PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

CAPJONSTIEN 59

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Capjonstien 59, 1651 SELLEBAKK

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 303, bnr. 1786, snr. 32

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20247-1863 **Eiendomsverdi ref nr:** BX8066

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt, og er moderne innredet.
Leiligheten er over to etasjer, og har en liten hage med bod og platting.
Det er parkering foran inngangspartiet.
Området består for det mesta av flermannsboliger, og leiligheten har andre leiligheter på hver side.

Rekkehus - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det var ikke mulig å besiktige yttertaket pga høyden, men eier opplyser at det er lagt papp.
TG er kun satt i hht alder.
Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Det tas derfor forbehold om dette.
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.
Ytterveggene har stående kledning, samt noe liggende.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som pulttak.
Tilstandsgraden er vurdert kun ut fra de synlige delene av konstruksjonen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes feil i lukkede konstruksjoner. Besiktiget fra loftet.
Vinduene har malte trerammer og trelags glass.
Det er beslag utvendig på vinduene.
Det er løse utvendige sprosser på vinduene.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å
se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Ytterdøren er mal og har glassfelt.
Det er heveskyvedør til terrassen. Døren har beslag utvendig og trelags glass.
Terrassenplattingen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert levegger mot naboene.

INNVENDIG Gå til side

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjon og støpt dekke mot grunn.
Dokumentasjon på type konstruksjon er ikke fremlagt.
Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.
Målt i stue, kjøkken og gang mellom rommene.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Malt innvendig trapp med åpne trinn.
Det er lagt teppefliser i trinn.
Rekkverk med stålspiler.
Innvendige hvite glatte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjhjørne, vegghengt klosett og uttak for vaskemaskin.
Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på overflatene.
Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Fagmessig utførelse av flismontering.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Det er nedsenket dusjhjørne, vegghengt klosett, baderomsinnredning og uttak for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft.
Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte skapfronter.
Eier opplyser at induksjonstoppen er ny i 2026.
Der er åpen planløsning til stuen.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og
andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk
er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom
Toalettrom i 1. etasje.
Fliser på gulv og vegger.
Innredning med nedfelt servant.
Vegghengt klosett.
Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig del av innvendige vannledninger er av rør i rør fra byggeåret.
Stoppekran i fordelerskspet.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk i gulv.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.
Skjulte rør er ikke inspisert, og tilstandsvurdert.
I hht eier er det det oppvarming av varmtvann fra fjernvarme.
Eier opplyser at det er vannbåren varme i alle rom utenom boden i andreetasje.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i boligens konstruksjoner.
Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. I elskapet er det:
Automatsikringer, overspenningsvern og 19 kurser.
Eier opplyser at det er nontert solcellepanel på yttetaket. Dette er ikke inspisert pga høyden.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnen er ukjent, men det ble ikke observert setninger i bygget, noe som tyder på stabile grunnforhold. Det kan imidlertid ikke garanteres at dette kan skje på et senere tidspunkt.
Når det er støpt dekke er det normalt at det er lagt drensmasser under boligen, og ca 1-1,5 m utenfor ytterveggene. I tillegg erdet normalt å legge ned en drensledning.
Dette er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
Boligen er oppført på støpt plate på mark og ringmurselementer.
Tomtens terreng er flatt, og er opparbeidet med en liten plen, og beplantning.
Det er asfalt og belegningsstein i gårdsplassen, samt beplantning.
VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
TG er satt i hht alder, og opplysninger fra eier.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radontiltak.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m²
Totalpris	4 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger av boden.

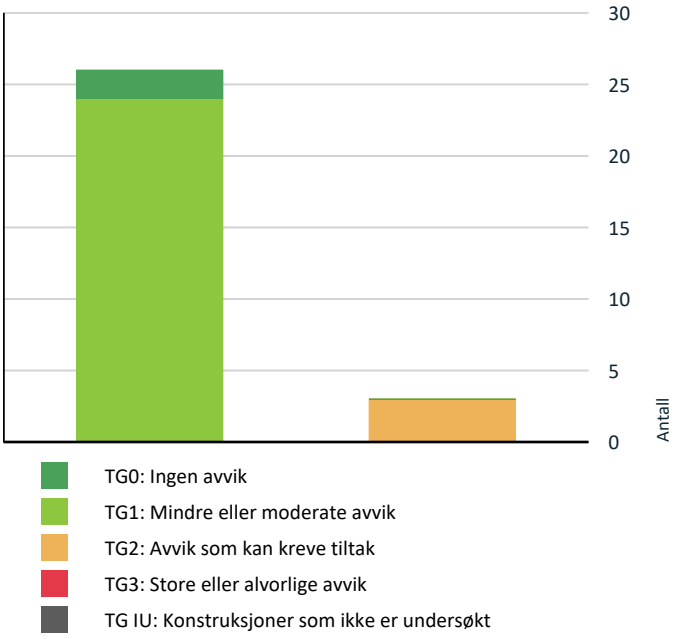
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Eier har fremlagt tegninger på befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet i sameie og borettslag.
Alle årstall som er oppgitt i rapporten er i hht eiers opplysninger.
Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.
Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Mekaniske installasjoner er ikke funsjonstestet, men i hht eiers opplysninger.
Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Eier opplyser at vedlikeholdet for utvendige konstruksjoner og tomt dekkes av sameiet. Disse er da ikke tatt med i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2019

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og generelt godt vedlikeholdt, men noen oppgraderinger må beregnes ved kjøp av brukt bolig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det var ikke mulig å besiktige yttertaket pga høyden, men eier opplyser at det er lagt papp.
TG er kun satt i hht alder.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Det tas derfor forbehold om dette.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.
Ytterveggene har stående kledning, samt noe liggende.

Vurdering av avvik:

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

En del av kledningen går nesten helt ned til terrenget.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i kledningen.
Konsekvensen av manglende avstand er økt fare for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som pulttak.
Tilstandsgraden er vurdert kun ut fra de synlige delene av konstruksjonen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes feil i lukkede konstruksjoner. Besiktiget fra loftet.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og trelags glass.
Det er beslag utvendig på vinduene.
Det er løse utvendige sprosser på vinduene.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren er mal og har glassfelt.
Det er heveskyvedør til terrassen. Døren har beslag utvendig og trelags glass.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassenplattingen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert levegger mot naboene.







INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noen hakk i laminaten i stuen.

Konsekvens/tiltak

Overflatene bør utbedres eller skiftes der det er hakk i laminaten, for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje og redusert levetid på gulvet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon og støpt dekke mot grunn.
Dokumentasjon på type konstruksjon er ikke fremlagt.
Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.
Målt i stue, kjøkken og gang mellom rommene.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt innvendig trapp med åpne trinn.
Det er lagt teppefliser i trinn.
Rekkverk med stålspiler.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite glatte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjhjørne, vegghengt klosett og uttak for vaskemaskin.



Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på overflatene.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Fagmessig utførelse av flismontering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Det er fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er nedsenket dusjhjørne, vegghengt klosett, baderomsinnredning og uttak for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte skapfronter.
Eier opplyser at induksjonstoppen er ny i 2026.
Der er åpen planløsning til stuen.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje.
Fliser på gulv og vegger.
Innredning med nedfelt servant.
Vegghengt klosett.
Balansert ventilasjon.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av rør i rør fra byggeåret.
Stoppekran i fordelerskspet.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk i gulv.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår.
Skjulte rør er ikke inspisert, og tilstandsvurdert.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

I hht opplysninger fra eier.
Boligene er ikke tilknyttet fjernvarmeanlegg, det er tilknyttet energisentralene (de røde små husene) ved alle tre boligsirklene i Verkshagen. Når det er slik blir dette definert som Nærvarmeanlegg. Inni sentralene er det bergvarmepumper som produserer energi, det tilføres gratis solstrøm fra alle takene på boligene. Disse energisentralene eies og driftes som overnevnt av Nova Energi. Dere kjøper derfor gulvvarmeenergi og varmt tappevann av disse energisentralene via Nova Energi AS, til angitte satser x faktisk forbruk.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført service på anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og øker risikoen for driftsavbrudd, redusert effekt eller fremtidige skader.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Eier opplyser at det er vannbåren varme i alle rom utenom boden i andreetasje.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i boligens konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyser at det er borehull og varmepumper for vannbåren gaulvvarme.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. I elskapet er det:
Automatsikringer, overspenningsvern og 19 kurser.
Eier opplyser at det er montert solcellepanel på yttertaket. Dette er ikke inspisert pga høyden, og ikke vurdert.

Opplysninger fra eier:
Solcelleanlegget tilhører og driftes av Nova Energi og solstrømmen sendes til felles fordeling i alle energisentralene.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 I hht eiers opplysning.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eiers opplysning.

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring er fremlagt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Eiers opplysning.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Ingen synlige tegn.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Undertegnede er ikke fagmann på el-anlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnen er ukjent, men det ble ikke observert setninger i bygget, noe som tyder på stabile grunnforhold. Det kan imidlertid ikke garanteres at dette kan skje på et senere tidspunkt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Når det er støpt dekke er det normalt at det er lagt drensmasser under boligen, og ca 1-1,5 m utenfor ytterveggene. I tillegg erdet normalt å legge ned en drensledning.
Dette er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt plate på mark og ringmurselementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomtens terreng er flatt, og er opparbeidet med en liten plen, og beplantning.
Det er asfalt og belegningsstein i gårdsplassen, samt beplantning.



Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
TG er satt i hht alder, og opplysninger fra eier.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radontiltak.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

I hht kart fra NVE, ligger eiendommen i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

• Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Om mulig fremskaffe dokumentasjon på tiltak vedr kvikkleire.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boden er godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boden har ett rom.
Eier opplyser at boden er fra 2019.
Det er støpt plate.
Det er montert dør.
Yttervegger med stående kledning.
Yttertaket med takpapp.
Boden er kun beskrevet, og ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

90 m²/90 m²

Rekkehus: Stue/kjøkken, Vindfang, Toalettrom, 3 Soverom, Gang, Bad, Bod

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**4 700 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	4 687
Konklusjon markedsverdi		**4 700 000**

Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Capjonstien 91 ,1651 SELLEBAKK 90 m² 2020 3 sov	14-10-2021	4 400 000	**4 650 000**		4 650 000	**51 667**
2	Capjonstien 91 ,1651 SELLEBAKK 90 m² 2020 3 sov	20-02-2023	4 790 000	**4 625 000**		4 625 000	**51 389**
3	Capjonstien 81 ,1651 SELLEBAKK 87 m² 2019 3 sov	28-10-2025	4 790 000	**4 600 000**		4 600 000	**51 111**
4	Capjonstien 71 ,1651 SELLEBAKK 87 m² 2019 3 sov	27-08-2025	4 700 000	**4 600 000**		4 600 000	**51 111**
5	Capjonstien 87 ,1651 SELLEBAKK 87 m² 2020 3 sov	22-04-2021	4 400 000	**4 400 000**		4 400 000	**50 575**
6	Capjonstien 59 ,1651 SELLEBAKK 89 m² 2019 3 sov	10-08-2021	4 195 000	**4 500 000**		4 500 000	**50 562**
7	Capjonstien 69 ,1651 SELLEBAKK 87 m² 2019 3 sov	05-09-2024	4 700 000	**4 550 000**		4 550 000	**50 556**
8	Capjonstien 63 ,1651 SELLEBAKK 87 m² 2018 3 sov	12-04-2021	4 400 000	**4 300 000**		4 300 000	**47 778**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

I hht opplysninger er andel felleskostnader	Kr.		20 172
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Bod

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

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	130 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**3 450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 510 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

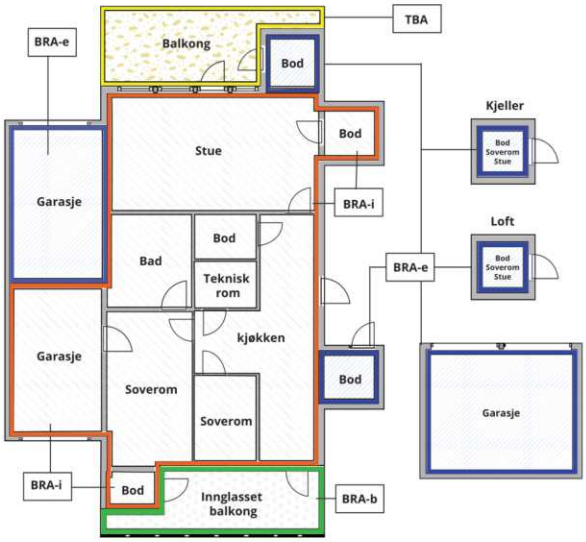
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger av boden.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	45			45	18
2. Etasje	45			45	
SUM	**90**				**18**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, vindfang, toalettrom		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Eier har fremlagt tegninger på befaringen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	1786		32	164 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Capjonstien 59

Hjemmelshaver
Hauge-Nguyen Felicia, Hauge-Nguyen Qui Kim

Kommentar
Tomtens areal er i hht eiendomsverdi.

Felles formue
Kr. 4 687 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere boligfelt på Sellebak.
Området består for det meste av nyere flermannsboliger.
Det er kort vei til matbutikk.

Adkomstvei

Eier opplyser at eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I hht opplysninger fra Fredrikstad kommune, ligger eiendommen i et område som er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten har asfaltert gårdsplass med noe belegningsstein, og en liten plen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	
2	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BX8066

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Andre bilder



Utvendig bod.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260146
Addresse	Capjonstien 59		
Postnr.	1651	Sted	SELLEBAKK
Selgers navn	Qui Kim Hauge-Nguyen		
Selgers navn	Felicia Hauge-Nguyen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.10.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år og 8 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

3583833

Våtrom

Initialer selger:
Q K
F H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
Q K
F H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Verksbyen er et område under videre utvikling med fremtidige byggetrinn og utbyggingsplaner i regi av Arca Nova. Vi opplever ikke sjenanse eller støy fra dagens byggeaktivitet

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har vedtatt fremtidig beising/overflatevedlikehold. Tidspunkt for gjennomføring er per i dag ikke avklart.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.05.2026

Signert av *Qui Kim Hauge-Nguyen*

Signert av *Felicia Hauge-Nguyen*

Initialer selger:
Q K
F H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260146
Addresse	Capjonstien 59		
Postnr.	1651	Sted	SELLEBAKK
Selgers navn	Qui Kim Hauge-Nguyen		
Selgers navn	Felicia Hauge-Nguyen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.10.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år og 8 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

3583833

Våtrom

Initialer selger:
Q K
F H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
Q K
F H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er utført arbeid på det elektriske anlegget av autorisert elektriker i perioden 2022–2026. Arbeidet omfatter utskifting av defekte dimmere i ulike rom samt utbedring av LED-belysning under kjøkkenoverskap.

Initialer selger:
Q K
F H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjonen består av e-postkorrespondanse fra Bjørn O. H. Guthu, serviceleder i Arca Nova.Siste utskifting av dimmer ble utført av Slevik Elektriske 03.06.2026. Samsvarserklæring og/eller faktura er etterspurt og avventes.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Verksbyen er et område under videre utvikling med fremtidige byggetrinn og utbyggingsplaner i regi av Arca Nova. Vi opplever ikke sjenanse eller støy fra dagens byggeaktivitet

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har vedtatt fremtidig beising/overflatevedlikehold. Tidspunkt for gjennomføring er per i dag ikke avklart.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

En flekk på gulvet som er synlig i enkelte lysforhold. Hakk/slitasje i gulv enkelte steder i boligen. Hakk i én kjøleskaphylle og én frysehylle. Tilstandsrapport påpeker høyt terreng/asfalt mot deler av boligen; forholdet var ukjent for oss.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.06.2026

Signert av *Qui Kim Hauge-Nguyen*

Signert av *Felicia Hauge-Nguyen*

Initialer selger:
Q K
F H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt~~
984438664
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM RETT TIL PLASSERING AV ENERGIINSTALLASJONER MM

Forhold som skal tinglyses:

1. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har en ikke eksklusiv rett til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere energiinstallasjoner for produksjon av termisk varme, bestående av solfangere, varmepumpe, borehull med tilhørende tekniske pumper, tanker, rør og anlegg/innretninger på/i tomtegrunn og bebyggelsen, på eiendommen 303/1786 snr 1 til 70 i Fredrikstad kommune.

2. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har en ikke eksklusiv 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 303/1786 snr 1 til 70 i Fredrikstad kommune.

3. Seksjonen 303/1786 snr 1 til 70 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 og 2 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, 09.11.2018

Ruben D. Hansen

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

Kan tinglyses

PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD
Borgås & Partnere AS
Org.nr. 994 957 082
Wilbergjordet 2, 1605 Fredrikstad
Tlf. 9717 8620 Fax 6931 2755
www.privatmegleren.no

9/11-18

Doknr: 1544090 Tinglyst: 13.11.2018
STATENS KARTVERK

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 09.11.2018
A20-41 Situasjonsplan Sameiet Verkshagen

- Eiendomsgrense
- Grense tilleggsdel grunn
- Seksjonsgrense
- Tilleggsdel grunn

Situasjonsplan angir eiendommen, hvor Nova Energi AS, org nr 921 026 714, har ikke eksklusiv rett til plassering av energiinstallasjoner på/i tomtegrunn og bebyggelse i henhold til erklæring av 09.11.2018.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1544090/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

Side 1 av 42
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48
Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602387429
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
984438664	ARCA NOVA BOLIG AS		Postboks 23, 1650 SELLEBAKK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	303	1786

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	303	1786	0	1	112 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	2	112 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	3	112 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	4	112 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	5	112 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	6	112 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	7	112 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	8	112 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	9	112 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	10	112 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	11	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	12	131 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	13	131 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	14	148 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	15	148 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	16	148 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	17	193 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	18	193 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	19	193 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja

Doknr: 1295651 Tinglyst: 20.09.2018
STATENS KARTVERK

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	303	1786	0	20	193 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	21	193 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	22	193 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	23	131 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	24	131 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	25	131 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	26	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	27	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	28	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	29	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	30	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	31	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	32	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	33	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	34	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	35	148 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	36	193 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	37	193 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	38	193 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	39	148 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	40	148 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	41	148 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	42	148 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	43	148 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	44	148 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	45	148 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	46	148 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	47	193 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	48	193 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	49	193 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	50	131 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	51	131 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	52	131 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	303	1786	0	53	131 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	54	131 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	55	131 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	56	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	57	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	58	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	59	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	60	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	61	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	62	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	63	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	64	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	65	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	66	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	67	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	68	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	69	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	303	1786	0	70	90 / 8903	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

SAK: 18/11126 inn 03.07.18.

