300 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarger). Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring
Hensynssone	(1000)		0000000 FF0000 svart, Vinkel 60 grn, avstand 0, linjetykkelse 0, 15 Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring
Hensynssone	(1000)		0000000 svart, Vinkel 120 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tillat på hensynssone spesifikasjons i legitforklaring

Planområde for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttypefligenskap	Sosi-kode	Antall sifre	Maksverdi feltlengde	Fiktegrafikk, retningsmønster	Anmerkning
Hjelpelinjemidlertidlinje	2	2.0	9.0		Fiktegrafikk benyttes kun for midlertidig arealgrensevirkning. Skravur (brukes så vanlig arealgrensevirkning) kan benyttes. Flatens avgrensning med Hjelpelinjemidlertidlinje

Linjesymbol	Bredde i mm	Tilbakelokk i mm	Lengde i mm	Avstand i mm	Symbol	Farge	Mellomrom
HjelpLinje		0.0	6.0	2.0		RGB 0-0-0	
HjelpVirtuellLinje		0.25				RGB 0-0-0	
HjelpStreng1Linje, **HjelpStreng2Linje**							
HjelpGrense,							
HjelpAvstandsLinje, **HjelpAvstandsStreng1Linje,** **HjelpAvstandsStreng2Linje,**		0.6	4.0	1.5		RGB 0-0-0	
HjelpGrense,							
HjelpGrenseStreng1Linje, **HjelpGrenseStreng2Linje,**							
HjelpMidtlinje,		0.5	2.0	2.0		RGB 0-0-0	Stricklie gir bestemmelser avgrensen med en linje. Ingen flatefarge. Tilføres ved arealgrensevirkning for formålsområder.
HjelpAksjeHøyde		0.25	2.0	1.0		RGB 0-0-0	Underskjegle: 45 Nil

Symbolnavn JPEG,PNG,TIF							
Regulert bustoggrense	1223	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal opphøres	1224	0,25	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Sikt, bufferområde, rom som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	4,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som bevaringsformål	1215	0,25	2,0	2,5		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men supplerer med linje i bygningens diagonaler
Regulert bestemmelse	1221	0,15	9,0	2,0		RGB 0-0-0	
Fotsbelte	1222	0,18	2,0	1,5		RGB 0-0-0	Nytt navn
Regulert kant hjemmel	1225	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert hjemmel	1226	0,35	2,0	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1228	0,35	1,0	1,5		RGB 0-0-0	
Regulert frisiktgrense	1229	0,35	1,0	0,8		RGB 0-0-0	
Regulert rekkefølgene	1227	0,35	8,0			RGB 0-0-0	
Regulert stattlenur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tverrstreken viser murens fullstreng
Stikningspunkt	1230	0,35				RGB 0-0-0	
Rør	1232	0,5	5,0	1,5		RGB 0-0-0	Brukes maskinen med RR LEIPSPUNKT 1201 og lignen med rekkefølgeforklaring stemmer og plassering, på land og/eller i sjøen. Brukes maskinen kombi maskinen som skjelt linje
Tunnel	1234	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnelforløp maskinen med RR/LEIPSPUNKT 1201. Tunnelløre maskinelle kombi maskinen med skjelt linje.
Mål og avstandslinje	1238	0,2				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense	1360	1,0	9,0	2,0		RGB 153-153-153	Flates farge linje som retning for virkemiddle. Avstand mellom retningsstrek er ark- av maksverdi.
Eiendomsgrense usikkerhet	1361	1,0	9,0	2,0		RGB 153-153-153	Flates farge linje som retning for virkemiddle. Avstand mellom retningsstrek er ark- av maksverdi.
Skråfylgn usikkerhet	1362	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert kantavlinje (1221)
Stikningsmål Stikningsmål for maksverdiside i Oslo og nærliggende kommuner (maksbokstav)	1363	1,0	8,0	2,5		RGB 0-150-0	

Symbolnavn/Postnr JPG,PNG,TIF							
Tiltalt grunnnivå - BYGNINGS-fra at be sone på symbolets retning							
Hovedretningsfylgende hjemmegrense	1231					RGB 0-0-0	
Stengning av avstjernet	1241					RGB 0-0-0	
Avstjernet	1242					RGB 0-0-0	
Ruiner	1251					RGB 0-0-0	
RUNESYMBOL	1243					RGB 0-0-0	
Fornlevninger	1270					RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Gravsteinsmerke for navn skal bevares	1271					RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på skiet rundt tre
Regulert nyttne	1272					RGB 0-0-0	
Regulert murensikring	1273					RGB 0-0-0	

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke
Bolt
Kors
Grensestein/-røys
Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsomr.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggegrense
Grenser,bygg,fjernes
Byggelinje-/grense
Tre
Støyskjerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industri/lager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)

Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Otterstadveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 303/1940/0/5

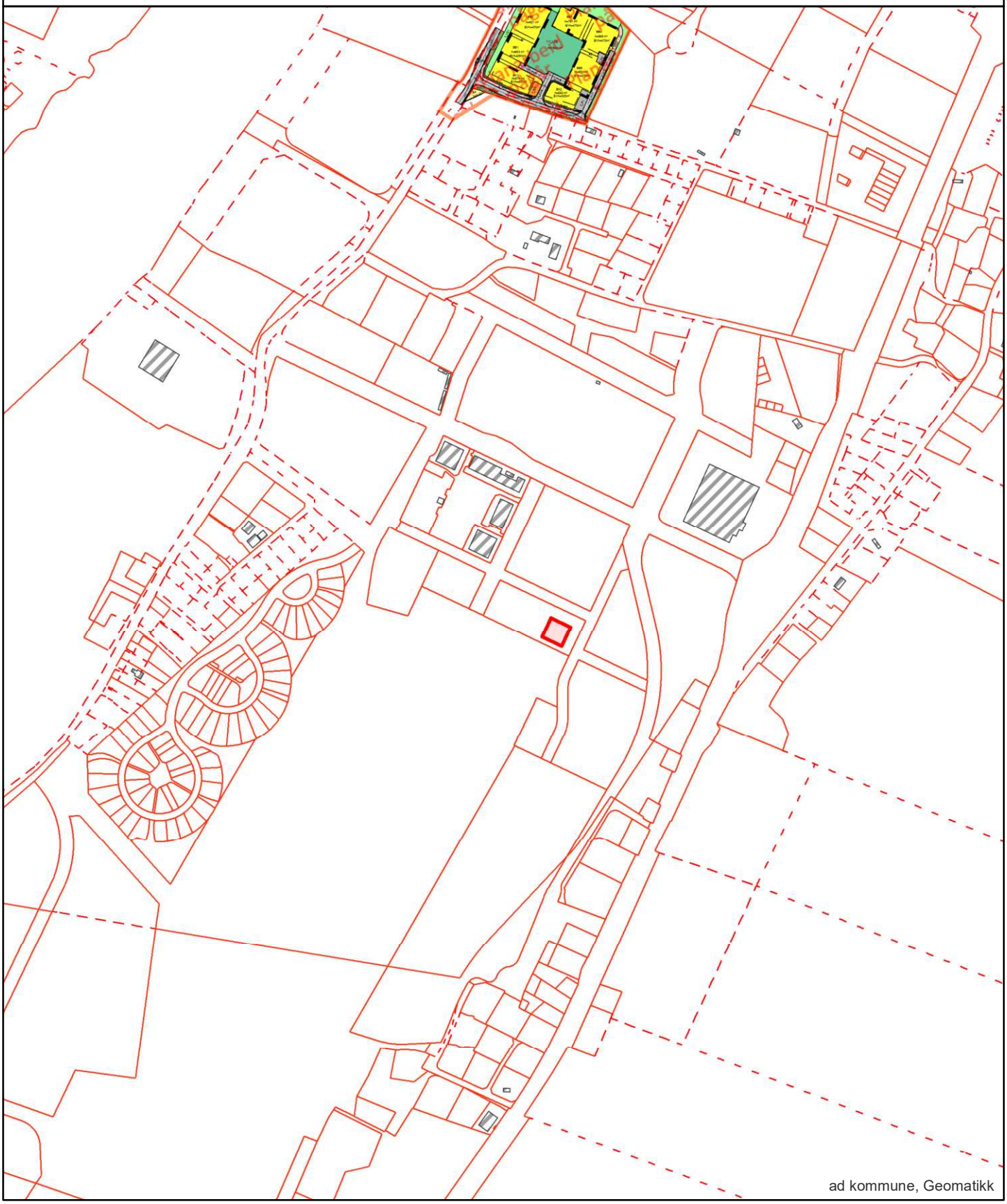
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-31