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	Å. Skåtet

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 23	1650	Sellebakk	98246551

KOPI

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad	303	1786	

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.

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
1	B	112	G	13	B	131	G	25	B	131	G	37	B	193	G	49	B	193	G
2	B	112	G	14	B	148	G	26	B	90	G	38	B	193	G	50	B	131	G
3	B	112	G	15	B	148	G	27	B	90	G	39	B	148	G	51	B	131	G
4	B	112	G	16	B	148	G	28	B	90	G	40	B	148	G	52	B	131	G
5	B	112	G	17	B	193	G	29	B	90	G	41	B	148	G	53	B	131	G
6	B	112	G	18	B	193	G	30	B	90	G	42	B	148	G	54	B	131	G
7	B	112	G	19	B	193	G	31	B	90	G	43	B	148	G	55	B	131	G
8	B	112	G	20	B	193	G	32	B	90	G	44	B	148	G	56	B	90	G
9	B	112	G	21	B	193	G	33	B	90	G	45	B	148	G	57	B	90	G
10	B	112	G	22	B	193	G	34	B	90	G	46	B	148	G	58	B	90	G
11	B	90	G	23	B	131	G	35	B	148	G	47	B	193	G	59	B	90	G
12	B	131	G	24	B	131	G	36	B	193	G	48	B	193	G	60	B	90	G
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
28.06.2018	Robert D Hansen

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

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
61	B	90	G	85				109				133				157			
62	B	90	G	86				110				134				158			
63	B	90	G	87				111				135				159			
64	B	90	G	88				112				136				160			
65	B	90	G	89				113				137				161			
66	B	90	G	90				114				138				162			
67	B	90	G	91				115				139				163			
68	B	90	G	92				116				140				164			
69	B	90	G	93				117				141				165			
70	B	90	G	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:		8903				Nevner =		8903											

Dato	Innsenderens underskrift
28.06.2018	Mona D. Hansen

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
28.06.2018	Robert 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 28/6-18	Ruben D. Hansen	Ruben Dahl Hansen
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.
0106	FREDRIKSTAD	303	1786	

Dato	Underskrift	Stempel
27/8-2018	A. Skarer	OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

Dato	Innsenderens underskrift
28.06.2018	Ruben D. Hansen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-01 Situasjonsplan Sameiet Verkshagen

Formålsgrense - reguleringsplan

Grense tilleggsdel grunn

Seksjonsgrense

Tilleggsdel grunn



1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-02 Situasjonsplan Sameiet Verkshagen del 1

Formålsgrense - reguleringsplan
Grense tilleggsdel grunn
Seksjonsgrense
Tilleggsdel grunn



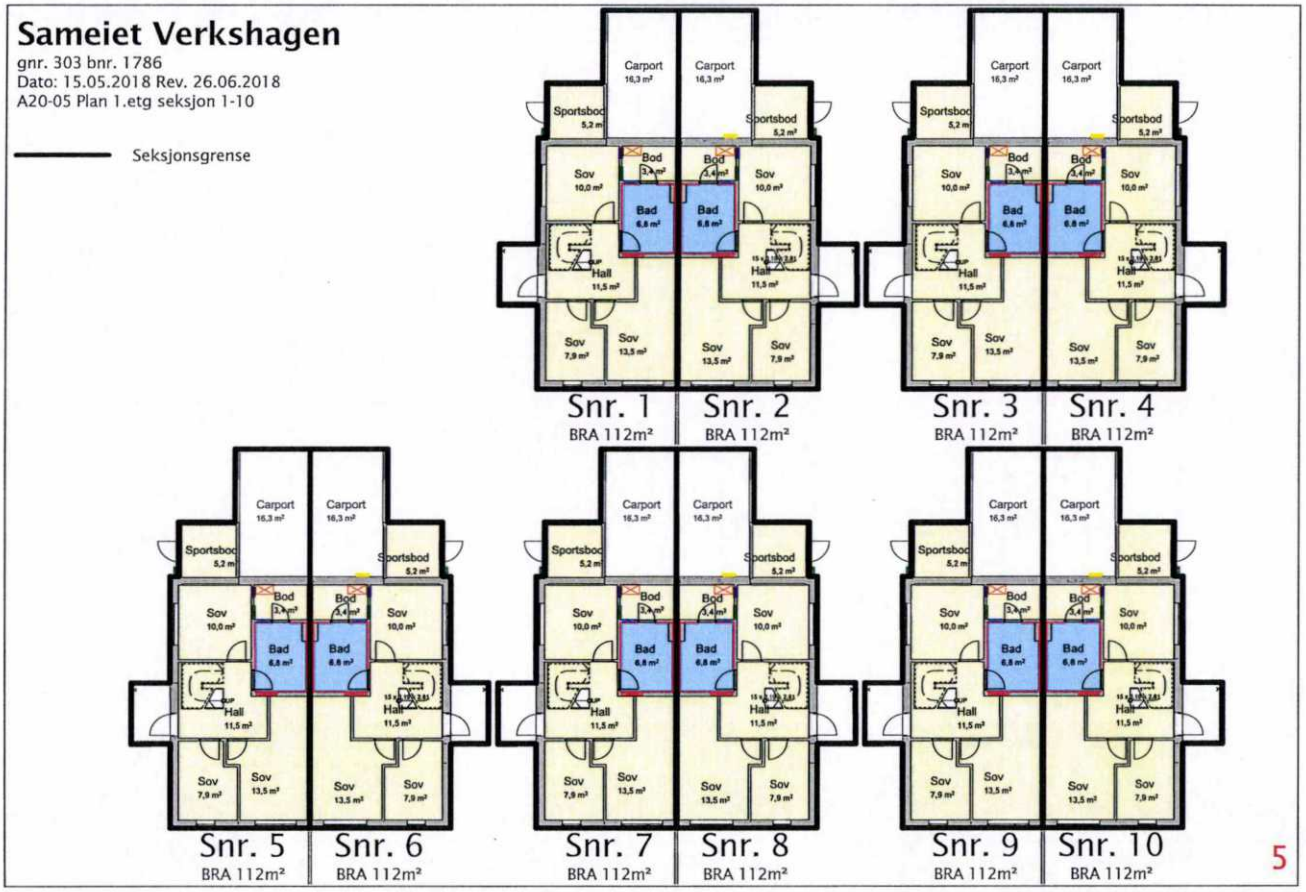
2

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-03 Situasjonsplan Sameiet Verkshagen del 2

- Formålsgrense - reguleringsplan
- Grense tilleggsdel grunn
- Seksjonsgrense
- Tilleggsdel grunn

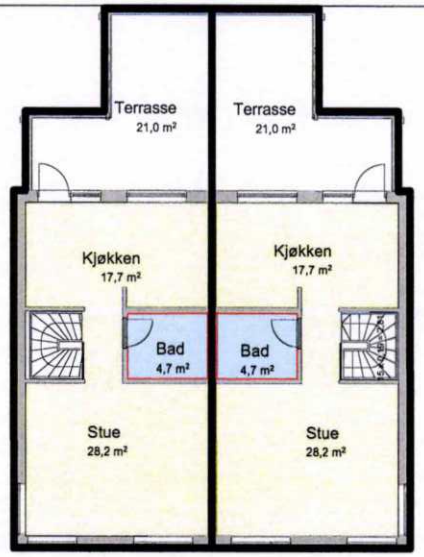
Sameiet Verkshagen
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-04 Situasjonsplan delfelt B1-B2
Formålsgrense - reguleringsplan
Grense tilleggsdel grunn
Seksjonsgrense
Tilleggsdel grunn
Snr.1
Snr.2
Snr.3
Snr.4
Snr.5
Snr.6
Snr.7
Snr.8
Snr.9
Snr.10
T
4


Sameiet Verkshagen
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018 Rev. 26.06.2018
A20-05 Plan 1.etg seksjon 1-10
Seksjonsgrense
Snr. 1 BRA 112m²
Snr. 2 BRA 112m²
Snr. 3 BRA 112m²
Snr. 4 BRA 112m²
Snr. 5 BRA 112m²
Snr. 6 BRA 112m²
Snr. 7 BRA 112m²
Snr. 8 BRA 112m²
Snr. 9 BRA 112m²
Snr. 10 BRA 112m²
5

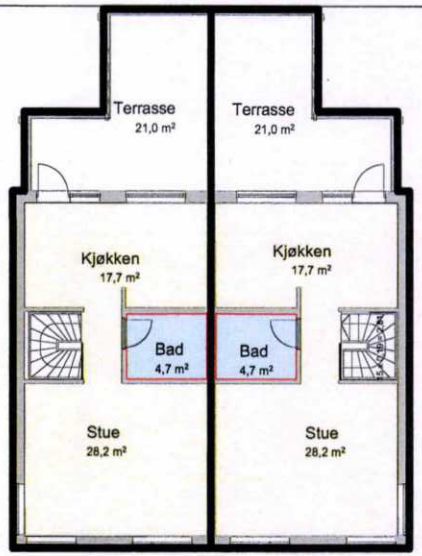
Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-06 Plan 2.etg seksjon 1-10

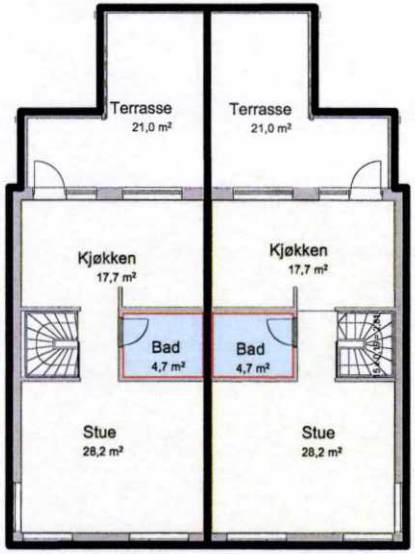
Seksjonsgrense



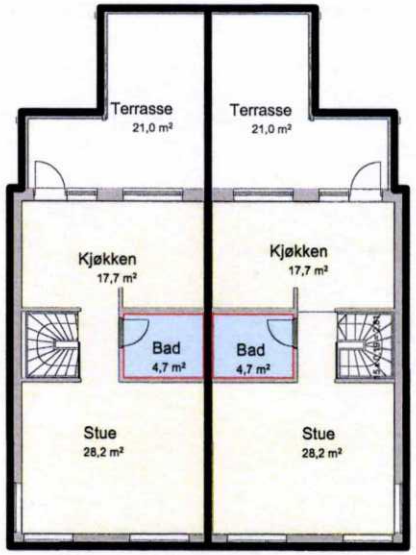
Snr. 1 Snr. 2



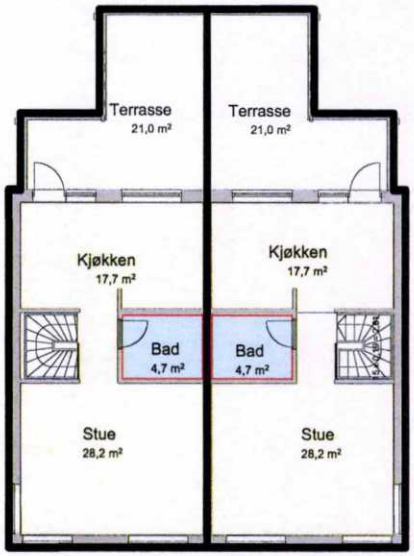
Snr. 3 Snr. 4



Snr. 5 Snr. 6



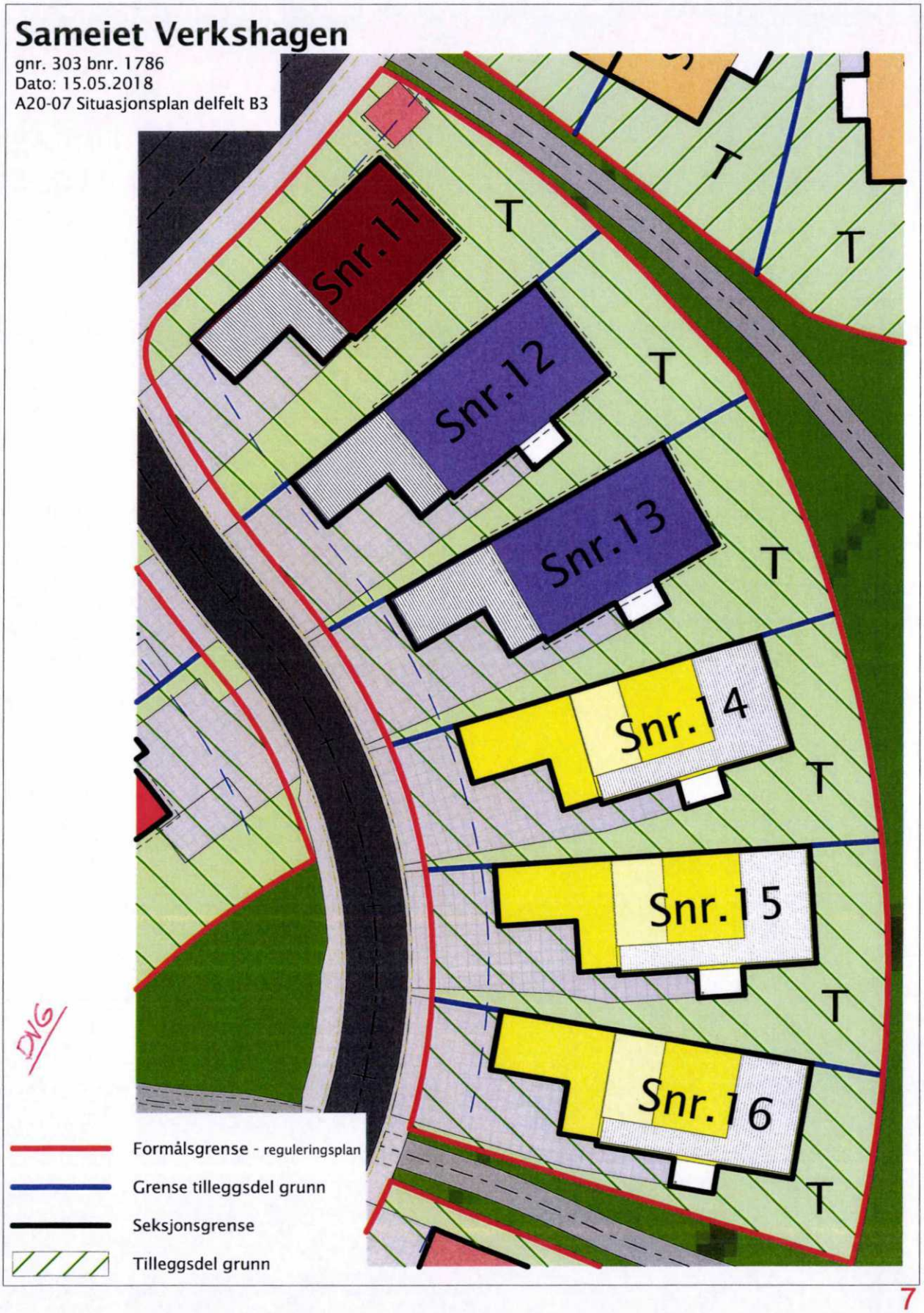
Snr. 7 Snr. 8



Snr. 9 Snr. 10

6

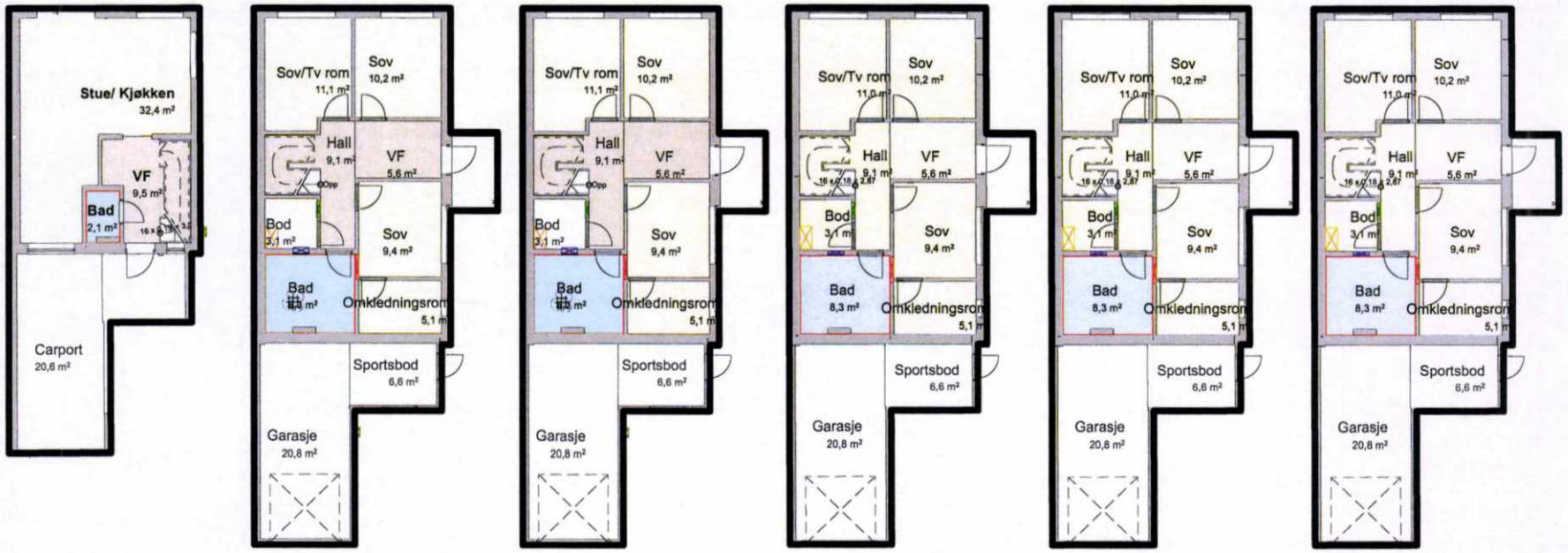
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48