N

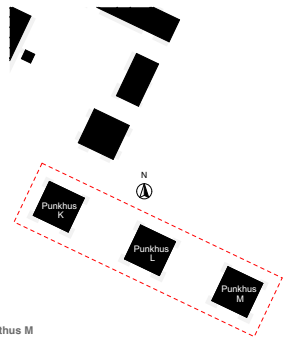
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

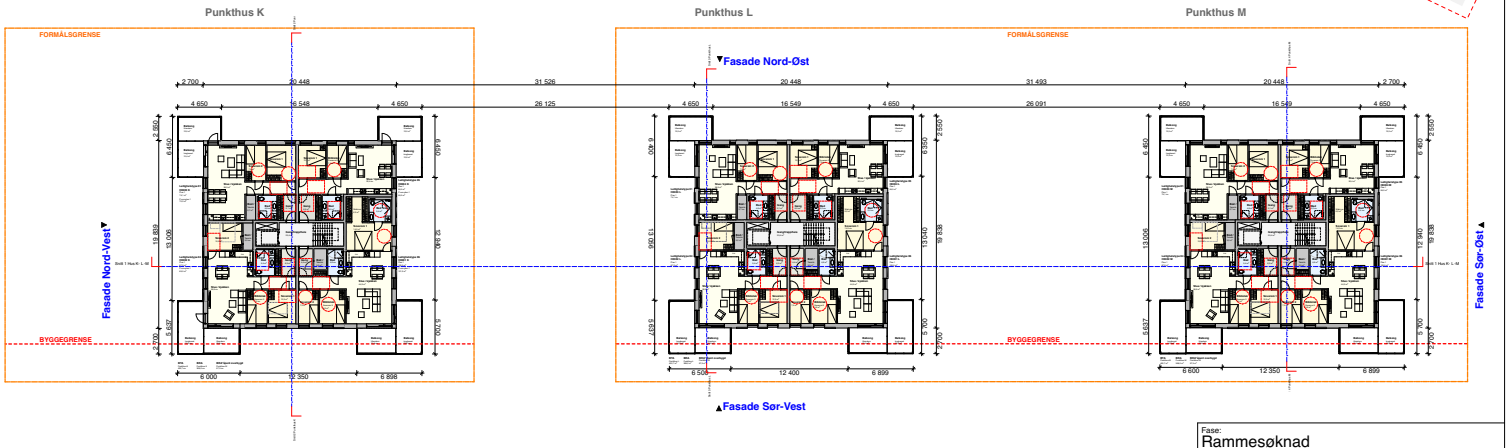
Planident:
Plannavn:

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



ad kommune, Geomatikk





Fase:
Rammesøknad

Prosjekt:
Verksbyen

Kontroll prosjekt:
Sign.: **MP** | Kontroll: **JCB**

Tiltakshaver:
Arca Nova Utvikling AS
Borgeveien 1
1653 Selebakk

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr: 303
Bnr:1904/1905/1930/
1352

Prosjekterende:
Griff Arkitektur as
Gl. Bedding vei 28
N-1671 Fredrikstad

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
210302

Tegning:
Plan 3 samlet- BBB3-BBB4

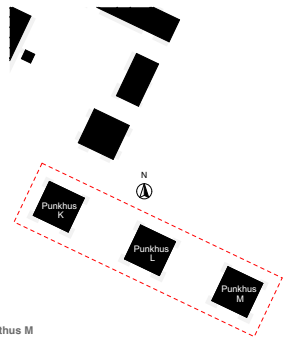
Målestokk:
A3 // 1:400

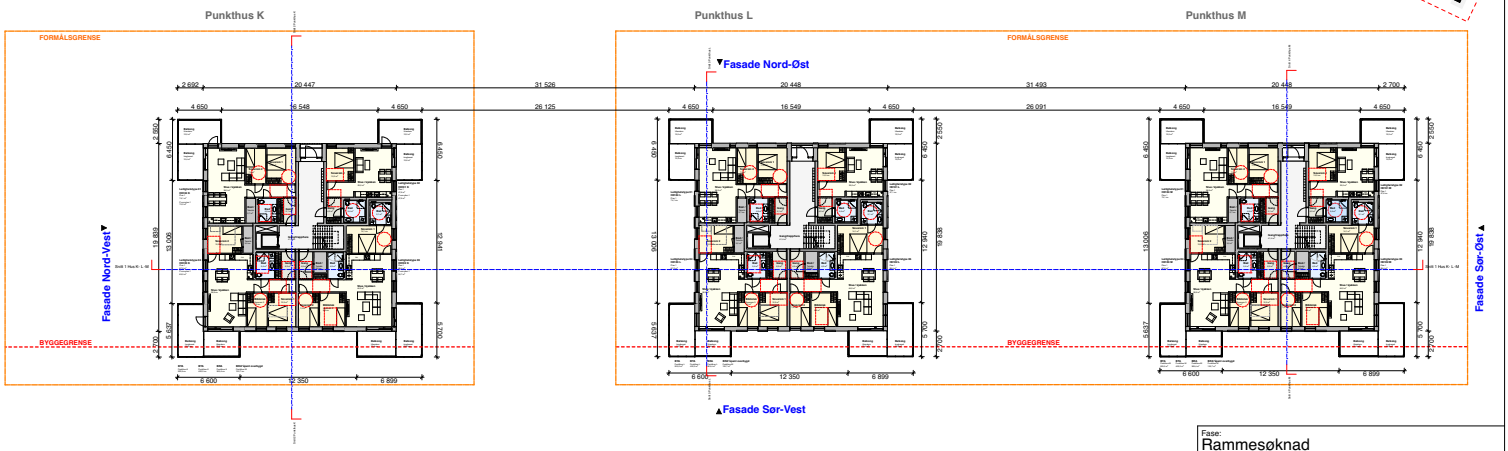
Tegningsnr.:
A20-043

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 | N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 329 494 MVA

Griff.