Sameiet Verkshagen
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-07 Situasjonsplan delfelt B3
Snr.11
Snr.12
Snr.13
Snr.14
Snr.15
Snr.16
T
DVG
Formålsgrense - reguleringsplan
Grense tilleggsdel grunn
Seksjonsgrense
Tilleggsdel grunn
7

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-08 Plan 1.etg seksjon 11-16

Seksjonsgrense



Snr. 11
BRA 90 m²

Snr. 12
BRA 131 m²

Snr. 13
BRA 131 m²

Snr. 14
BRA 148 m²

Snr. 15
BRA 148 m²

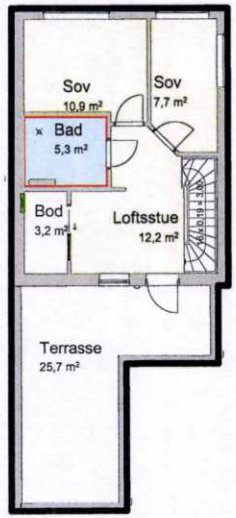
Snr. 16
BRA 148 m²

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

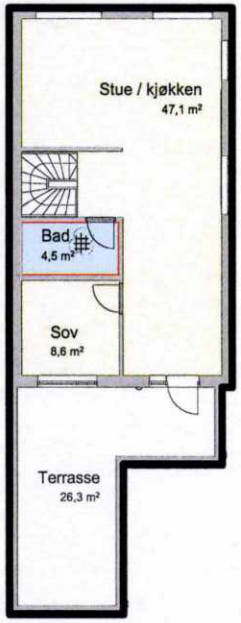
Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-09 Plan 2.etg seksjon 11-16

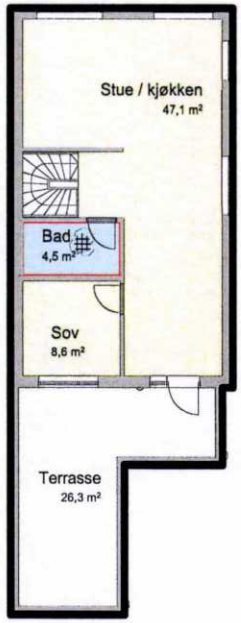
Seksjonsgrense



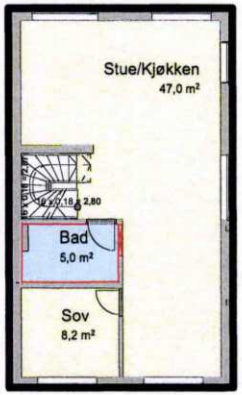
Snr. 11



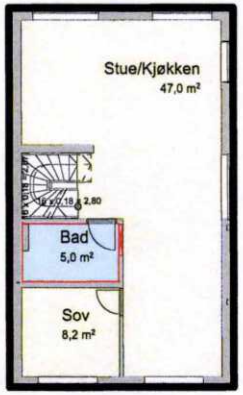
Snr. 12



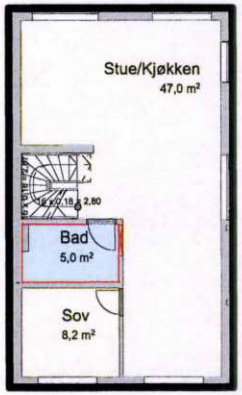
Snr. 13



Snr. 14



Snr. 15



Snr. 16

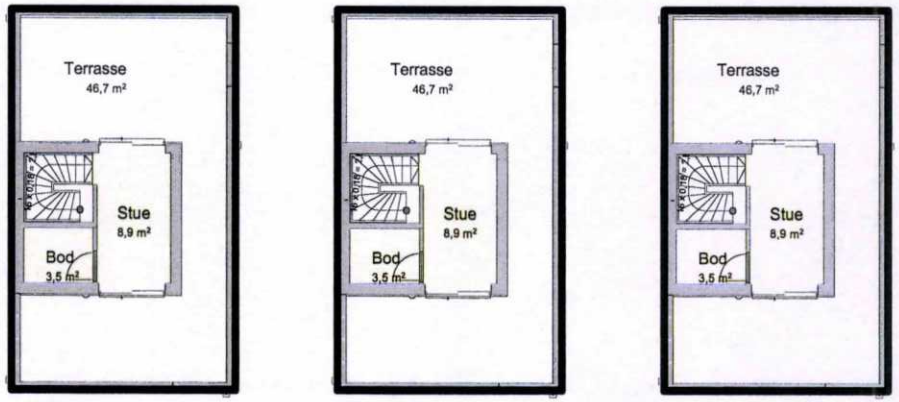
9

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-10 Plan 3.etg seksjon 11-16

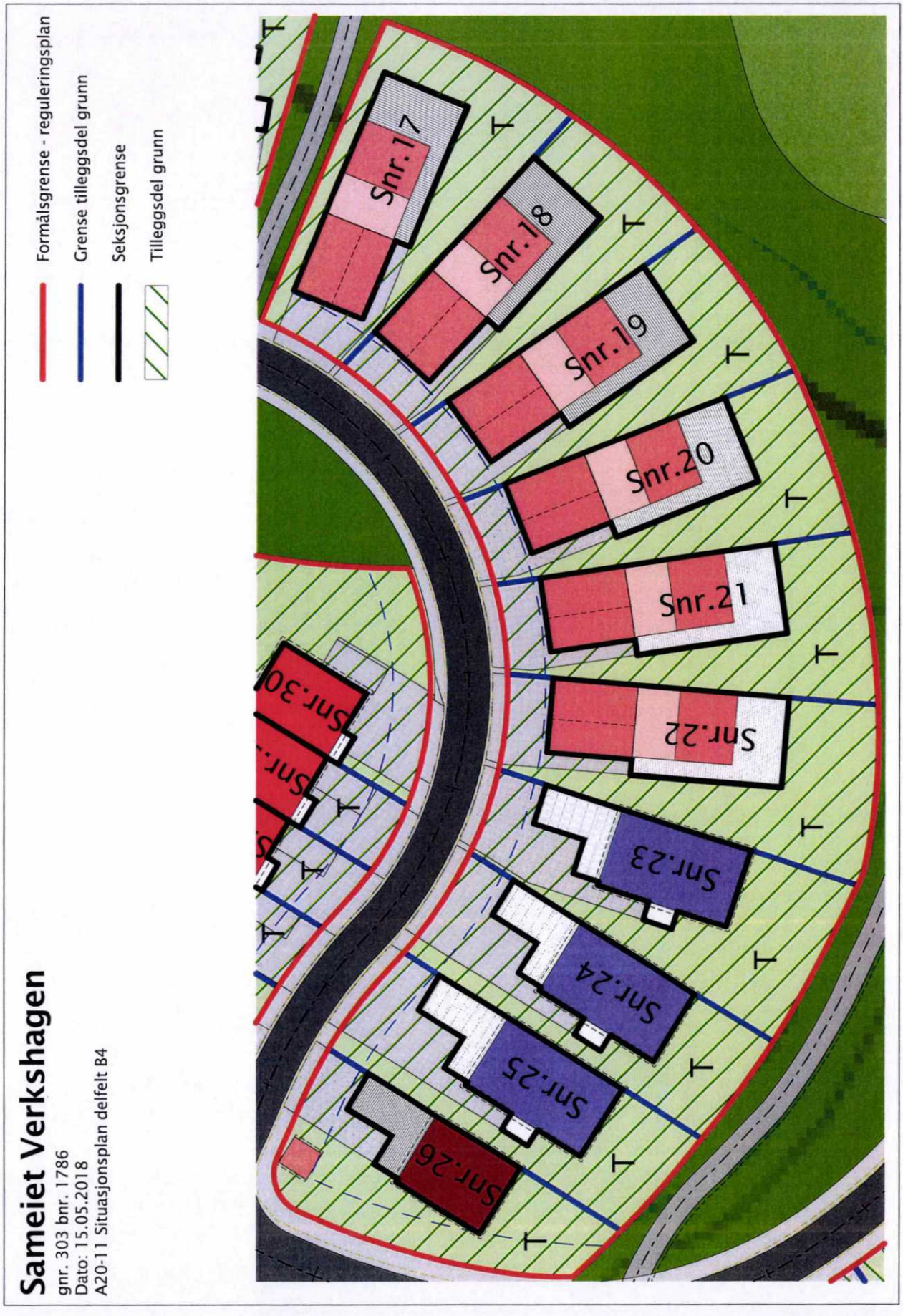
Seksjonsgrense

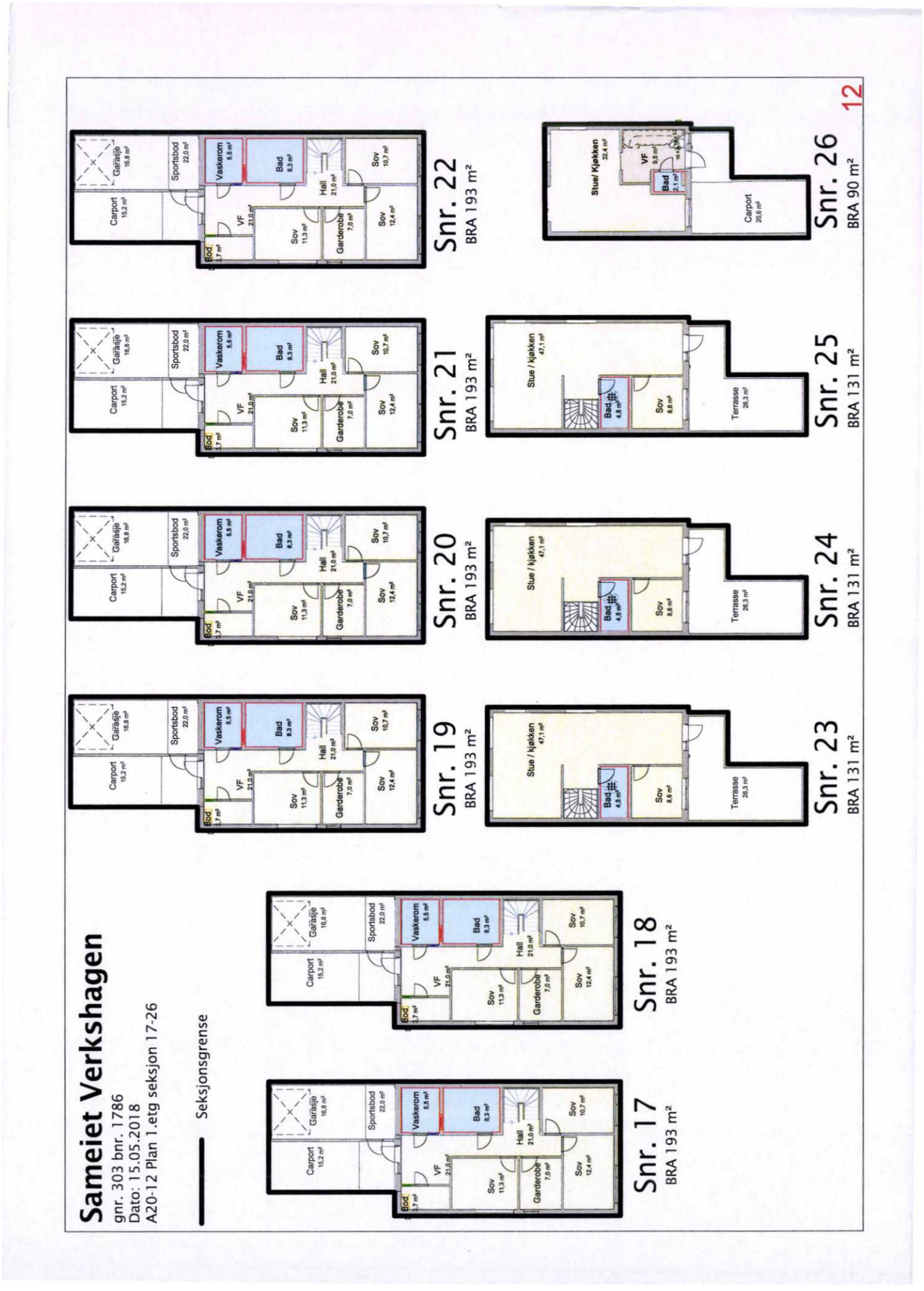


Snr. 14 Snr. 15 Snr. 16

10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

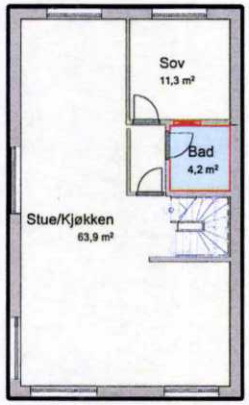

Sameiet Verkshagen
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-11 Situasjonsplan delfelt B4
Formålsgrense - reguleringsplan
Grense tilleggsdel grunn
Seksjonsgrense
Tilleggsdel grunn
Snr.17
Snr.18
Snr.19
Snr.20
Snr.21
Snr.22
Snr.23
Snr.24
Snr.25
Snr.26
Snr.30
11


Sameiet Verkshagen
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-12 Plan 1.etg seksjon 17-26
Seksjonsgrense
12
Snr. 17
BRA 193 m²
Snr. 18
BRA 193 m²
Snr. 19
BRA 193 m²
Snr. 20
BRA 193 m²
Snr. 21
BRA 193 m²
Snr. 22
BRA 193 m²
Snr. 23
BRA 131 m²
Snr. 24
BRA 131 m²
Snr. 25
BRA 131 m²
Snr. 26
BRA 90 m²
Carport
Garasje
Sportsbod
Vaskerom
Bad
Hall
Sov
VF
Garderobe
Bod
Stue / kjøkken
Stue/ Kjøkken
Terrasse

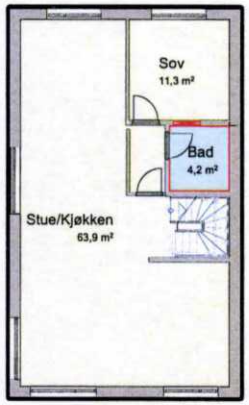
Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-13 Plan 2.etg seksjon 17-26

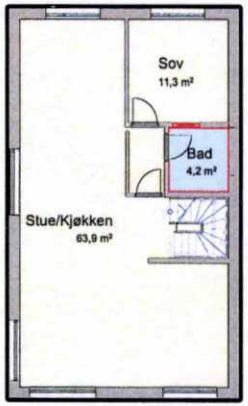
Seksjonsgrense



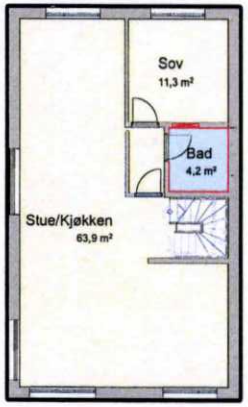
Snr. 17



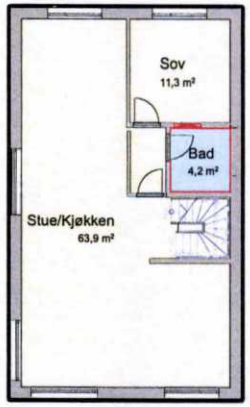
Snr. 18



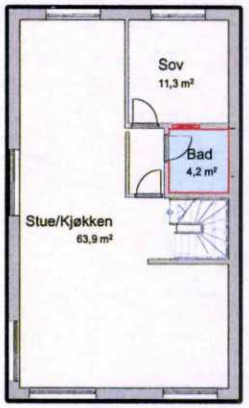
Snr. 19



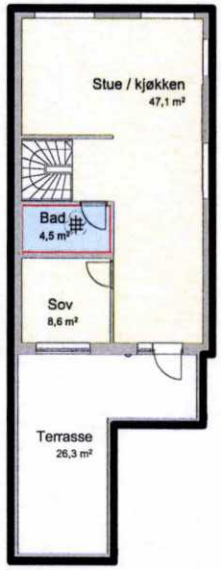
Snr. 20



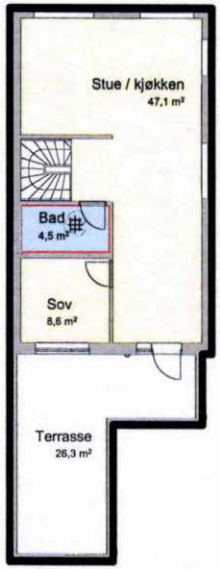
Snr. 21



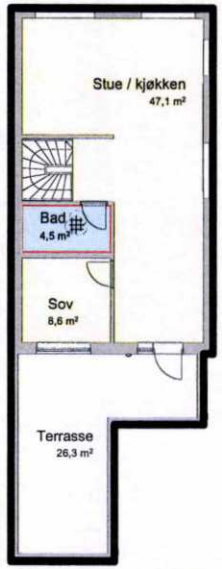
Snr. 22



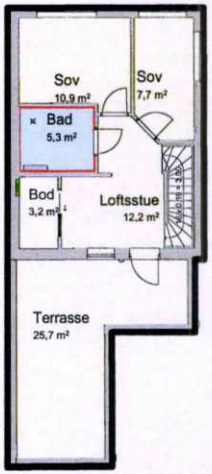
Snr. 23



Snr. 24



Snr. 25



Snr. 26

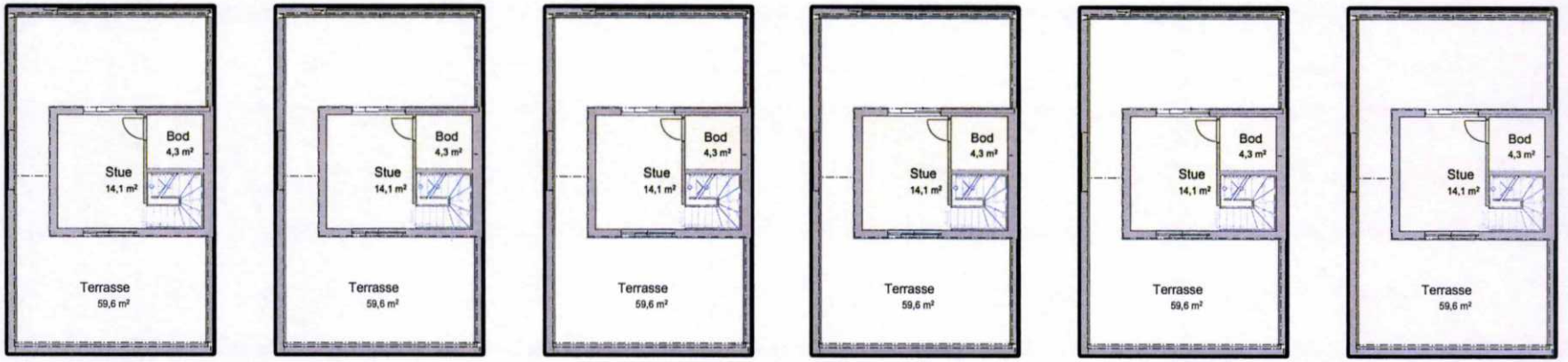
13

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-14 Plan 3.etg seksjon 17-26