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333251 Teglverksbyen Sorgenfri/5 TEGNINGER/PROSJEKTMATERIALE/52 ARK (Aktuelle filer/01 Hotlink- og modulfiler/Felt B3/333251_Verksbyen_BBB3_Detaljert.pln Published:04.03.2021 // Saved by:Marita





Fase:
Rammesøknad

Prosjekt:
Verksbyen

Kontroll prosjekt:
Sign.: **MP** | Kontroll: **JCB**

Tiltakshaver:
Arca Nova Utvikling AS
Borgeveien 1
1653 Sellebakk

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr: 303
Bnr:1904/1905/1930/
1352

Prosjekterende:
Griff Arkitektur as
Gl. Bedding vei 28
N-1671 Fredrikstad

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
210302

Tegning:
Plan 1 samlet- BBB3-BBB4

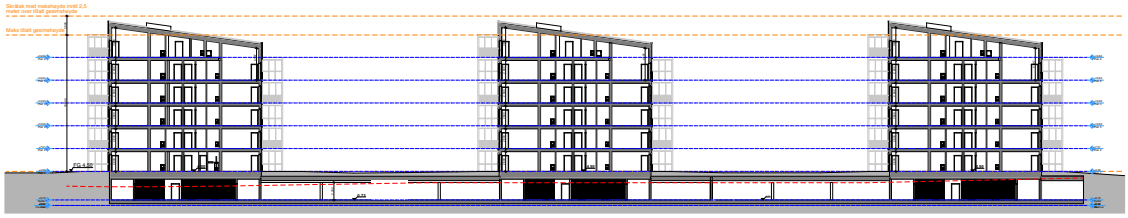
Målestokk:
A3 // 1:400

Tegningsnr.:
A20-041

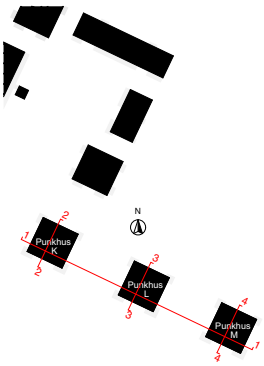
Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 | N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 329 494 MVA

Griff.

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333251 Teglverksbyen Sorgenfri/5 TEGNINGER/PROSJEKTMATERIALE/52 ARK (Aktuelle filer/01 Hotlink- og modulfiler/Felt B3/333251_Verksbyen_BBB3_Detaljert.pln Published:04.03.2021 // Saved by:Marita

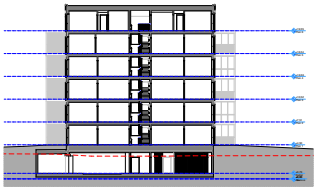


Snitt 1 Punkthus K- L -M 1:500

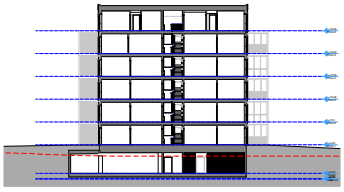




Snitt 2 Punkthus K 1:500



Snitt 3 Punkthus L 1:500



Snitt 4 Punkthus M 1:500

ArchiCAD 24 // Fildirektør: BMBolcott BMBENGE - BMbolcott:Arkiv 20:Verket Bil:Panorama363834_Verket-Panorama_Hovedfil Published: 02.03.2022 7:53:44 by: Marita

Tiltakshaver:
Arca Nova Utvikling AS
Borgeveien 1 - 1653 Sellebakk

Prosjekt:
Verket Panorama Hovedfil
Sorgenfri - #Site Postcode Fredrikstad
Gnr: 303 Brnr: 1904/1905/1930/1352

Tegningstype:

Snitt K, L og M

Fase:
RAMMESØKNAD
Tegningsnummer:
A30-S-04

Tegnet av:
JCB
Kontroll:
MP

Printet d. onsdag 2. mars 2022
SØKNAD 01.03.2022
Målestokk:
A3 // 1:500

Griff Arkitektur as
Gamle Badstog vei 29 // N-1521 Moss
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 329 492 MVA

Norkart AS

Adresse:
meglerpakke@norkart.no

Utskriftsdato:
06.04.2026

Formuesverdi

Kommunenr.	3107	**Gårdsnr.**	303	**Bruksnr.**	1940	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse:	Otterstadveien 7, 1651 SELLEBAKK								

Informasjon om formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

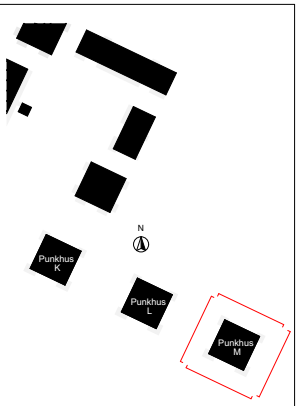
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Fasade Nord-Øst 1:200



Fasade Nord-Vest 1:200





Fasade Sør-Vest 1:200



Fasade Sør-Øst 1:200

Eksisterende terreng

Prosjektert terreng

Fase:
Rammesøknad

Prosjekt:
Verksbyen

Kontroll prosjekt:
Sign.: **MP** Kontroll: **JCB**

Tiltakshaver:
Arca Nova Utvikling AS
Borgeveien 1
1653 Sellebakk

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr: 303
Bnr:1904/1905/1930/
1352

Prosjekterende:
Griff Arkitektur as
Gl. Bedding vei 28
N-1671 Fredrikstad

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
210302

Tegning:
Fasader BBB3-BBB4_Punkt_M

Målestokk:
A3 // 1:200

Tegningsnr.:
A40-031

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 | N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. MET 329 464 MVA

Griff.

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333251 Teglverksbyen Sorgenfri/5 TEGNINGER/PROSJEKTMATERIALE/52 ARK (Aktuelle filer/01 Hotlink- og modulfiler/Felt B3/333251_Verksbyen_BBB3_Detaljert.pln Published:04.03.2021 // Saved by:Marita

Doknr: 832103 Tinglyst: 04.08.2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM RETT TIL PLASSERING AV ENERGIINSTALLASJONER MM

Forhold som skal tinglyses:

1. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere energiinstallasjoner for produksjon av termisk varme, bestående varmepumpe, borehull med tilhørende tekniske pumper, tanker, rør og anlegg/innretninger på/i tomtegrunn og bebyggelsen, på eiendommen 303/1940 snr 1 til 66 i Fredrikstad kommune, og på anleggseiendommen 303/1939 i Fredrikstad kommune.

2. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere, ha stående, vedlikehold og oppgradere energiinstallasjoner for strømproduksjon fra solcellepaneler, invertere med tilhørende kabler, tekniske installasjoner og anlegg/innrettinger på/i tomtegrunn og bebyggelsen på 303/1825 snr 1 til 66 i Fredrikstad kommune, og på anleggseiendommen 303/1939 i Fredrikstad kommune.

3. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere bygninger og rom for energiinstallasjoner i fellesarealer på 303/1940 snr 1 til 66 i Fredrikstad kommune, og på anleggseiendommen 303/1939 i Fredrikstad kommune.

4. Seksjonen 303/1940 snr 1 til 60 og dets eiere, plikter å være medlem av en velforening som skal drifte og forvalte alle fellesområder og parkområder innenfor området som omtales som Verksbyen.

Forhold som ikke skal tinglyses:

1. Den rett Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har etter punkt 1, 2 og 3 over er evigvarende og vederlagsfri. Nova Energi AS kan fritt overdra retten til et annet selskap som eventuelt skal drifte, forvalte eller videreutvikle energiløsningen.

Fredrikstad, 02.08.2023

Ruben Dahl Hansen
Arca Nova Utvikling AS, org.nr 982 593 549

Vi samtykker i tinglysning
PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD
Borgås & Partnere AS
Org.nr: 994 957 082

PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD
Tanya Reed
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
02.08.23

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,01.04.2026

Til informasjon!

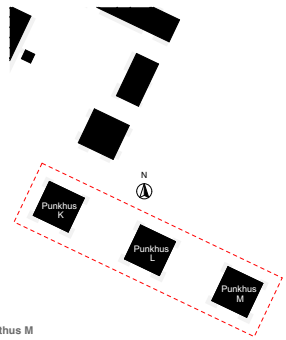
Eiendom: 303/1940/0/5 Otterstadveien 5

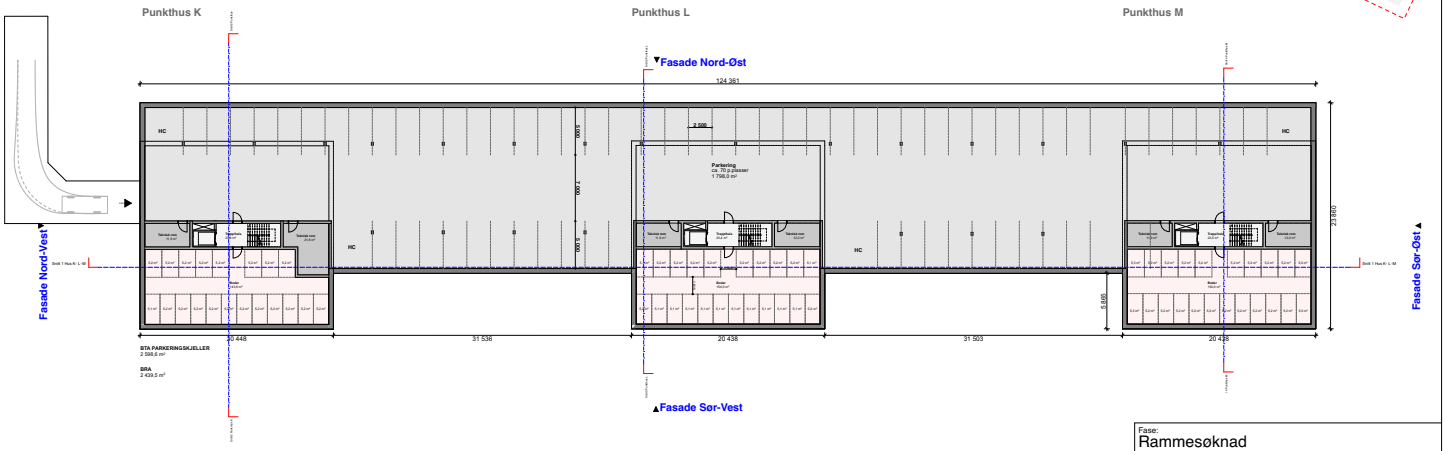
På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966





Fase:
Rammesøknad

Prosjekt:
Verksbyen

Kontroll prosjekt:
Sign.: **MP** Kontroll: **JCB**

Tiltakshaver:
Arca Nova Utvikling AS
Borgeveien 1
1653 Sellebakk

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr: 303
Bnr:1904/1905/1930/
1352

Prosjekterende:
Griff Arkitektur as
Gl. Bedding vei 28
N-1671 Fredrikstad

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
210302

Tegning:
Kjellerplan samlet - BBB3-BBB4

Målestokk:
A3 // 1:400

Tegningsnr.:
A20-048

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 | N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 329 454 MVA

Griff.

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333251 Teglverksbyen Sorgenfri/5 TEGNINGER/PROSJEKTMATERIALE/52 ARK (Aktuelle filer/01 Hotlink- og modulfiler/Felt B3/333251_Verksbyen_BBB3_Detaljert.pln Published:04.03.2021 // Saved by:Marita

V E D T E K T E R

for

Sameiet Verket Panorama

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Verket Panorama. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.06.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 66 boligseksjoner på eiendommen gnr. 303, bnr. 1940, i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler, slik det fremkommer av seksjonsbegjæringen og eventuelle reseksjoneringer.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal er ikke med i hoveddelenes BRA. Det samme gjelder arealer i garasjeanlegget/anleggseiendommen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen bruksenhet og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Slik korttidsutleie behøver seksjonseieren ikke å rapportere til sameiets styre, jfr punktet ovenfor.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fasader, fellesanlegg og eventuelle utvendig tilleggsdeler uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusarealer som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor eventuell tilleggsdel.

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

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende regler i plan- og bygningsloven med forskrifter og andre offentligrettslige regler, er ikke tillatt.

(8) Seksjonseiere i første etasje har rett til å disponere et uteareal i tilknytning til egen terrasse/platting ved sin bruksenhet og en dybde på anslagsvis ytterkant av platting + 2 meter, alternativt en naturlig dybde i forhold tilstøtende beplantning/avgrensing mot areal til felles bruk. Dette arealet er på sameiets fellesareal, og sameiet har vedlikeholdsansvar for dette arealet og skal ha tilgang til arealet.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

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

4. Sameiets parkeringsplasser, garasjeanlegg og sportsboder

4-1 Organisering

Sameiet har parkeringsplasser, ladeplasser for elsykler og sportsboder i garasjeanlegg. Garasjeanlegget som utgjør underetasjen i sameiets bygning, er en egen matrikkelenhet – en anleggseiendom – med gnr. 303, bnr. 1939. Se nærmere punkt 14 om seksjonseiernes rettigheter og plikter i forhold til hverandre i forhold til anleggseiendommen.

Utvendige parkeringsplasser i tilknytning til adkomstvei forbi sameiets eiendom, er felles parkeringsplasser, hvor regler for bruk reguleres av vedtekter som fastsettes av eget veilag. Se punkt 4-7.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Hver bruksenhet har bruksrett til én parkeringsplass og bruksrett til en sportsbod i garasjeanlegg/anleggseiendommen. De bruksenheter som har ervervet bruksrett til parkeringsplass og sportsbod ut over den ene bruksretten, fremgår av listen omtalt i avsnittet (3) nedenfor.

(2) De bruksenheter som har ervervet bruksrett til ladeplass for elsykkel i garasjeanlegget/anleggseiendommen fremgår av listen omtalt i avsnitt (3) nedenfor.

(3) Det fremgår av egen liste hvilke parkeringsplasser, ladeplass for elsykkel og sportsboder som disponeres av de enkelte bruksenhetene. Utbygger og etablerer av sameiet beslutter og ajourfører liste fram til prosjektet er ferdigstilt. Etter ferdigstillelse utføres ajourhold av liste av styret/forretningsfører.

(3) Utleie av bruksrett til parkeringsplasser, ladeplass for elsykkel og sportsboder kan skje til andre bruksenheter i sameiet. Overdragelse av bruksrett til parkeringsplass, ladeplass for elsykkel og sportsbod kan skje til andre bruksenheter i sameiet.

(4) Parkeringsplassene på sameiets utvendige fellesarealer disponeres ved de rettigheter som er tildelt sameiet via eget veilag. Parkeringsplassene er felles parkeringsplasser som også skal dekke behov for gjesteparkering. Veilaget beslutter eventuelle regler for bruk av plassene. Se punkt 4-7.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av garasjeanlegget/anleggseiendommen. Utvendige p-plasser driftes og vedlikeholdes av veilaget.

4-4 Kostnadsdeling
(1) Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg/anleggseiendommen skal holdes adskilt fra andre kostnader så langt dette praktisk lar seg gjøre, og fordeles etter sameiebrøken. Styret fastsetter kostnaden til parkeringsplasser i garasjeanlegg/anleggseiendommen for dem som har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser, basert på driftskostnaden pr parkeringsplass. Kostnadene skal bæres av de bruksenhetene som har flere bruksretter til parkeringsplass, i forhold til hvor mange bruksretter man har.