Seksjonsgrense



Snr. 17 Snr. 18 Snr. 19 Snr. 20 Snr. 21 Snr. 22

14

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-15 Situasjonsplan delfelt B5

Formålsgrense - reguleringsplan

Grense tilleggsdel grunn

Seksjonsgrense

Tilleggsdel grunn



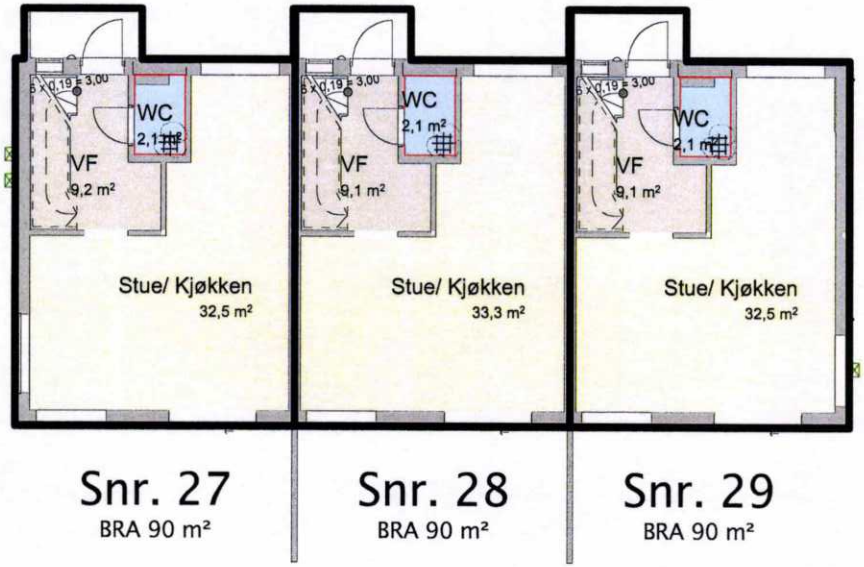
15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-16 Plan 1.etg seksjon 27-34

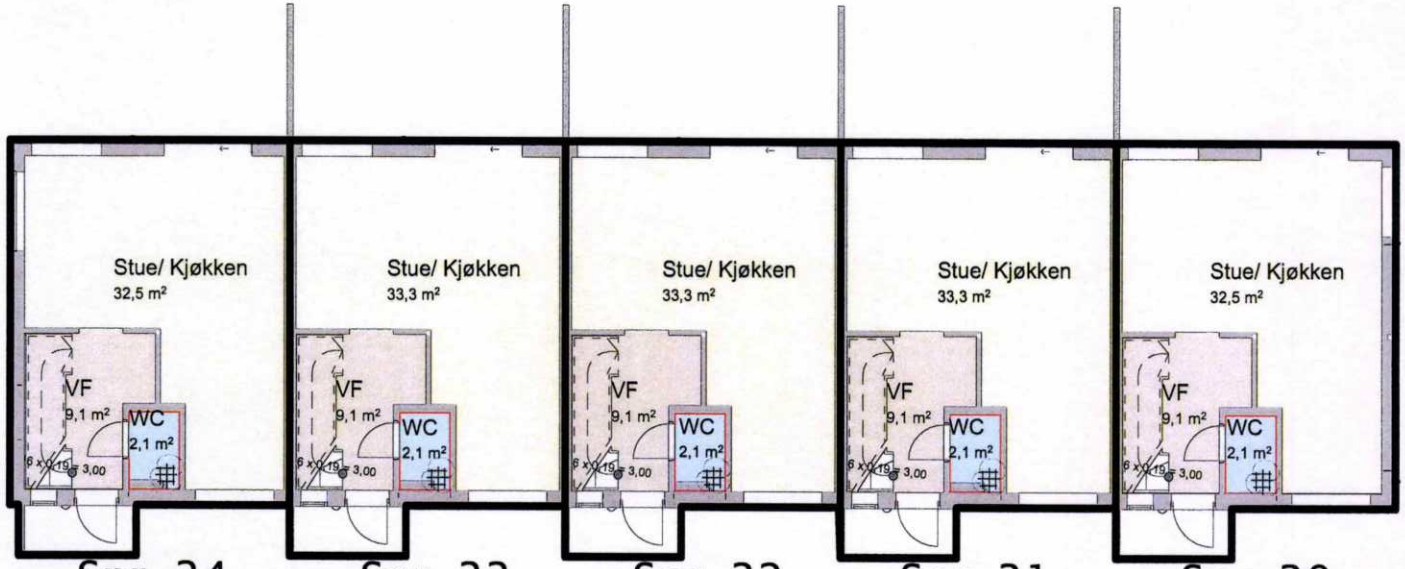
Seksjonsgrense



Snr. 27
BRA 90 m²

Snr. 28
BRA 90 m²

Snr. 29
BRA 90 m²



Snr. 34
BRA 90 m²

Snr. 33
BRA 90 m²

Snr. 32
BRA 90 m²

Snr. 31
BRA 90 m²

Snr. 30
BRA 90 m²

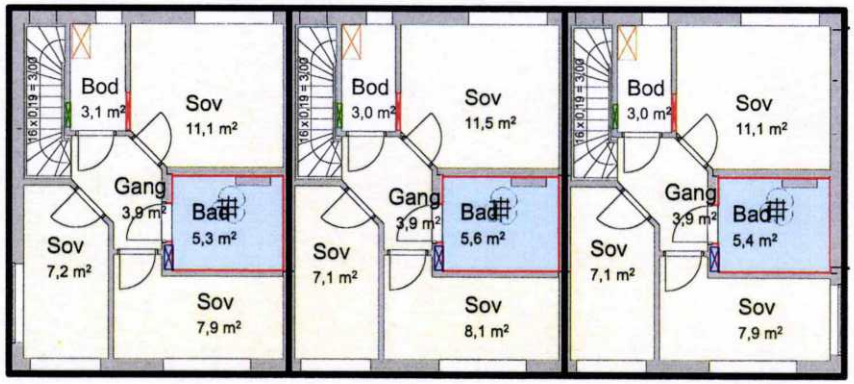
16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

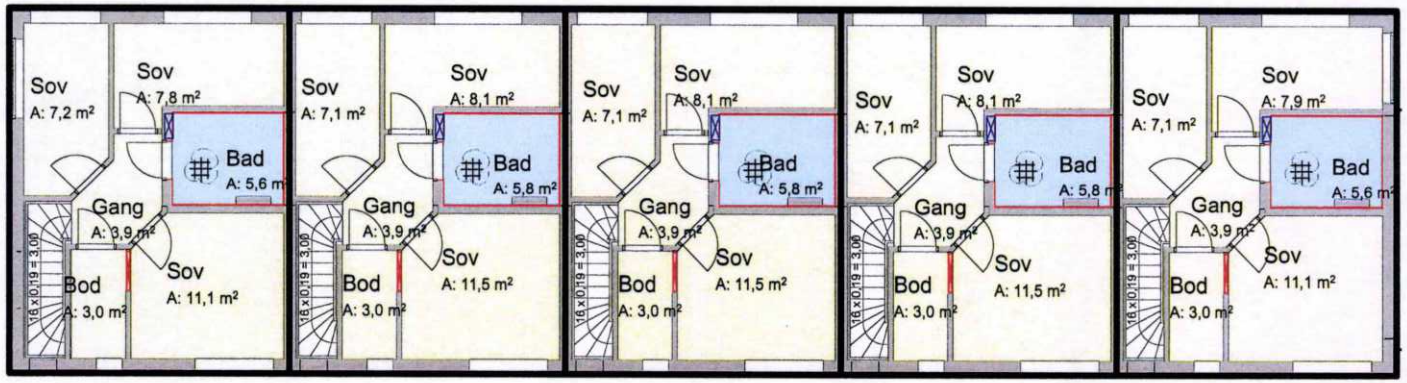
Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-17 Plan 2.etg seksjon 27-34

Seksjonsgrense



Snr. 27 Snr. 28 Snr. 29



Snr. 34 Snr. 33 Snr. 32 Snr. 31 Snr. 30

17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

Sameiet Verkshagen

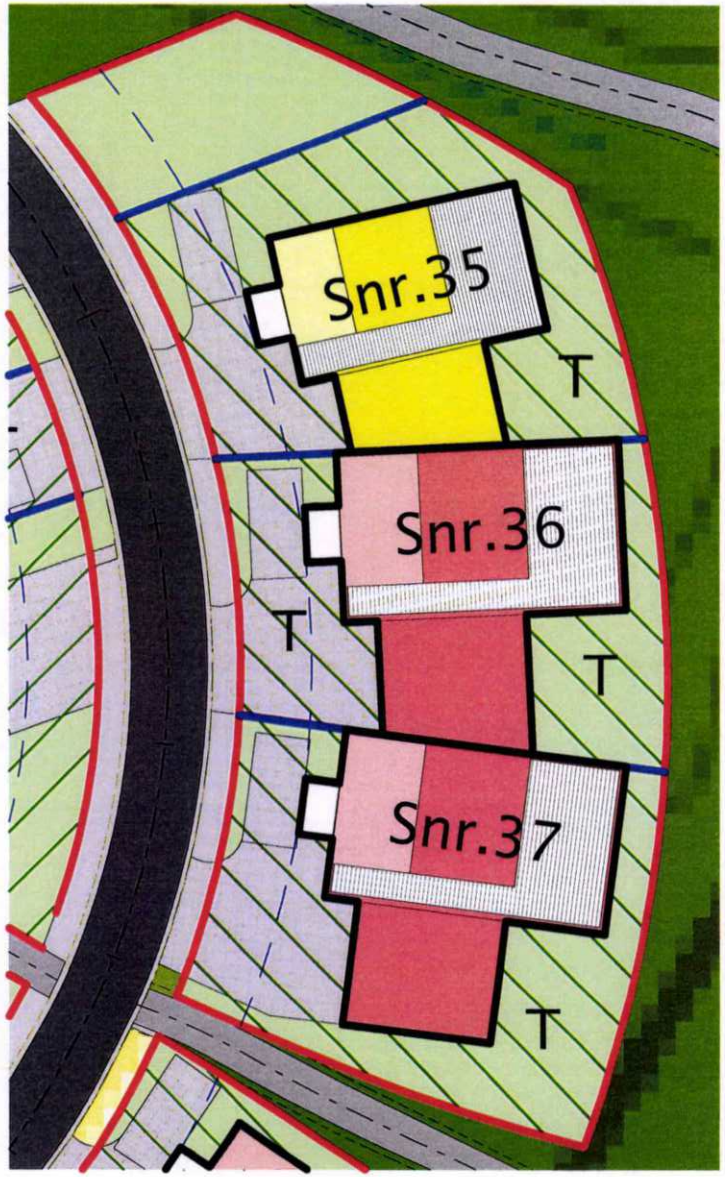
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-18 Situasjonsplan delfelt B9

Formålsgrense - reguleringsplan

Grense tilleggsdel grunn

Seksjonsgrense

Tilleggsdel grunn



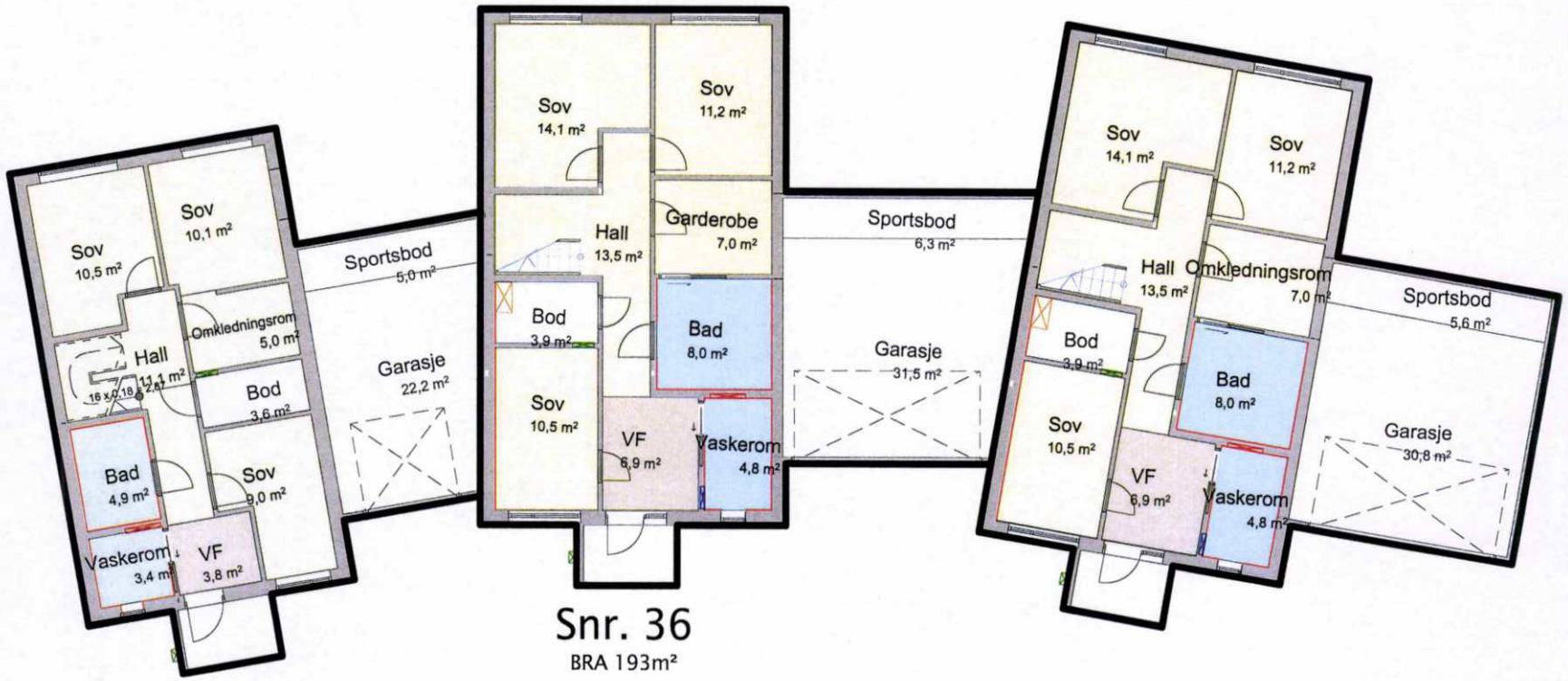
18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-19 Plan 1.etg seksjon 35-37

Seksjonsgrense



Snr. 35
BRA 148m²

Snr. 36
BRA 193m²

Snr. 37
BRA 193m²

19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

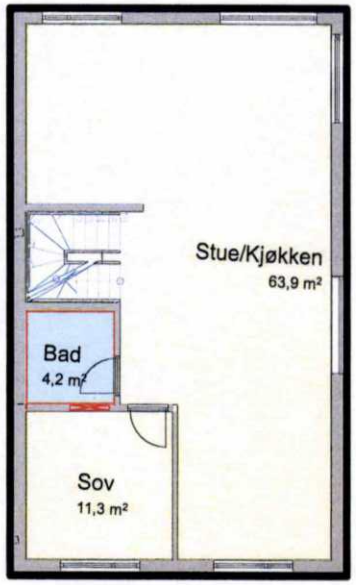
Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-20 Plan 2.etg seksjon 35-37