(2) Kostnader til strøm i sportsboder og lading av elsykkel, skal så langt det lar seg gjøre fordeles basert på individuelt forbruk. Øvrige kostnader som angår boder/sportsboder, heis/trappesjakt og tekniske installasjoner i garasjeanlegg/anleggseiendommen fordeles etter sameiebrøken, og inngår ikke i kostnadsgrunnlaget for parkeringsplasser i garasjeanlegg/anleggseiendommen.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass bruksenheten disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Styret beslutter valg av type løsning for lading og type ladepunkt som skal benyttes, eventuelt system for effektutjevning, og hvorvidt lading skal skje i et felles system i sameiet eller være frittstående løsning for hver bruksenhet.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm skal tas direkte fra fellesanlegget, eller fra hver enkelt bruksenhet dersom styret beslutter dette. Dersom strøm tas fra fellesanlegget, er dette for best mulig å benytte mulighetene som produksjon av solenergi gir. Dersom strøm tas fra fellesanlegget, betales strøm etter målt forbruk og de satser styret beslutter.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

4-7 Veilag

(1) Private veier, gangveier, utvendige parkeringsplasser, gatelys, felles teknisk infrastruktur, internt privat nett for vann og avløp og liknende for delfeltene B3, B-2 og B2 i reguleringsplanområdet for Sorgenfri vedtatt 15.09.2005, og etterfølgende detaljregulering for «Verksbyen felt B3, B-2 og del av B2» vedtatt 11.02.2021, vil organiseres i en forening og veilag ved navn «Verket veilag».

Utbygger beslutter organisering av veilaget og drifter veilaget fram til alle delfelter i berørte planområder er ferdig utbygd. Alle borettslag og sameier i planområdet vil bli medlem av veilaget..

Utvendige parkeringsplasser skal være felles for medlemmer av veilaget og for gjesteparkering for besøkende til boligeiere i planområdet. Det vil etableres vedtekter som regulerer bruk av utvendig parkering, og medlemmenes rettigheter og plikter i forhold til veilaget. Ved behov vil det bli innført betaling for utvendig parkering for å regulere bruk av utvendig parkering, hvor inntekter vil tilfelle veilaget.

Driftskostnader for veilaget fordeles på hvert sameie som er utbygd innenfor reguleringsplanområdet, basert på en brøk hvor teller består av antall boliger i det aktuelle sameie, og nevner består av samlet antall boliger ferdigstilt i reguleringsplanområdet. Nevneren vil utvides etter hvert som nye byggetrinn i reguleringsplanområdet ferdigstilles. Dette sameiets andel av veilagets driftskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

5. Energiinstallasjoner

5-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett

(1) Det er tinglyst en evigvarende og vederlagsfri rettighet for Nova Energi AS til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere energiinstallasjoner for produksjon av termisk varme, bestående av varmepumpe, borehull med tilhørende tekniske pumper, eventuelle solfangere, tanker, rør og anlegg/innretninger på/i tomtegrunn og bebyggelsen til sameiet.

Tilsvarende er det tinglyst en rettighet for Nova Energi AS til å utplassere, ha stående, vedlikehold og oppgradere energiinstallasjoner for strømproduksjon fra solcellepaneler, invertere med tilhørende kabler, tekniske installasjoner og anlegg/innrettinger på/i tomtegrunn og bebyggelsen til sameiet.

(2) Ambisjon og målsetning er at sameiet og øvrige prosjekter og delfelter i Verksbyen som helhet, skal få best mulig energiløsning og lokalprodusert energi fra Nova Energi AS til lavest mulig energikostnad. Og i denne forbindelse benytte de muligheter som solenergi, innovasjon og teknologi gir.

5-2 Vedlikehold

(1) Nova Energi AS er ansvarlig for vedlikehold av energiinstallasjoner.

5-3 Felleskostnader og inntekter

(1) Sameiet vil bli belastet kostnader til solenergi og lokale energiinstallasjoner fra Nova Energi AS. Prisen/kostnaden vil være med utgangspunkt i kostnader til installasjon, produksjon, FDV og administrasjon av energiproduksjon. Dog skal prisen alltid være lavere eller tilsvarende pris for energi på den offentlige strømbørsen.

(2) Kostnader til kjøp av energi som leveres til hver bruksenhet skal fordeles mellom sameierne i henhold til målt forbruk i forhold til totalt energiforbruk. Kostnader til energi som leveres til forbruk i fellesarealer, fordeles etter arealbrøk.
(3) Fordeling av inntekter fra salg av solstrøm vil følge NVS til enhver tid gjeldende retningslinjer for fellesprodusert energi, plusskundeordningen, og vilkår fastsatt av netteier og strømselskap. Om det ikke er mulig å fordele slik overskuddsenergi til seksjonseiere i sameiet, vil inntekten tilfalle sameiet.

6. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, innvendig VVS anlegg, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmesløyfer, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten.

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

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

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

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i bruksenheten, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, garasjeanlegg/anleggseiendommen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. bruksenhet
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd, tv og smarthus fordeles med en lik andel pr bruksenhet. Tilsvarende gjelder for forretningsførsel og revisjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til energi til oppvarming og energi til produksjon av varmt tappevann inngår i felleskostnadene. (Alternativt tas dette ut av felleskostnadene og faktureres direkte til hver bruksenhet). Det er installert individuell måling for hver bruksenhet. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk av totalforbruket, jf. punkt 5

Det er utbyggers hensikt å legge til rette for et system med målt forbruk av vann. Kostnadene til vann- og avløpsavgift vil i så fall bli fordelt etter målt forbruk. Dersom kommunen ikke godkjenner systemet for å måle forbruket, alternativt at det ikke lar seg gjøre å etablere et automatisert system for avregning basert på forbruk, skal kostnadene inngå i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøken.

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg/anleggseiendom, parkeringsplasser, el-bil lading, lading av elsykler og sportsboder, fordeles i henhold til vedtektenes punkt 4.

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

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

(5) Sameiets andel av kostnader til veilaget fordeles etter punkt 4-7.

7-2 Betaling av felleskostnader

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

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

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i bruksenheten for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

8-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

8-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

10-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver bruksenhet én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert bruksenheter i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

g) endring av vedtektene

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

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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.

10-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

11-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

12. Velforeningen Verksparken:
Det vil bli opprettet en velforening med ansvar for drift og vedlikehold av park og friområder i «Verksbyen» slik områdene fremkommer av aktuelle reguleringsplaner. Velforeningen vil overta driften av park og friområder når velforeningen er etablert, og etter hvert som park- og friområdene blir utviklet/opparbeidet. Det er pliktig medlemskap i velforeningen for sameiet eller seksjonseierne, slik det følger av velforeningens vedtekter.

Sameiets andel av de årlige kostnadene til velforeningens virksomhet skal fordeles mellom bruksenheten etter sameierbrøken.

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

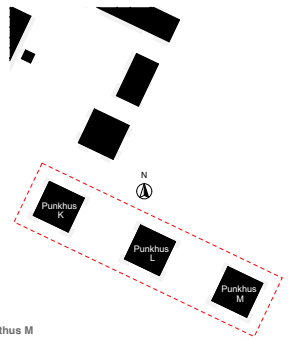
13-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