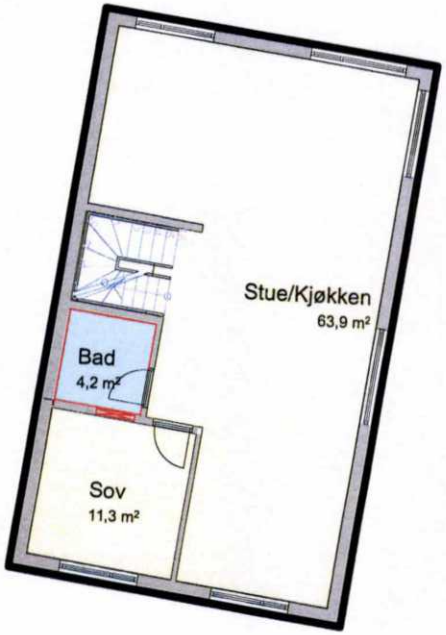
Seksjonsgrense



Snr. 35



Snr. 36



Snr. 37

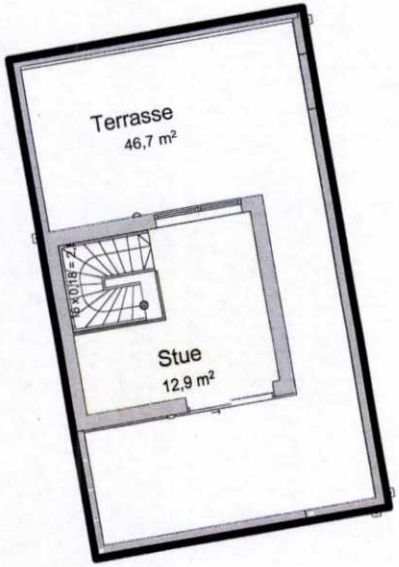
20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

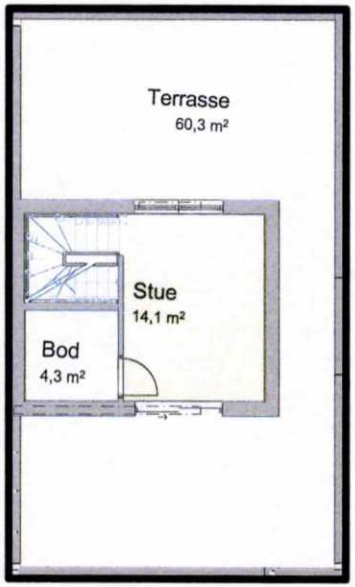
Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-21 Plan 3.etg seksjon 35-37

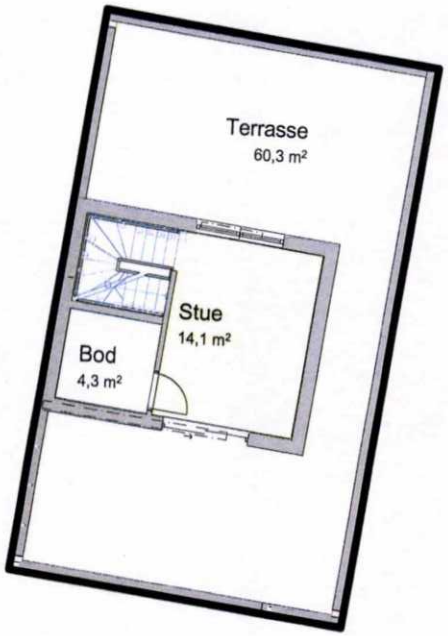
Seksjonsgrense



Snr. 35



Snr. 36

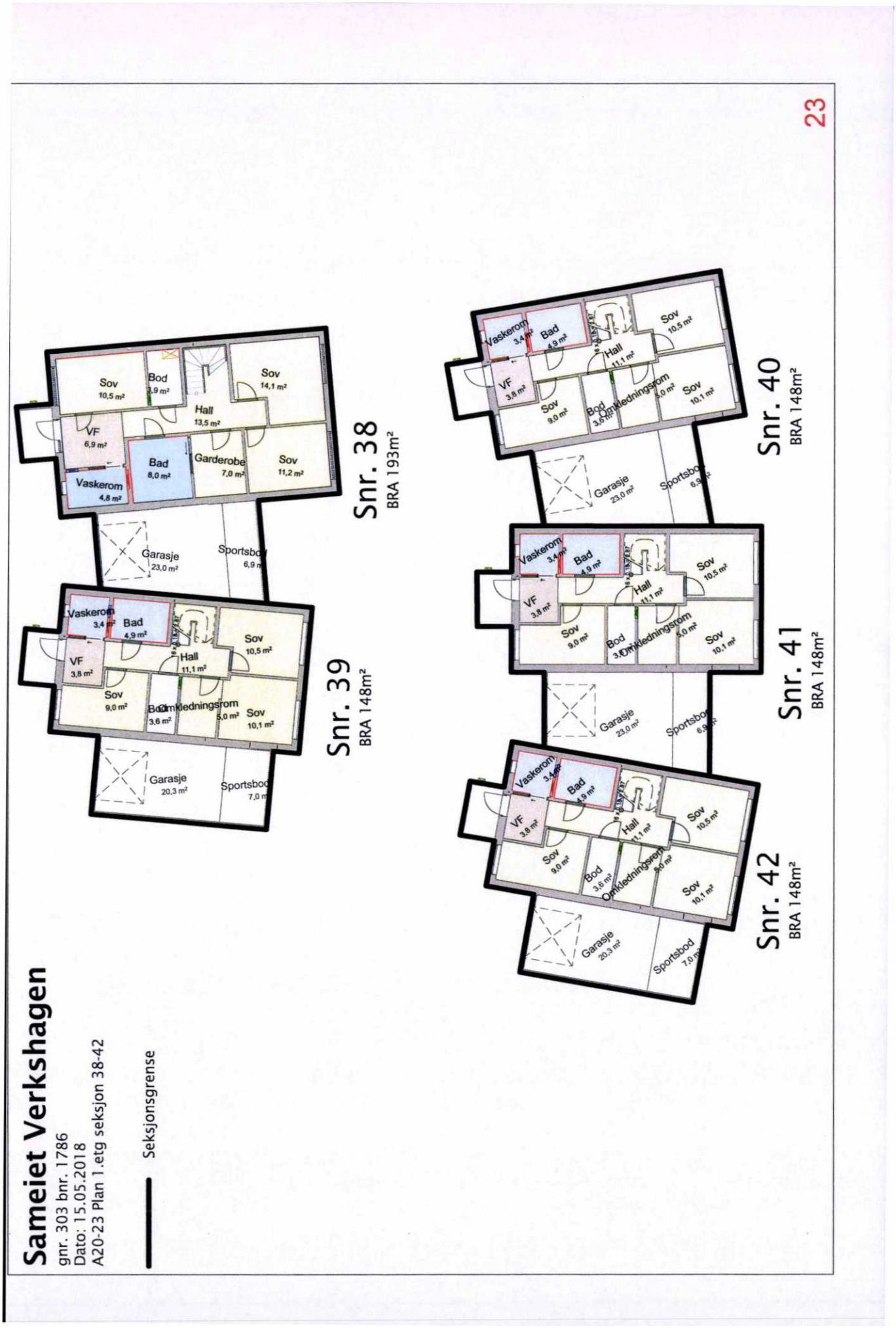


Snr. 37

21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

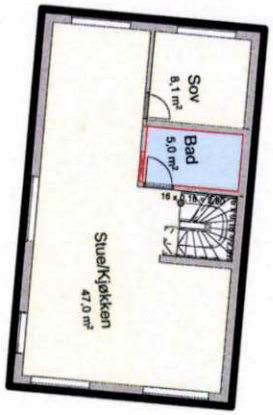
Sameiet Verkshagen
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-22 Situasjonsplan delfelt B13
Formålsgrense - reguleringsplan
Grense tilleggsdel grunn
Seksjonsgrense
Tilleggsdel grunn
Snr.38
Snr.39
Snr.40
Snr.41
Snr.42
Snr.63
Snr.64
T
22


23
Sameiet Verkshagen
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-23 Plan 1.etg seksjon 38-42
Seksjonsgrense
Snr. 38
BRA 193m²
Snr. 39
BRA 148m²
Snr. 40
BRA 148m²
Snr. 41
BRA 148m²
Snr. 42
BRA 148m²
Sov
Bod
Hall
VF
Bad
Garderobe
Vaskerom
Garasje
Sportsbod
Omkledningsrom

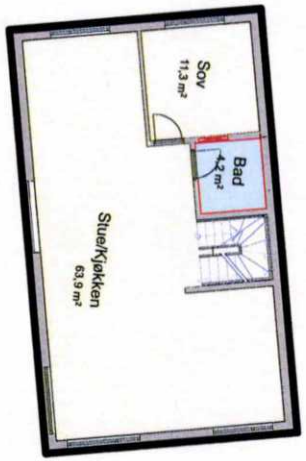
Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-24 Plan 2.etg seksjon 38-42

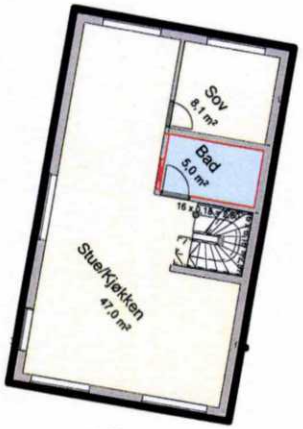
Seksjonsgrense



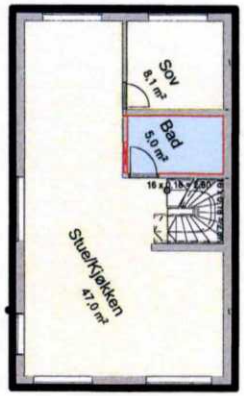
Snr. 39



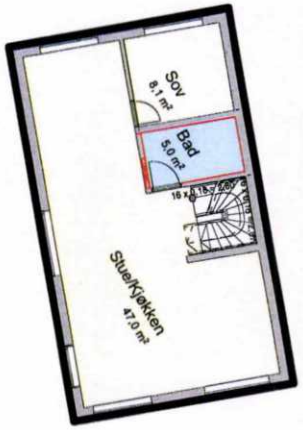
Snr. 38



Snr. 42



Snr. 41



Snr. 40

24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-25 Plan 3.etg seksjon 38-42

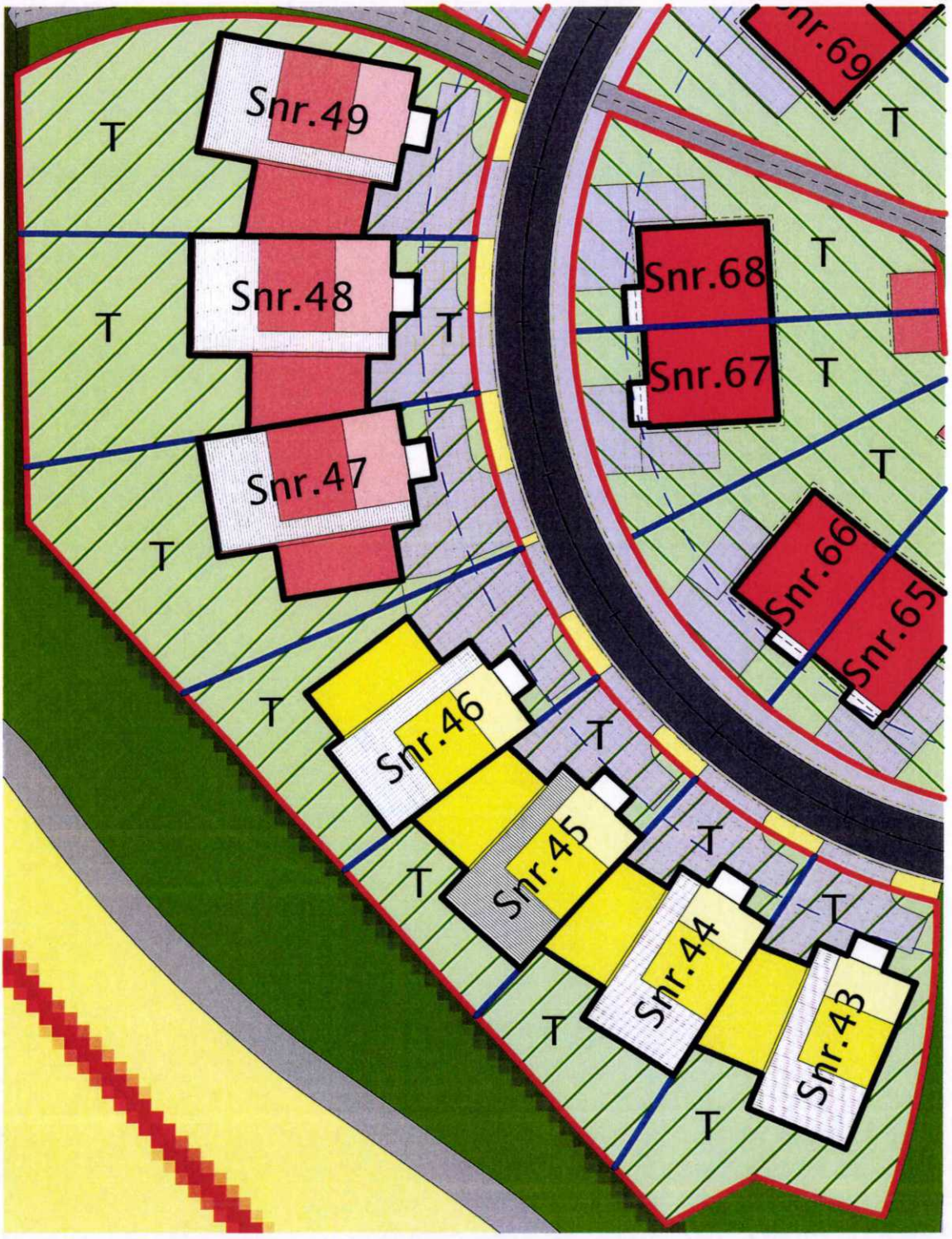
Seksjonsgrense

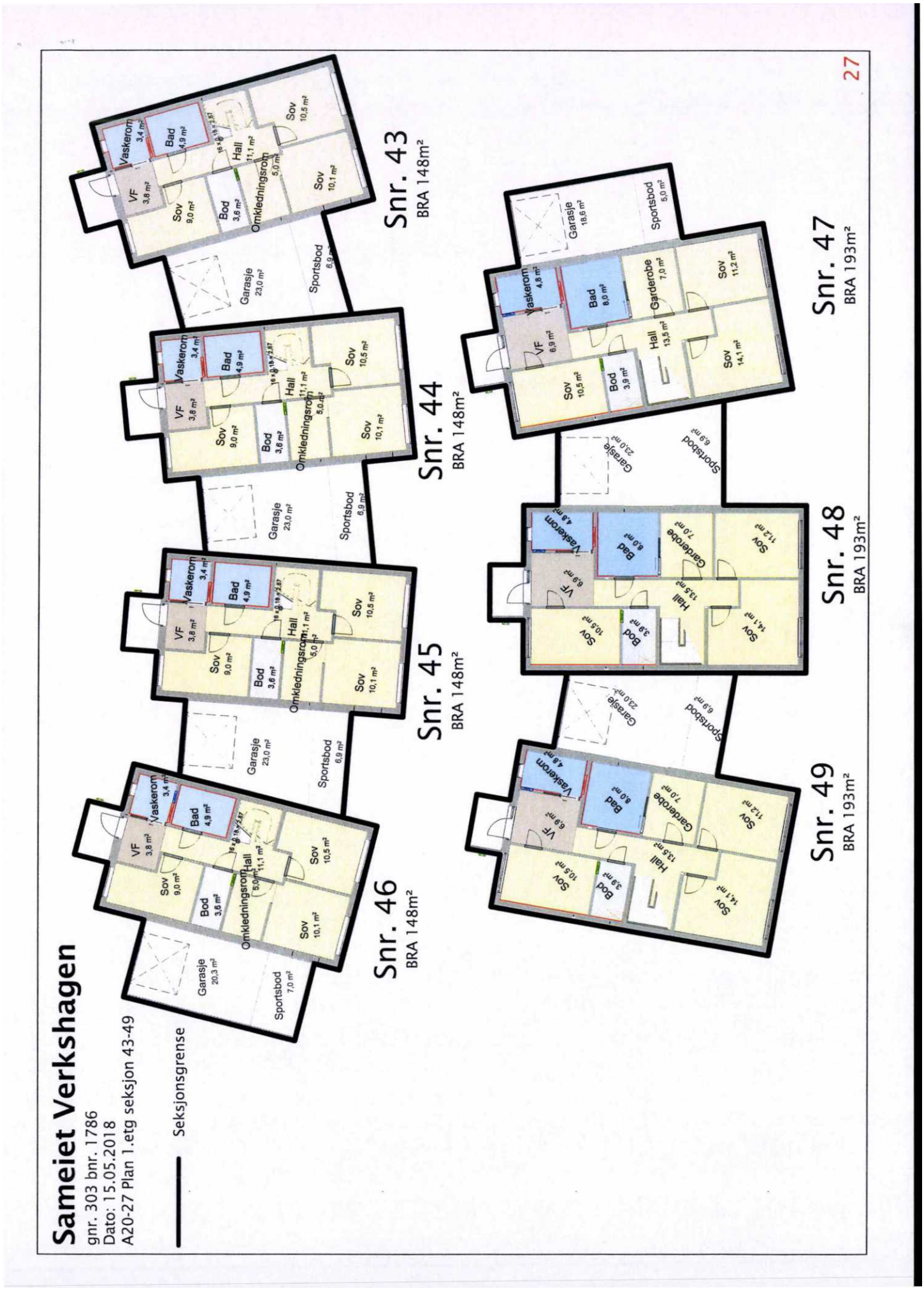
25

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-26 Situasjonsplan delfelt B10

Formålsgrense - reguleringsplan
Grense tilleggsdel grunn
Seksjonsgrense
Tilleggsdel grunn

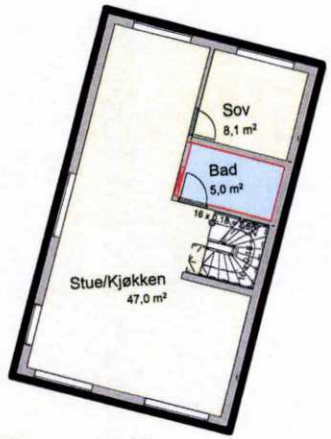



Sameiet Verkshagen
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-27 Plan 1.etg seksjon 43-49
Seksjonsgrense
27
Snr. 43
BRA 148m²
Snr. 44
BRA 148m²
Snr. 45
BRA 148m²
Snr. 46
BRA 148m²
Snr. 47
BRA 193m²
Snr. 48
BRA 193m²
Snr. 49
BRA 193m²
Vaskerom
Bad
Hall
Sov
VF
Bod
Omkledningsrom
Garasje
Sportsbod
Garderobe