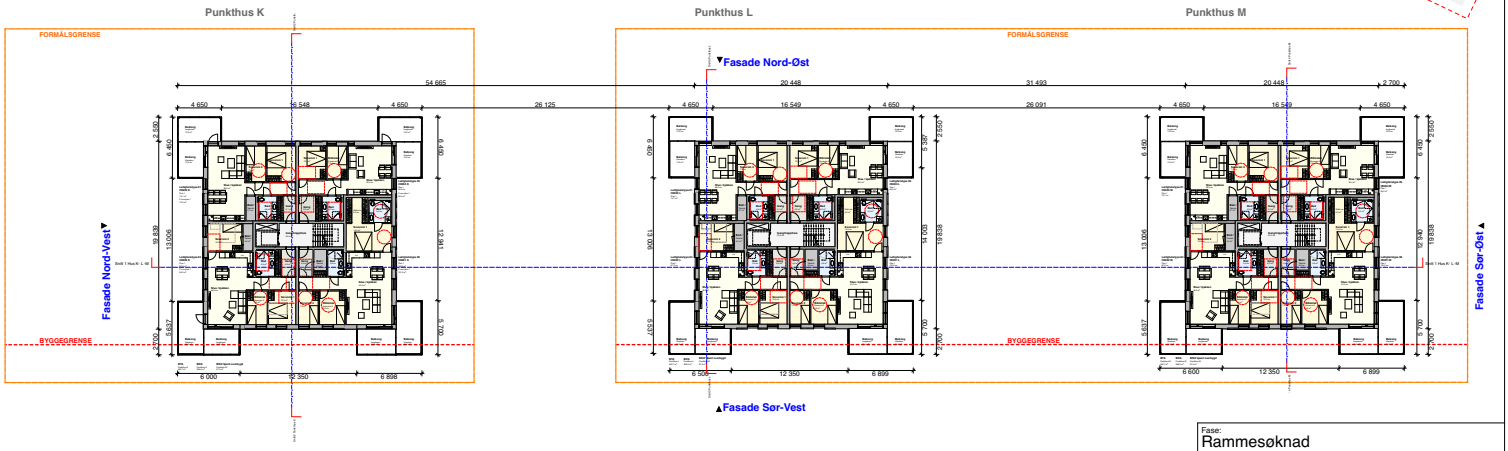
13-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven.

14 Garasjeanlegget/anleggseiendommen
Det fremgår av punkt 4-1 at garasjeanlegget er en anleggseiendom med matrikkelnummer gnr. 303, bnr. 1939. Anleggseiendommen ligger i realsameie mellom de 66 boligseksjonene. De 66 boligseksjonene er hjemmelshavere til anleggseiendommen med 1/66 hver. Anleggseiendommen har dermed formelt ikke status som fellesareal etter eierseksjonsloven. De bruksretter til parkeringsplasser, ladeplasser for elsykkel og boder som er regulert i punkt 4-2 er tidsubegrenset. For øvrig følger den enkelte realsameiers rettigheter av vedtektene ovenfor. Dog gjelder at punkt 4-2 og dette punkt 14 ikke kan endres uten at samtlige realsameier har samtykket.

Datert: 01.08.2023





Fase:
Rammesøknad

Prosjekt:
Verksbyen

Kontroll prosjekt:
Sign.: **MP** Kontroll: **JCB**

Tiltakshaver:
Arca Nova Utvikling AS
Borgeveien 1
1653 Sellebakk

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr: 303
Bnr:1904/1905/1930/
1352

Prosjekterende:
Griff Arkitektur as
Gl. Bedding vei 28
N-1671 Fredrikstad

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
210302

Tegning:
Plan 2 samlet - BBB3-BBB4

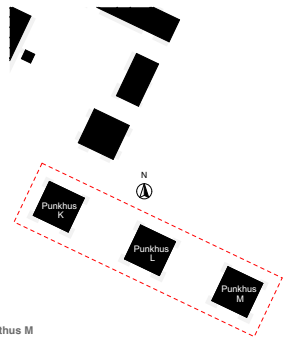
Målestokk:
A3 // 1:400

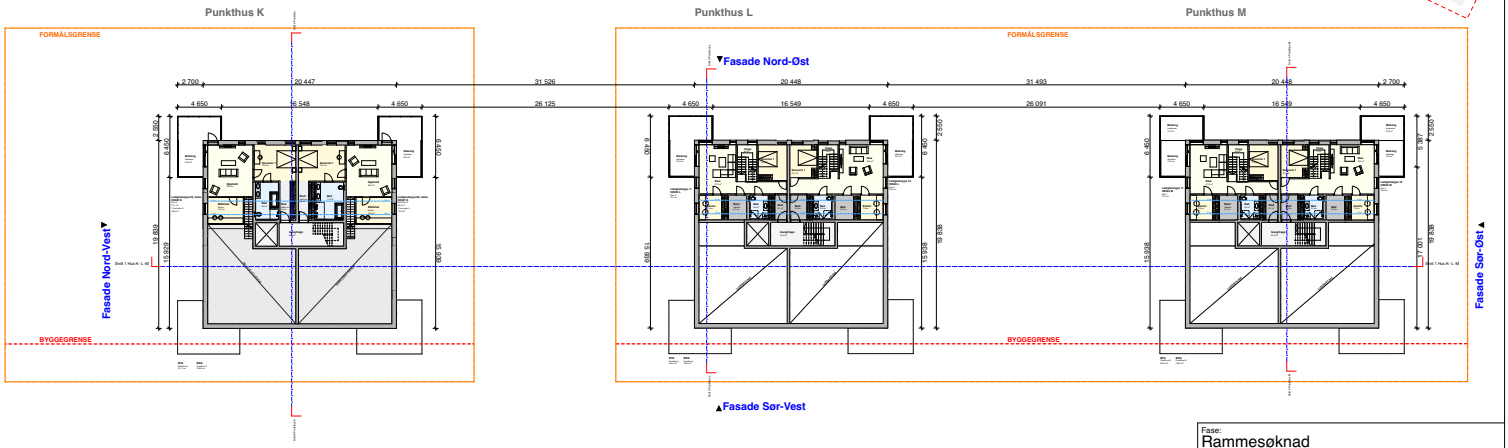
Tegningsnr.:
A20-042

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 | N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 329 454 MVA

Griff.

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333251 Teglverksbyen Sorgenfri/5 TEGNINGER/PROSJEKTMATERIALE/52 ARK (Aktuelle filer/01 Hotlink- og modulfiler/Felt B3/333251_Verksbyen_BBB3_Detaljert.pln Published:04.03.2021 // Saved by:Marita





Fase:
Rammesøknad

Prosjekt:
Verksbyen

Kontroll prosjekt:
Sign.: **MP** Kontroll: **JCB**

Tiltakshaver:
Arca Nova Utvikling AS
Borgeveien 1
1653 Sellebakk

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr: 303
Bnr:1904/1905/1930/
1352

Prosjekterende:
Griff Arkitektur as
Gl. Bedding vei 28
N-1671 Fredrikstad

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
210302

Tegning:
Plan 6 samlet- BBB3-BBB4

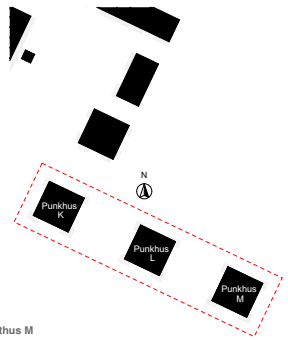
Målestokk:
A3 // 1:400

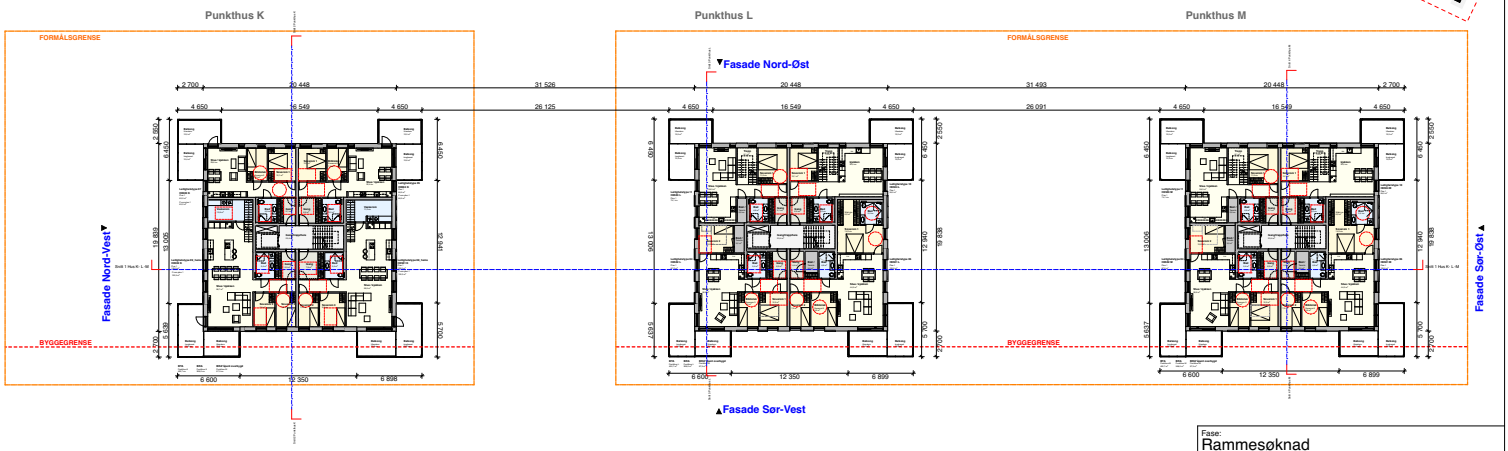
Tegningsnr.:
A20-046

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 | N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 329 454 MVA

Griff.