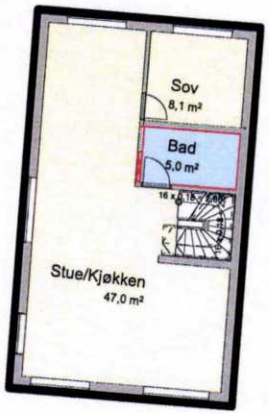
Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-28 Plan 2.etg seksjon 43-49

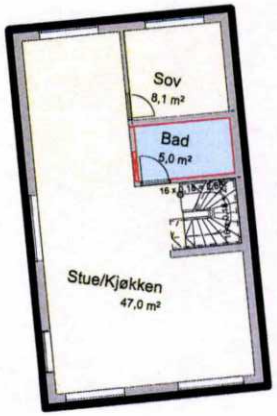
Seksjonsgrense



Snr. 46



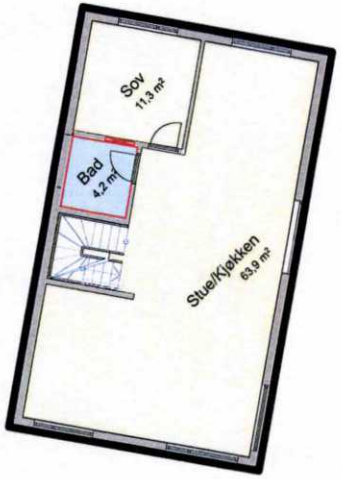
Snr. 45



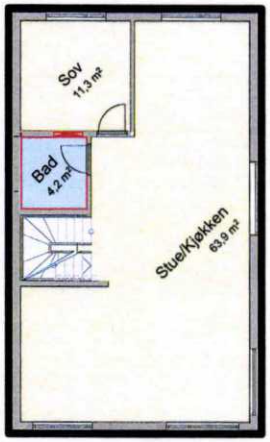
Snr. 44



Snr. 43



Snr. 49



Snr. 48



Snr. 47

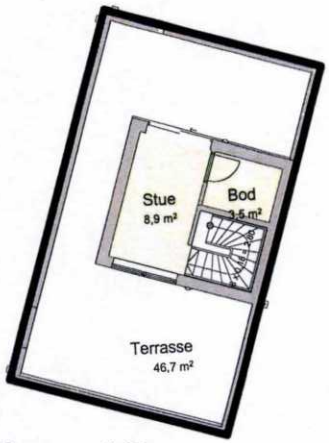
28

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

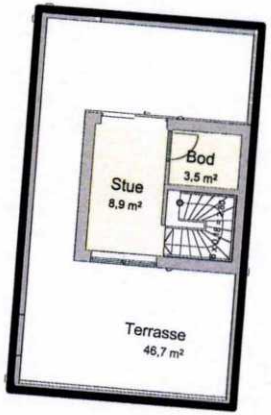
Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-29 Plan 3.etg seksjon 43-49

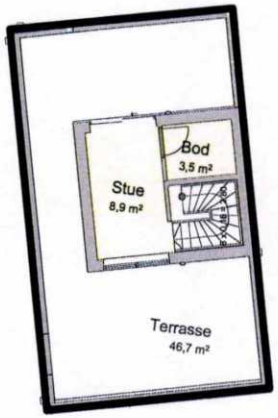
Seksjonsgrense



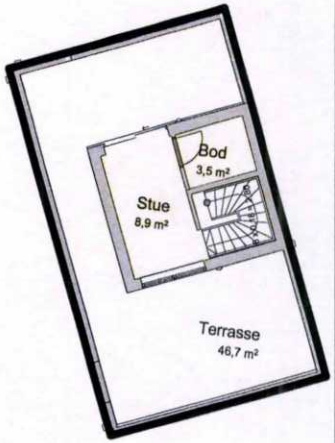
Snr. 46



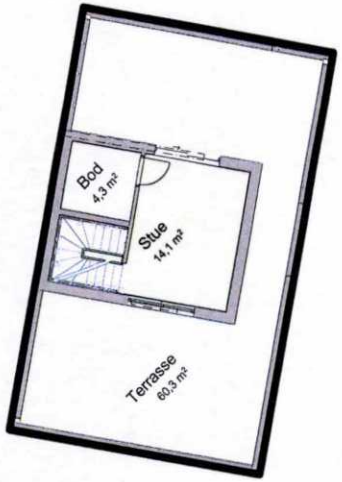
Snr. 45



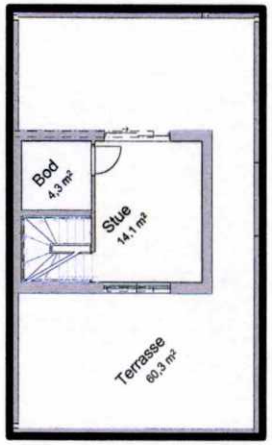
Snr. 44



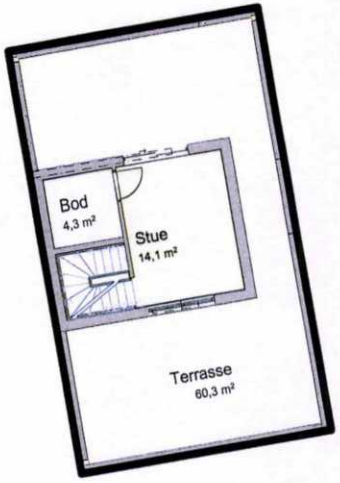
Snr. 43



Snr. 49



Snr. 48



Snr. 47

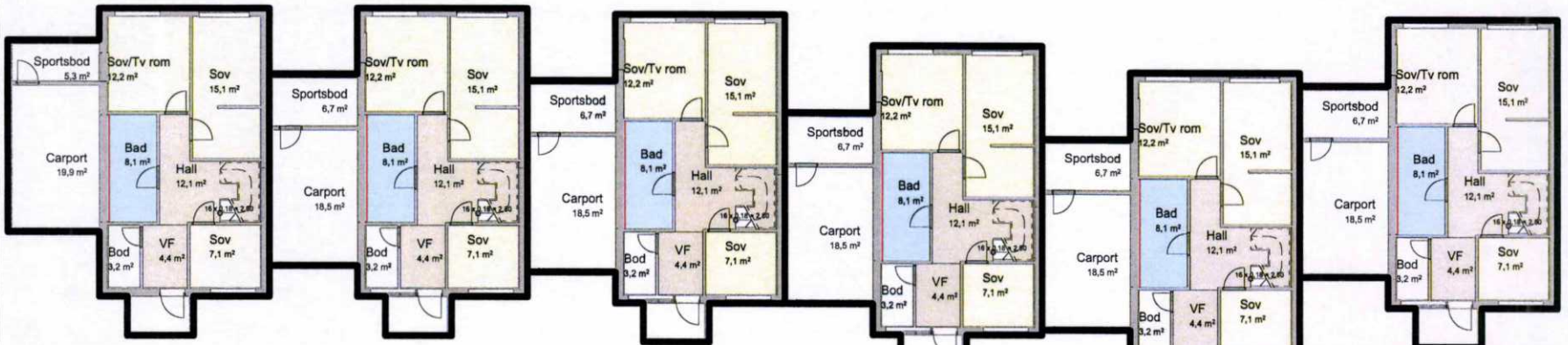
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48


Sameiet Verkshagen
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-30 Situasjonsplan delfelt B6
Formålsgrense - reguleringsplan
Grense tilleggsdel grunn
Seksjonsgrense
Tilleggsdel grunn
Snr.55
Snr.54
Snr.53
Snr.52
Snr.51
Snr.50
Snr.56
Snr.70
30

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-31 Plan 1.etg seksjon 50-55

Seksjonsgrense



Snr. 50
BRA 131 m²

Snr. 51
BRA 131 m²

Snr. 52
BRA 131 m²

Snr. 53
BRA 131 m²

Snr. 54
BRA 131 m²

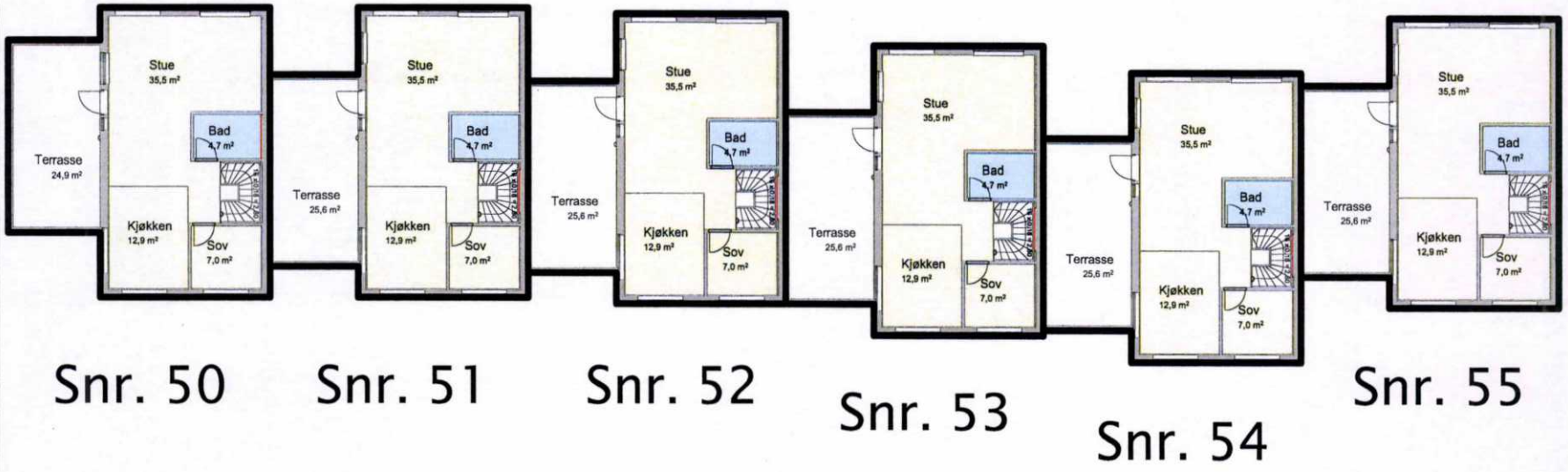
Snr. 55
BRA 131 m²

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-32 Plan 2.etg seksjon 50-55

Seksjonsgrense



32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-33 Situasjonsplan delfelt B7, B8, B11 og B12

Formålsgrense - reguleringsplan

Grense tilleggsdel grunn

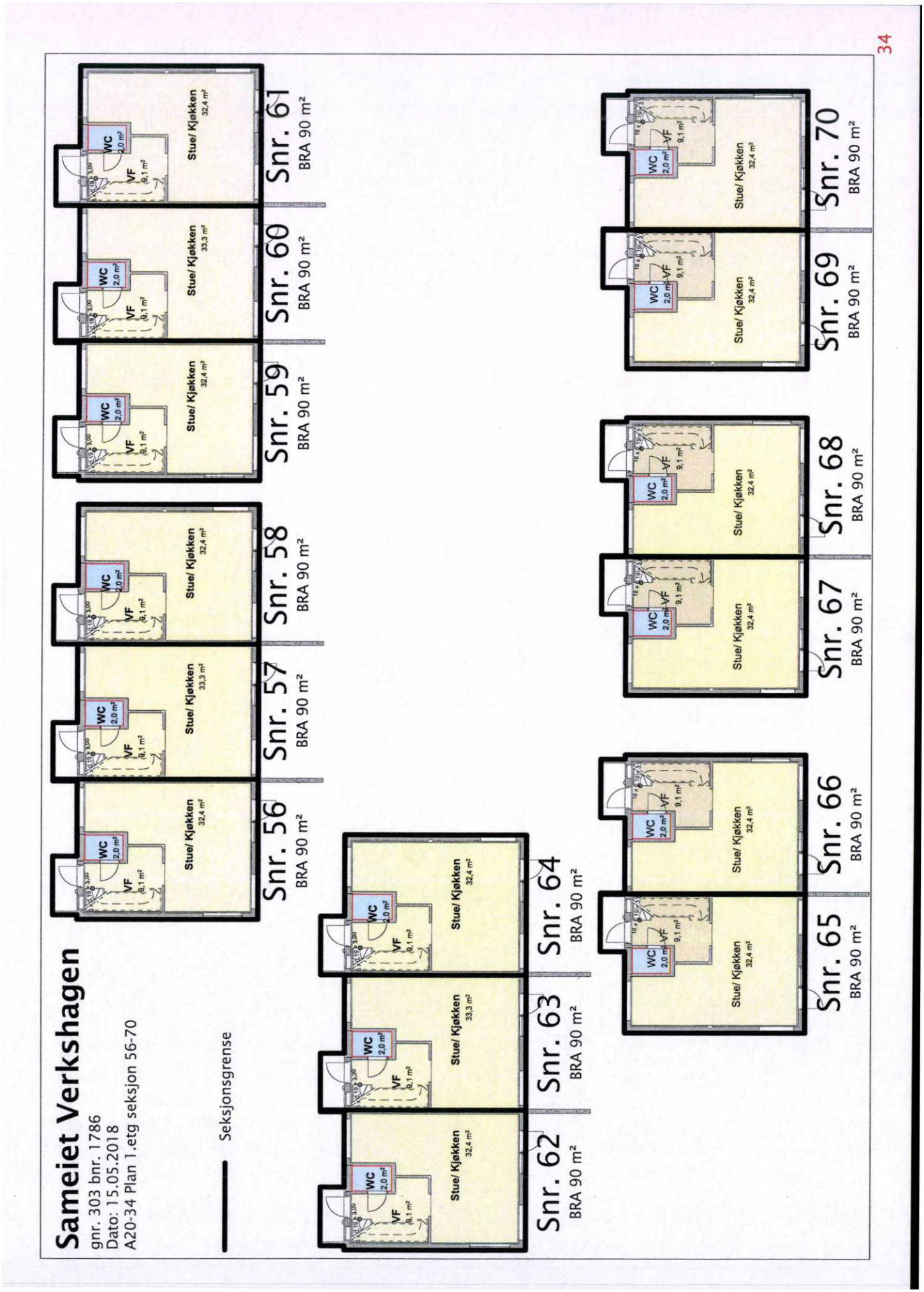
Seksjonsgrense

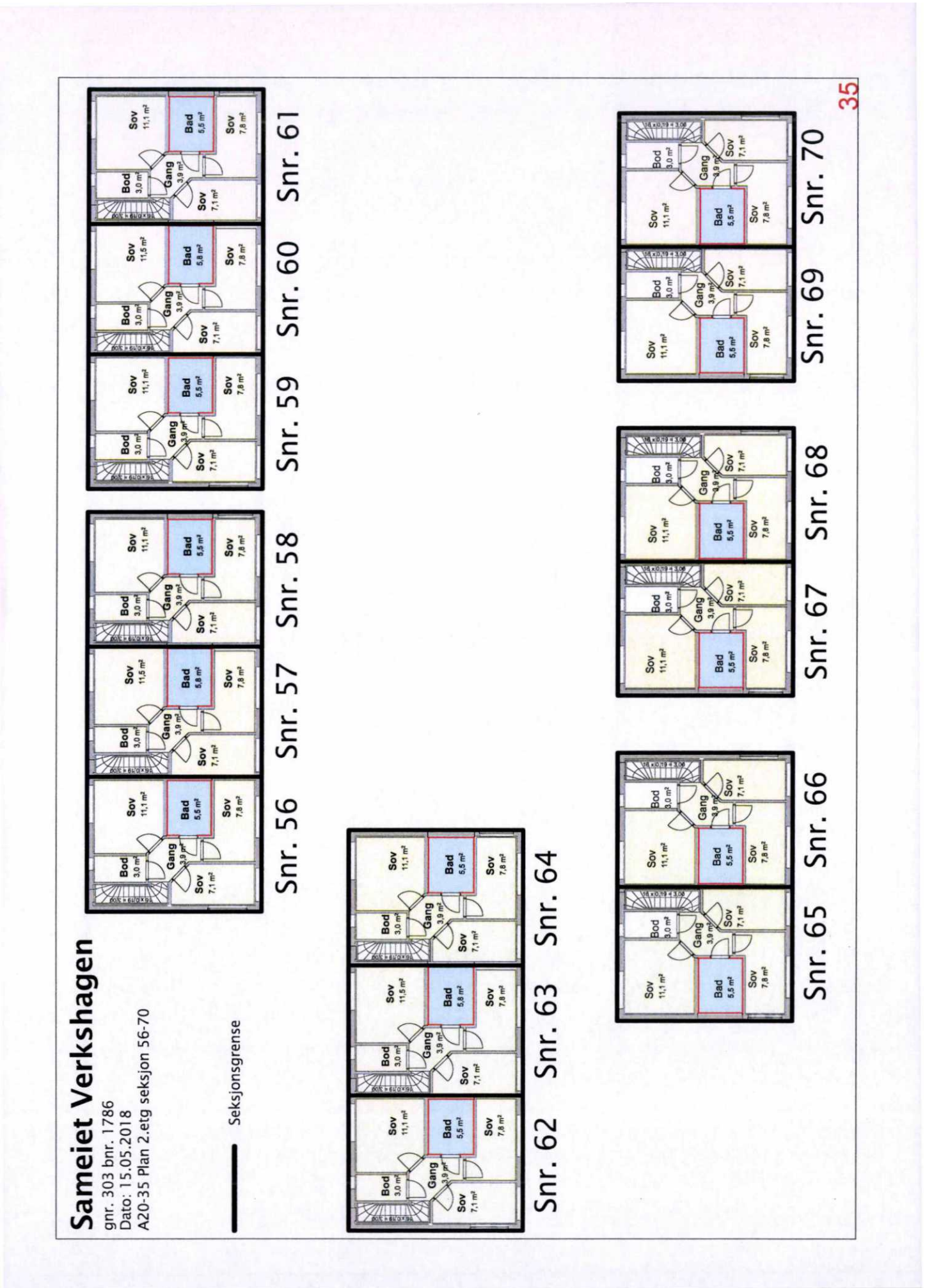
Tilleggsdel grunn



33

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-17 13:48


Sameiet Verkshagen
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-34 Plan 1.etg seksjon 56-70
Seksjonsgrense
Snr. 56
BRA 90 m²
Snr. 57
BRA 90 m²
Snr. 58
BRA 90 m²
Snr. 59
BRA 90 m²
Snr. 60
BRA 90 m²
Snr. 61
BRA 90 m²
Snr. 62
BRA 90 m²
Snr. 63
BRA 90 m²
Snr. 64
BRA 90 m²
Snr. 65
BRA 90 m²
Snr. 66
BRA 90 m²
Snr. 67
BRA 90 m²
Snr. 68
BRA 90 m²
Snr. 69
BRA 90 m²
Snr. 70
BRA 90 m²
Stue/ Kjøkken
WC
VF
34


Sameiet Verkshagen
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-35 Plan 2.etg seksjon 56-70
Seksjonsgrense
35
Snr. 56
Snr. 57
Snr. 58
Snr. 59
Snr. 60
Snr. 61
Snr. 62
Snr. 63
Snr. 64
Snr. 65
Snr. 66
Snr. 67
Snr. 68
Snr. 69
Snr. 70

Innsender iht. følgebrev/~~innsender ikke oppgitt:~~
977048958
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 259624 Tinglyst: 04.03.2019
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 av solfangere, varmepumpe, borehull med tilhørende tekniske pumper, tanker, rør og anlegg/innretninger på/i tomtegrunn og bebyggelsen, på eiendommen 303/1786 snr 1 til 70 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 303/1786 snr 1 til 70 i Fredrikstad kommune.

3. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere bygninger på fellesarealer på 303/1786 snr 1 til 70 i Fredrikstad kommune. Bygningene skal eies av hjemmelshaverne til 303/1786 snr 1 til 70, men brukes av Nova Energi AS til energiinstallasjoner nevnt i punkt 1 og 2.

   Nova Energi AS har rett til å vedlikeholde og oppgradere bygninger og rom for energiinstallasjoner i/på fellesarealer på 303/1786 snr 1 til 70 i Fredrikstad kommune.

4. Seksjonen 303/1786 snr 1 til 70 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, 12.10.2018

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

Kan tinglyses

PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD
Borgås & Partnere AS
Org.nr. 994 957 082
Wilbergjordet 2, 1605 Fredrikstad
Tlf. 9717 8620 Fax 6931 2755
www.privatmegleren.no

12/10-18


Ny bebyggelse
Utearealer
Linjer
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13
Gnr 303
Bnr 1786
Snr 1-70
Frederikstad kommune

Illustrasjoner som illustrerer energiinstallasjoner på gnr 303, bnr 1786, snr 1-70 i Fredrikstad kommune.







Endelig plassering av installasjoner vil kunne avvike, og tilpasses solvinkler og detaljprosjektering.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 1786	**Fnr:** 0	Snr: 32
Adresse:	Capjonstien 59		
Areal:	ca. 163.8 m² *		
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: 1014 Sorgenfri, KS2	**Formål/Hensynssone:** 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** september 8, 2011
Reguleringsbestemmelser: Regbest1014_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Sorgenfri, KS2 Fredrikstad kommune

Dato for siste rev. av bestemmelsene: 05.06.2012.
Dato for kommunestyrets godkjenning: 08.09.2011

Generelt

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

b) § 12-5 Reguleringsformål:

1. Bebyggelse og anlegg:
   - Frittliggende småhusbebyggelse (B1-4)
   - Konsentrert småhusbebyggelse (B5-13)
   - Lekeplass (L1-5)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
   - Kjøreveg (V1-4)
   - Parkering (P1-5)
   - Energinett (E)

3. Grønnstruktur:
   - Grønnstruktur (G1-2)
   - Turveg (TV1-11)
   - Friområde (F)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone:
   - Friluftsområde i sjø (FS)

c) § 12-6 Hensynssoner:

1. Sikringssoner:
   - Frisikt

Ihht. §12-7 nr. 1. Utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet

§ 1.1 Byggeområder

a) Innenfor B1-4 tillates frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor B1-2 skal det oppføres vertikaldelte tomannsboliger for to boenheter. Innenfor B3-4 skal det oppføres eneboliger med én boenhet med tilhørende garasje/carport. Maks. BYA = 50 % for B1, 40 % for B2, 50 % for B3 og 45 % for B4.

b) Innenfor B5-13 tillates konsentrert småhusbebyggelse i form av sammenkjedet bebyggelse. Maks. BYA = 35 % for B5, 45 % for B6, 45 % for B7, 50 % for B8, 45 % for B9, 45 % for B10, 45 % for B11, 50 % for B12 og 50 % for B13.

c) Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer, med evt. underetasje der terrenget tilsier det.

d) Gesimshøyde, regnet fra høyeste terrengnivå, skal ikke overstige 7,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m. Ved evt. pulttak er maks. gesimshøyde 8,0 meter og takvinkel minimum 7 grader.
e) Viste plassering og utforming av bebyggelsen er veiledende.

§ 1.2 Trafikkområder
a) Kjøreveger skal opparbeides i samsvar med Statens vegvesens Vegnormal. Dette gjelder også for delområdenes interne veger.
b) Kjøreveger skal ikke ha større stigning enn 10 % og skal opparbeides med fast dekke.
c) Fartsdempende tiltak internt i de enkelte delområdene skal godkjennes av kommunen.
d) Detaljprosjekt, eller detaljerte delprosjekter, for trafikkområdene som er vist på plankartet skal godkjennes av kommunen og lokale vegmyndigheter før oppstart av anleggsarbeider.
e) Behandling eller tilsåing/beplantning av fyllinger og skjæringer skal utføres samtidig med veganlegget.

§ 1.3 Lekeplasser
a) L1 og L5 skal i utgangspunktet ha et parkmessig preg. Sammen med tilgrensende friområde skal det legges vekt på å få et sammenhengende, helhetlig anlegg. Det skal tilstrebes løsninger uten behov for oppføring av gjerder. Avgrensning av arealer skal fortrinnsvis skje ved hjelp av vegetasjon. Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

§ 1.4 Utomhusplaner
a) Utomhusplan(er) for hvert delfelt 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.
b) 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.

Ihht. §12-7 nr. 3. Grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning
§ 3.1 Støy
a) Kravene til utendørs støy skal ikke overskride verdiene som angitt i Miljødepartementets rundskriv T-1442 støyberegninger eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer ved søknad om igangsetting. Dette gjelder også i gjennomføringsfasen (anleggsstøy).
b) Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Ihht. §12-7 nr. 4. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensyn til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og oppholdsareal
§ 4.1 Universell utforming
a) I boligområder, 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.

b) Adkomst til innganger skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede.
c) Visuell informasjon / skilting skal planlegges på en klar og tydelig måte, som letter ferdselen for orienteringshemmede.
d) Ved planlegging av ny vegetasjon i byggeområder for boliger skal vekster med allergifremkallende pollen unngås.

§ 4.2 Lekeplasser
a) Opparbeidelse av lekeplassene skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet, eller senere lovverk for dette.

§ 4.3 Grønnstruktur
a) G1 skal fungere som skjerm mellom ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse i vest.
b) Utforming og skjøtsel av G1-2 skal framgå av utomhusplan.

§ 4.4 Friområde
a) Friområdet (F) skal benyttes til allmenn rekreasjon, lek og sport.
b) Detaljerte planer for de deler av friområdene som berøres av anlegg skal vise hvilke konsekvenser anlegget får for eksisterende terreng og vegetasjon.

§ 4.5 Frisiktsone
a) Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganlegget.

§ 4.6 Radon
a) Bygninger skal sikres mot radon jfr. krav i "Forskrift om tekniske krav til byggverk" § 13-5.

§ 4.7 Kulturminner
a) Dersom det under anleggsarbeidet 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 og Fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Ihht. §12-7 nr. 7. Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering, herunder øvre og nedre grense for parkeringsdekning.
§ 7.1 Anleggstrafikk
a) Plan som viser transportruter for anleggstrafikk ut / inn av reguleringsområdet skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen, som skal vurdere om det er behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak.

§ 7.2 Parkering
a) Det skal avsettes plass på egen grunn til parkering av biler, motorsykler og sykler. Ihht. kommunal vedtekt til PLB § 69 nr. 3, pkt. 3 og 4, skal følgende parkeringsnorm gjelde:

Boliger	2	P-plasser i gjennomsnitt pr. boenhet i boligområder.

b) P1-3 skal benyttes til gjesteparkering.

Ihht. §12-7 nr. 8. Krav om tilrettelegging for vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5.

a) Alle boliger skal være tilrettelagt for vannbåren varme.

Ihht. §12-7 nr. 9. Særlige drifts- og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3, 5 og 6 i § 12-5.

§ 9.1 Grønnstruktur

a) Innenfor G1-2 skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Dersom vegetasjon fjernes eller det er mangelfullt, skal eksisterende vegetasjon suppleres med naturlig, stedegen vegetasjon. Det skal legges vekt på å etablere høyreist vegetasjon som kan dempe bebyggelsens høydevirkning.

§ 9.2 Friområde

a) Innenfor friområdet skal eksisterende vegetasjon i hovedsak bevares.
b) I friområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde. Kommunen kan imidlertid gi tillatelse til oppføring av mindre bygg eller anlegg, ballplasser, klatre-/ lekeinstallasjoner etc., som har tilknytning til reguleringsformålet.
c) Det kan anlegges turstier eller turveger som fremmer allmenn tilgjenglighet og ferdsel i friområdene. Disse kan være med grusdekke.

§ 9.3 Friluftsområde i sjø

a) Dammens normale nivå/vannspeilets normale kotehøyde skal være C + 1,0 m.
b) 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.
c) Det kreves ikke inngjerding. Det skal i stedet sørges for en langgrunn overgang til omkringliggende friområde. Dette forutsettes tilrettelagt med minst mulig skade på eksisterende vegetasjon rundt dammen.

Ihht. §12-7 nr. 10. Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, helse- og sosialtjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert.

a) Utbygging av boligområdene skal følge gjeldende boligbyggeprogram for Fredrikstad kommune.
b) Før det kan gis brukstillatelse for byggeområder, eller deler av byggeområder, tilknyttet "Vei-1" vedtatt reguleringsplan for Sorgenfri, må "Vei-1" være opparbeidet med gangveg, som vist på reguleringsplanen, og åpen for offentlig trafikk fram til det aktuelle byggeområdet. Tilsvarende krav om opparbeidelse og ferdigstillelse gjelder kjøreveg V1-4 for de byggeområder der dette er relevant.
c) Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis, eller i løpet av første vårsesong etter innflytting, hvis innflytting skjer i vinterhalvåret.
d) Nærlekeplasser i boligområdene skal ferdigstilles før brukstillatelse gis for den tilknyttede bebyggelsen.
e) Ved igangsettingssøknad skal det foreligge detaljert plan (utomhusplan) for den ubebygde delen av et delområde.

f) Plan for håndtering av overflatevann må foreligge samtidig med søknad om tiltak.
g) Detaljerte planer for de deler av friområdene som berøres av anlegg skal godkjennes av kommunen før tiltak kan igangsettes.
h) Plan for hvordan det biologiske mangfoldet skal ivaretas innenfor planområdet, under anleggsperioden, må foreligge samtidig med søknad om tiltak.

Ihht. §12-7 nr. 14. Hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.
a) V1-4 er offentlige veger.
b) P1-5 er felles for alle beboerne innenfor planområdet.
c) L1-2 er felles for beboere i delområde B1 og B2, L3 er felles for delområde B3-5 og L4-5 er felles for delområde B6-13.
d) G1-2 er felles for alle beboerne i planområdet.
e) TV1-11 er felles for alle beboerne i planområdet.
f) F er offentlig.
g) FS er offentlig.

- - - - - - - - - -

Per André Hansen landskapsarkitekter as
tlf 69 95 50 00, fax 69 95 50 01
e-post: post@lark.no

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/1786/0/32

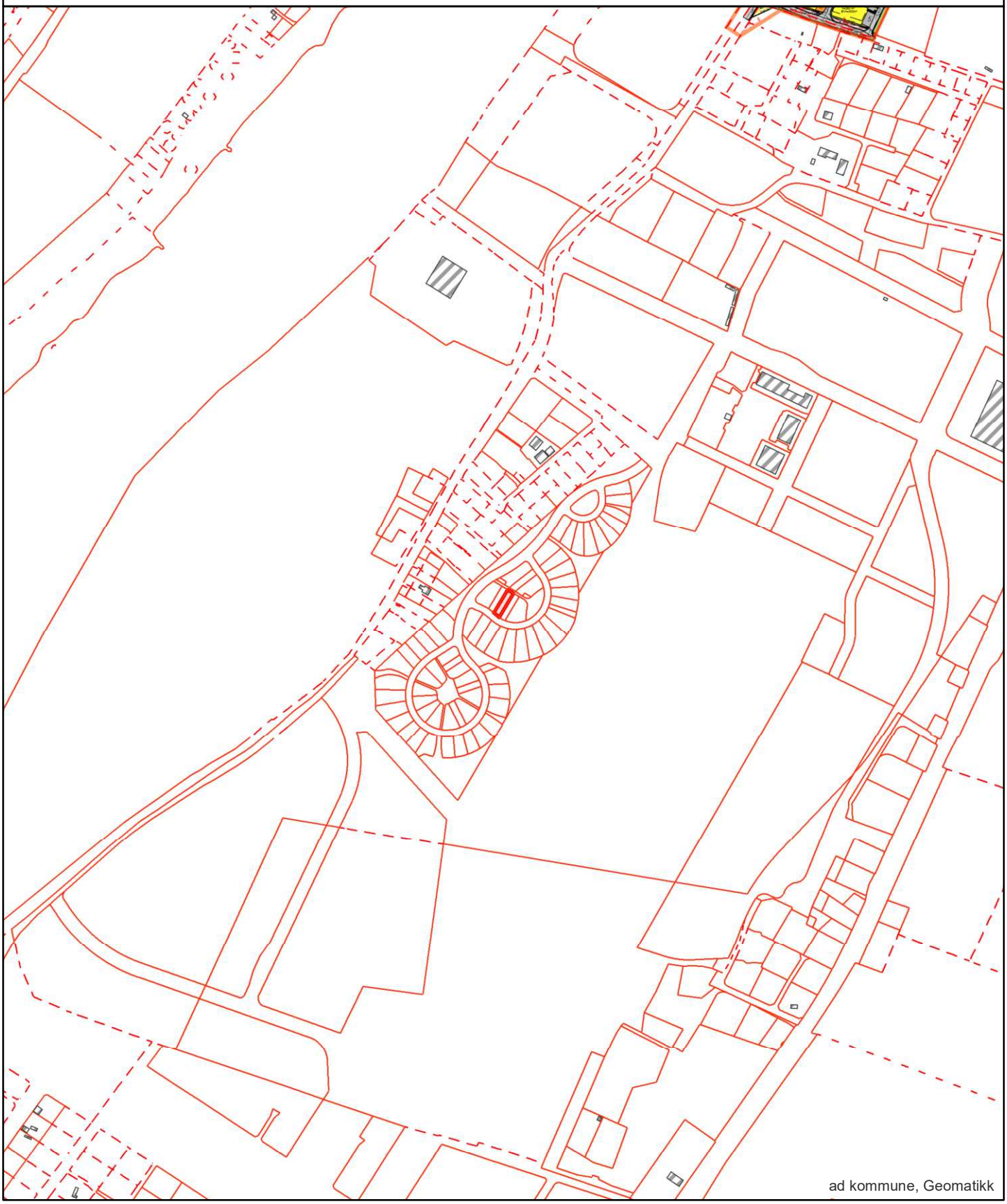
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-05-22