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333251 Teglverksbyen Sorgenfri/5 TEGNINGER/PROSJEKTMATERIALE/52 ARK (Aktuelle filer/01 Hotlink- og modulfiler/Felt B3/333251_Verksbyen_BBB3_Detaljert.pln Published:04.03.2021 // Saved by:Marita





Fase:
Rammesøknad

Prosjekt:
Verksbyen

Kontroll prosjekt:
Sign.: **MP** Kontroll: **JCB**

Tiltakshaver:
Arca Nova Utvikling AS
Borgeveien 1
1653 Sellebakk

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr: 303
Bnr:1904/1905/1930/
1352

Prosjekterende:
Griff Arkitektur as
Gl. Bedding vei 28
N-1671 Fredrikstad

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
210302

Tegning:
Plan 5 samlet- BBB3-BBB4

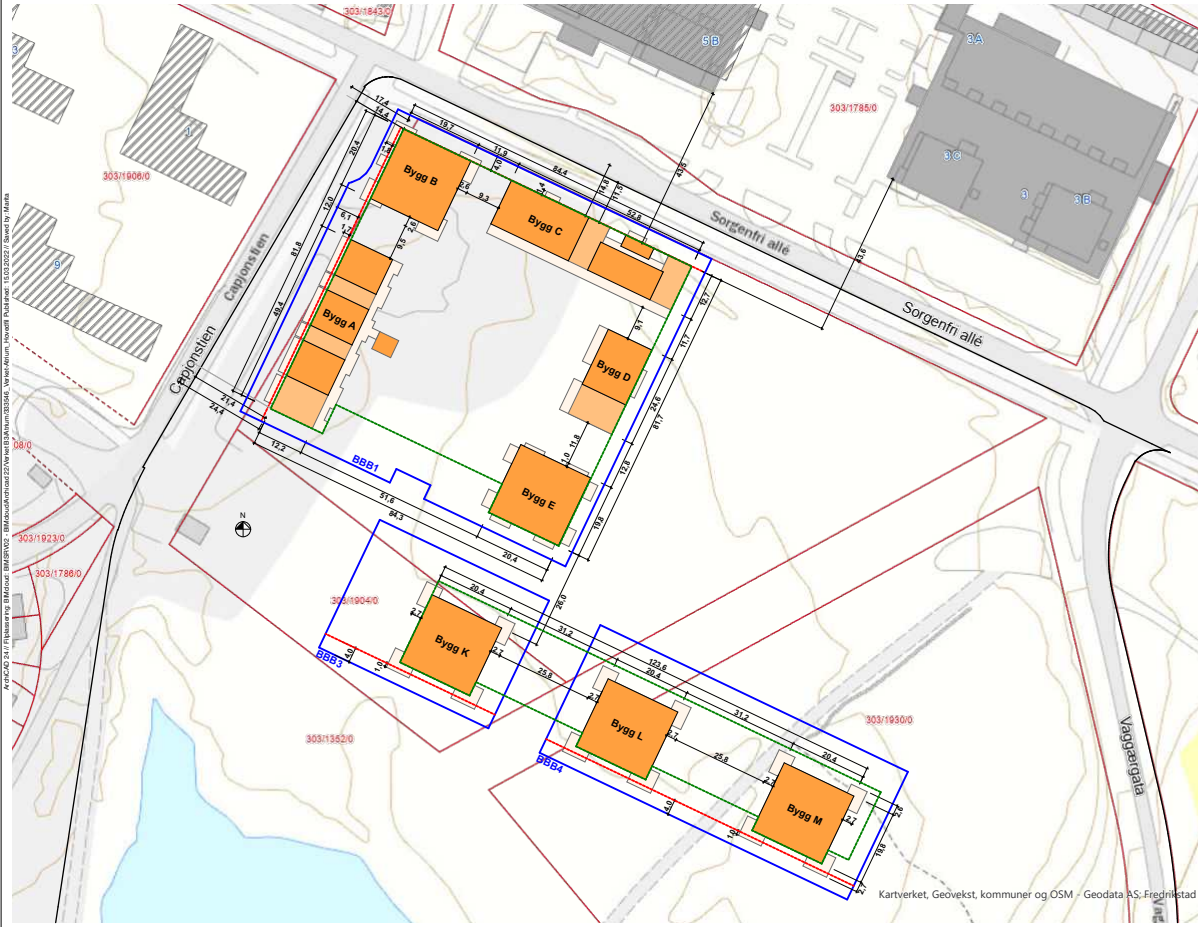
Målestokk:
A3 // 1:400

Tegningsnr.:
A20-045

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 | N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 329 454 MVA

Griff.

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333251 Teglverksbyen Sorgenfri/5 TEGNINGER/PROSJEKTMATERIALE/52 ARK (Aktuelle filer/01 Hotlink- og modulfiler/Felt B3/333251_Verksbyen_BBB3_Detaljert.pln Published:04.03.2021 // Saved by:Marita



Tegnforklaring

- Ny bebyggelse
- Åpent overbygd areal
  Balkkonger/svalgang
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Parkeringskjeller

ArchiCAD 24 // Plotsetting: BWIbidouk BWSHV2 - BWIbidoukArchicad22\Verket\Atrium\Bidouk_Verket-Atrium_Hovedfil.Pkt#ver 1.0.0.3007 // Saved by: Marta

Tiltakshaver:	Prosjekt:	Tegningstype:		Fase:	Tegnet av:	Printet d. tirsdag 15. mars 2022
Arca Nova Utvikling AS Borgeveien 1 - 1653 Sellebakk	**Verket Atrium Hovedfil** Sorgenfri - 1653 Sellebakk Gnr: 303 Brnr: 1904/1905/1930/1352		**Situasjonskart**	**RAMMESØKNAD** Tegningsnummer: **A10-S-01**	**MS** Kontroll: **MP**	Målestokk: **A3 // 1:1000**

Griff Arkitektur as
Gamle Badstog vei 29 // N-1621 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 329 492 MVA

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Per Olav Borgås
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: perolav.borgas@privatmegleren.no

Deres ref.: 108260089 . Vår ref.: 6779-1-05 Dato: 31.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Verket Panorama
Organisasjonsnr:	931904787
Seksjonseier:	Nygaard-Andersen, Inge
Medeier:	Nygaard-Andersen, Else Marie
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Otterstadveien 7, 1651 SELLEBAKK
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	303
Bnr.	1940

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 5156087.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet er en del av Velforeningen Verksparken hvor seksjonseier betaler kontingent via felleskostnader, se vedtekter. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige seksjonseierne.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 288,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
FF hon og revisjon	145,00	
Smarthus	143,00	
Felleskostnader brøk	1 795,00	
Internett	205,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter: Foreligger ikke før til neste år, i 2027.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ruben Dahl Hansen, e-post: verketpanorama@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Otterstadveien 7

Nabolaget Sellebakk - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	13 min 1.2 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	7 min 4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Sorgenfri Allé	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestby rv.22 Linje 2, 7, 101, 199	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 4 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

BARNEHAGER

Petri barnehage (3-5 år) 12 barn	10 min 0.9 km
Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 1 km
Nabbetorp barnehage (0-5 år) 82 barn	21 min 2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sorgenfri Allé	4 min
Rema 1000 Sellebakk	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Østsiden Storsenter	4 min
Vitusapotek Østsiden Storsenter	4 min
Østsiden Vinmonopol	5 min

SPORT

Menigheten Zoe ballspill	6 min
Nedre tomtegate balløkke	7 min
Expressgym Sellebakk	11 min
SKY Fitness Torp	6 min

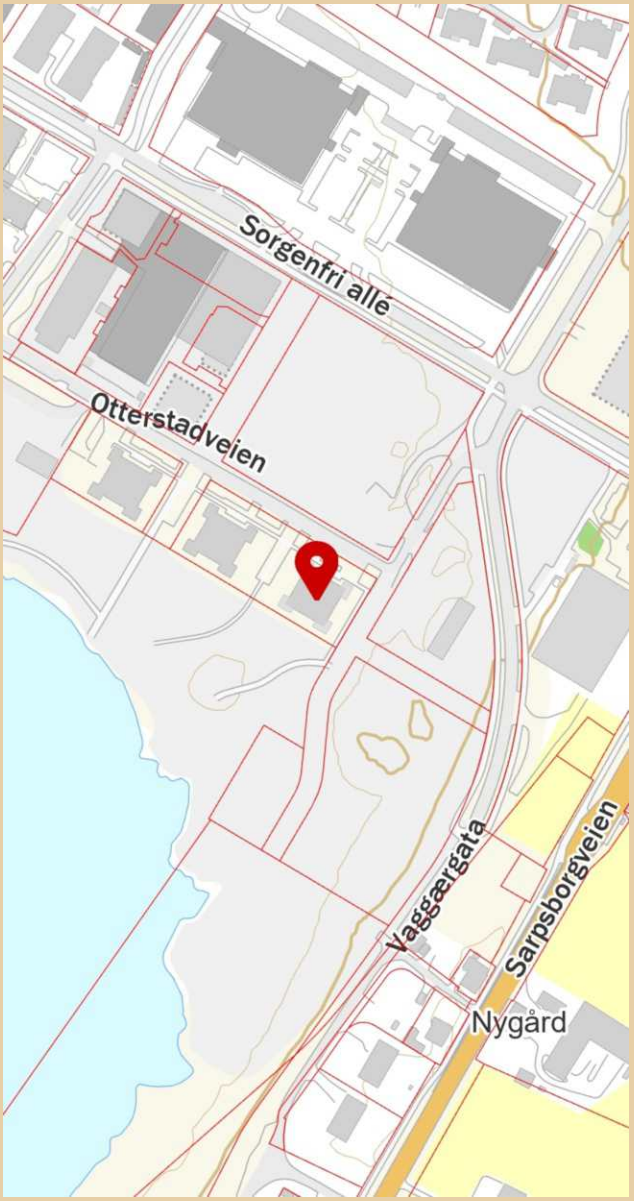
Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Otterstadveien 7

Nabolaget Sellebakk - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	13 min 1.2 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	7 min 4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Sorgenfri Allé	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestby rv.22 Linje 2, 7, 101, 199	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 4 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

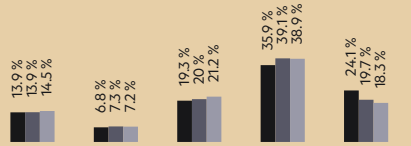
BARNEHAGER

Petri barnehage (3-5 år) 12 barn	10 min 0.9 km
Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 1 km
Nabbetorp barnehage (0-5 år) 82 barn	21 min 2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sorgenfri Allé	4 min
Rema 1000 Sellebakk	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sellebakk	2 656	1 258
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Menigheten Zoe ballspill	6 min
Nedre tomtegate balløkke	7 min
Expressgym Sellebakk	11 min
SKY Fitness Torp	6 min

Gateparkering
Lett 86/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 78/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Otterstadveien 7

Nabolaget Sellebakk - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	13 min 1.2 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	7 min 4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Sorgenfri Allé	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestby rv.22 Linje 2, 7, 101, 199	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 4 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

BARNEHAGER

Petri barnehage (3-5 år) 12 barn	10 min 0.9 km
Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 1 km
Nabbetorp barnehage (0-5 år) 82 barn	21 min 2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sorgenfri Allé	4 min
Rema 1000 Sellebakk	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Østsiden Storsenter	4 min
Vitusapotek Østsiden Storsenter	4 min
Østsiden Vinmonopol	5 min

SPORT

Menigheten Zoe ballspill	6 min
Nedre tomtegate balløkke	7 min
Expressgym Sellebakk	11 min
SKY Fitness Torp	6 min

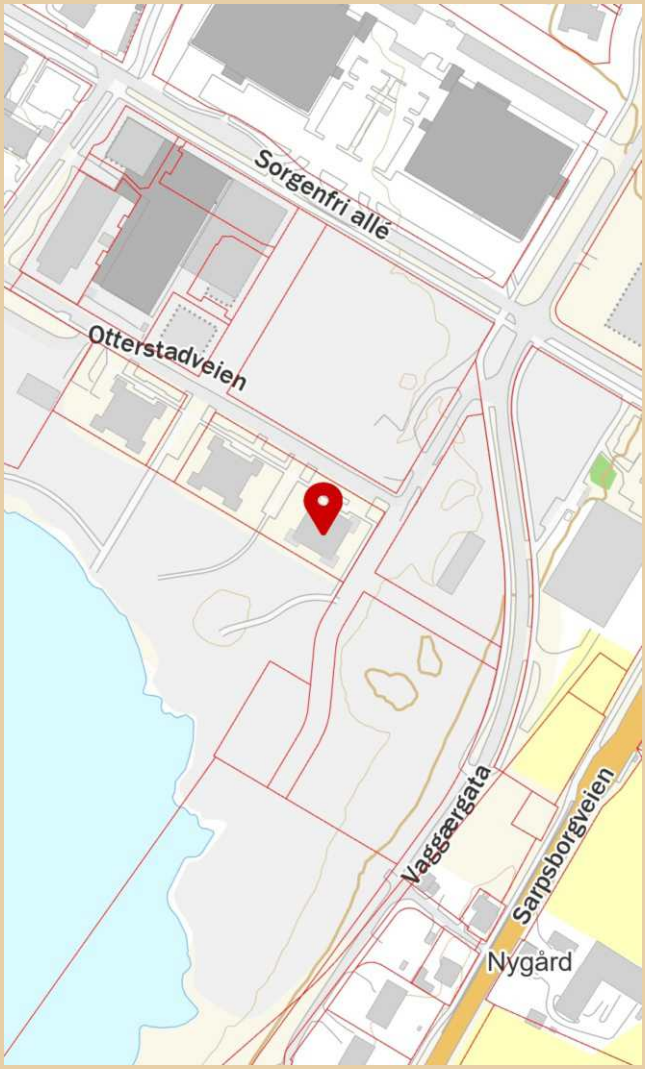
Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Otterstadveien 7, 1651 Sellebakk
Gnr. 303, Bnr. 1940, Snr. 5, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260089

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Per Olav Borgås

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 478 96 900

E-post: perolav.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