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

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/1786/0/32

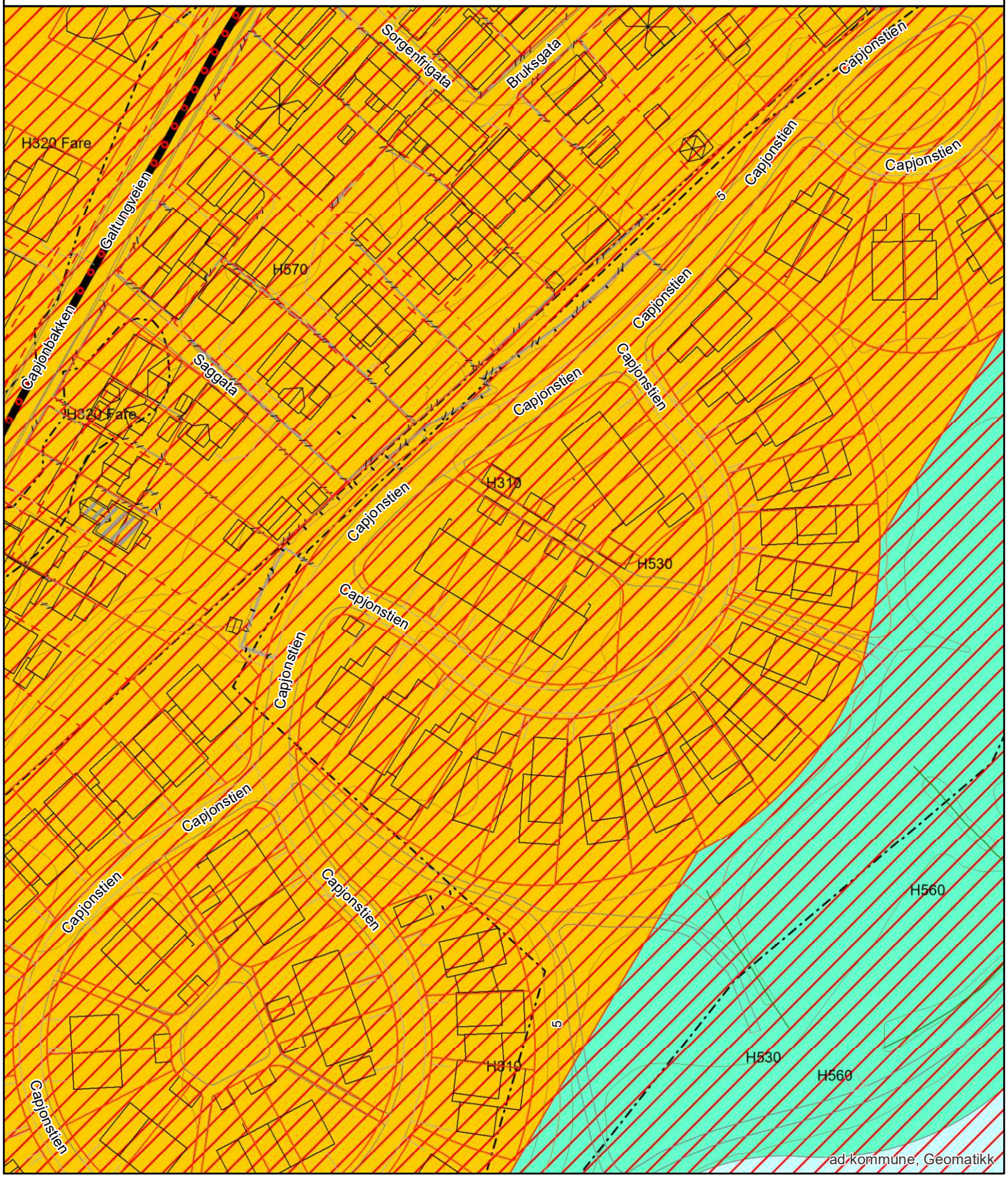
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-22

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

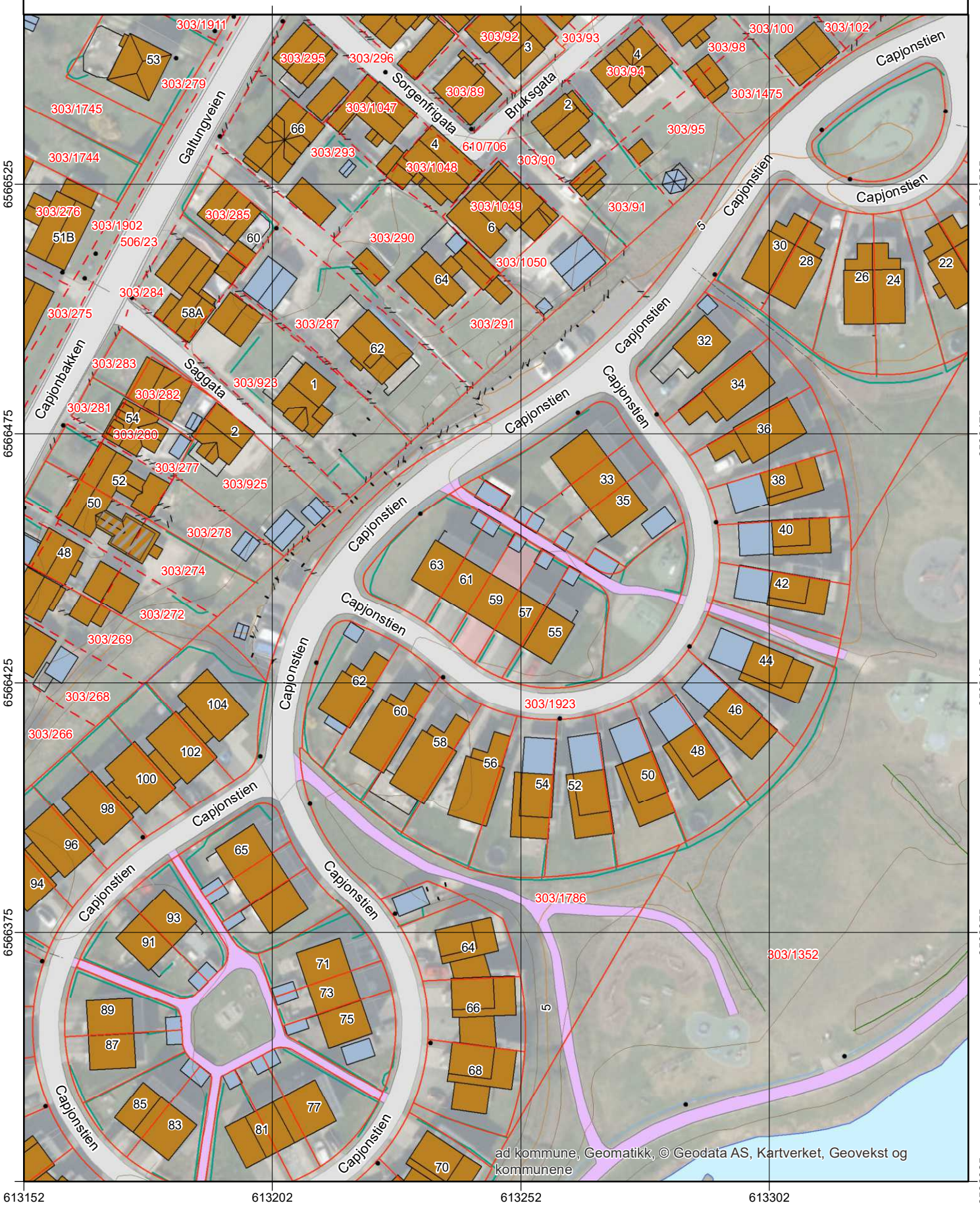
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/1786/0/32

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-22

N

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/1786/0/32

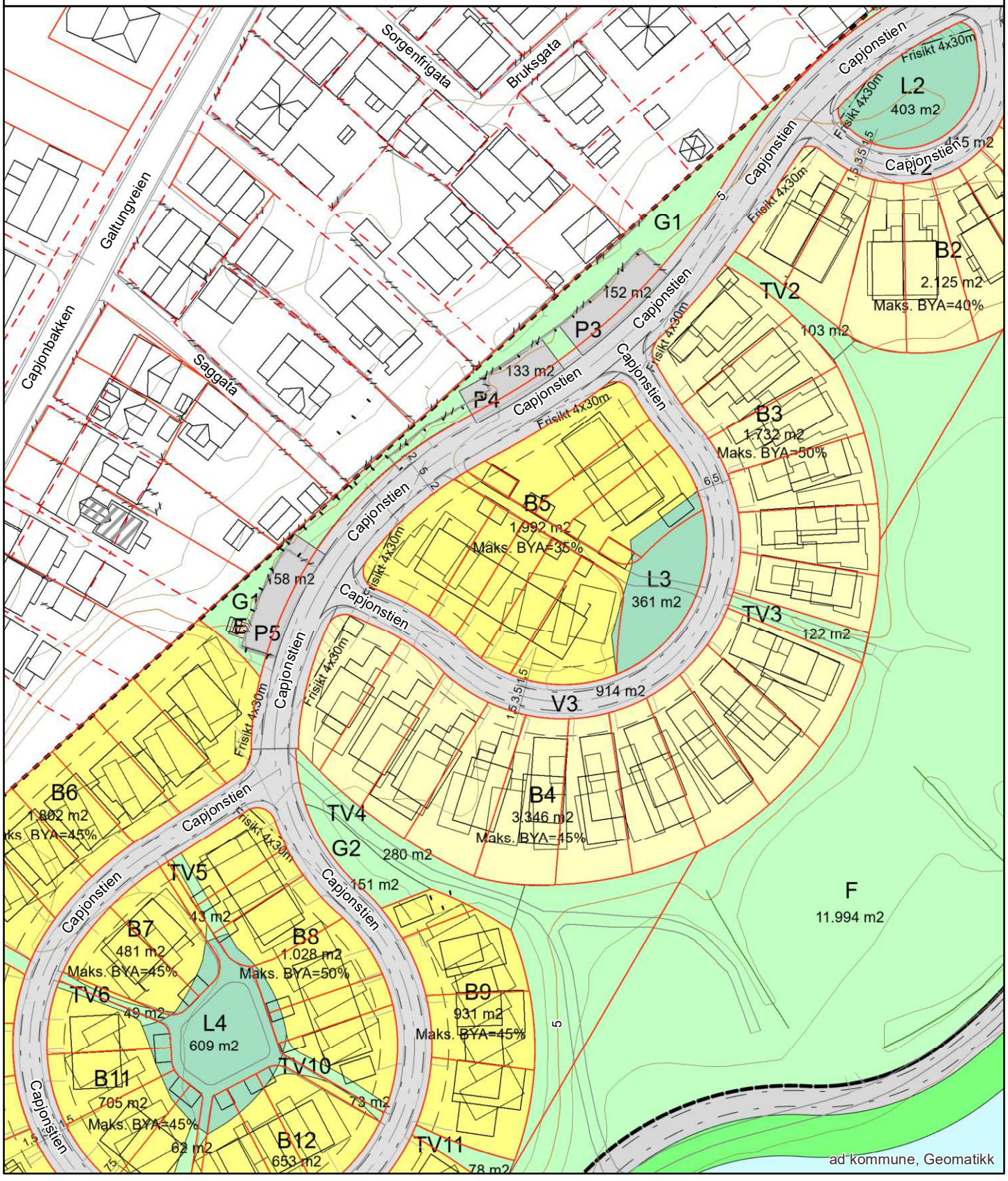
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-22

N

Planident: 1014
Ikrafttredelsesdato: 8.9.2011
Plannavn: Sorgenfri, KS2

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

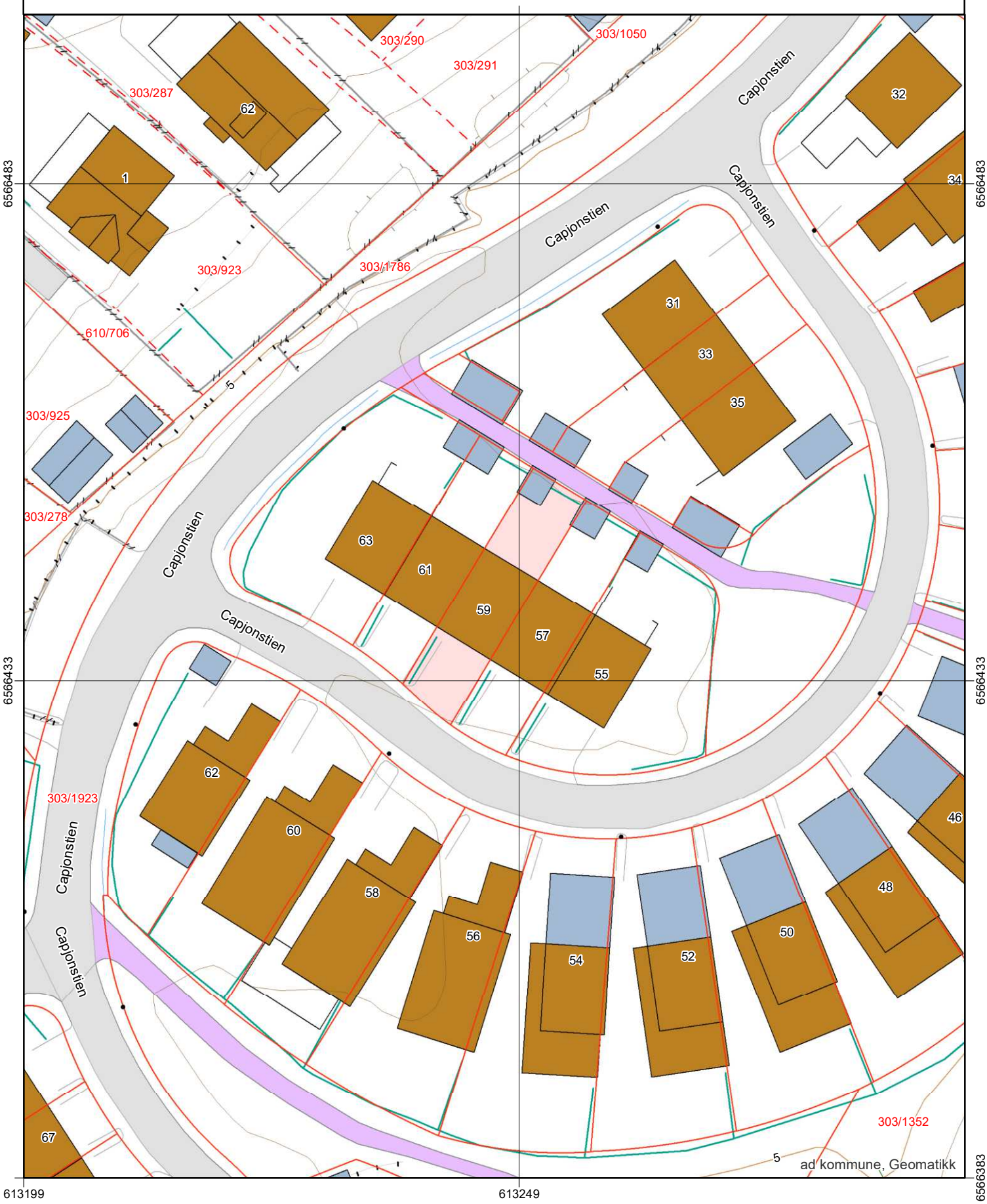
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/1786/0/32

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-05-22

N

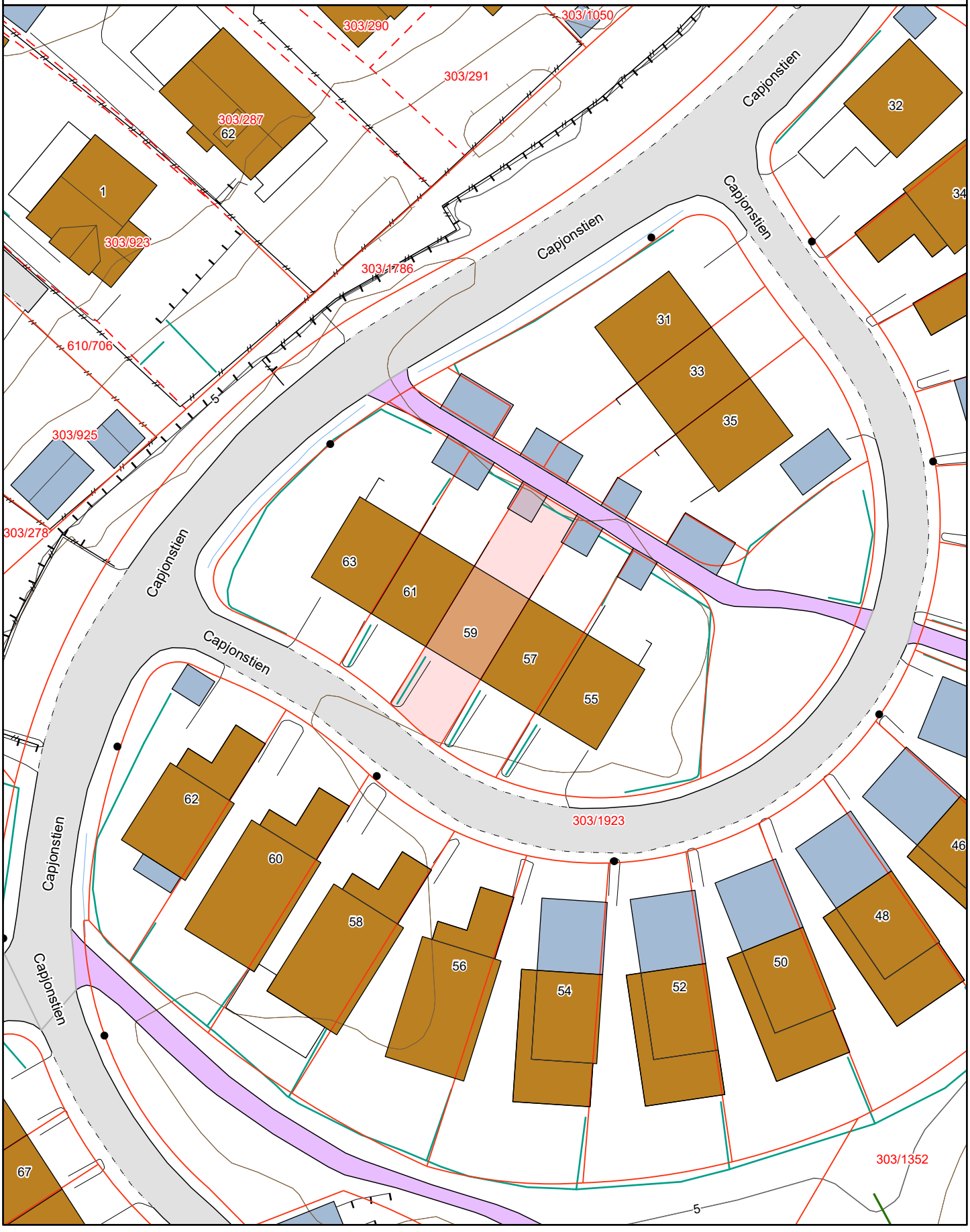
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Oversiktskart

Adresse: **Capjonstien 59, 1651 Sellebakk**
Gnr/Bnr: **3107/303/1786/0/32**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 164 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.05.2026



Matrikkelkart

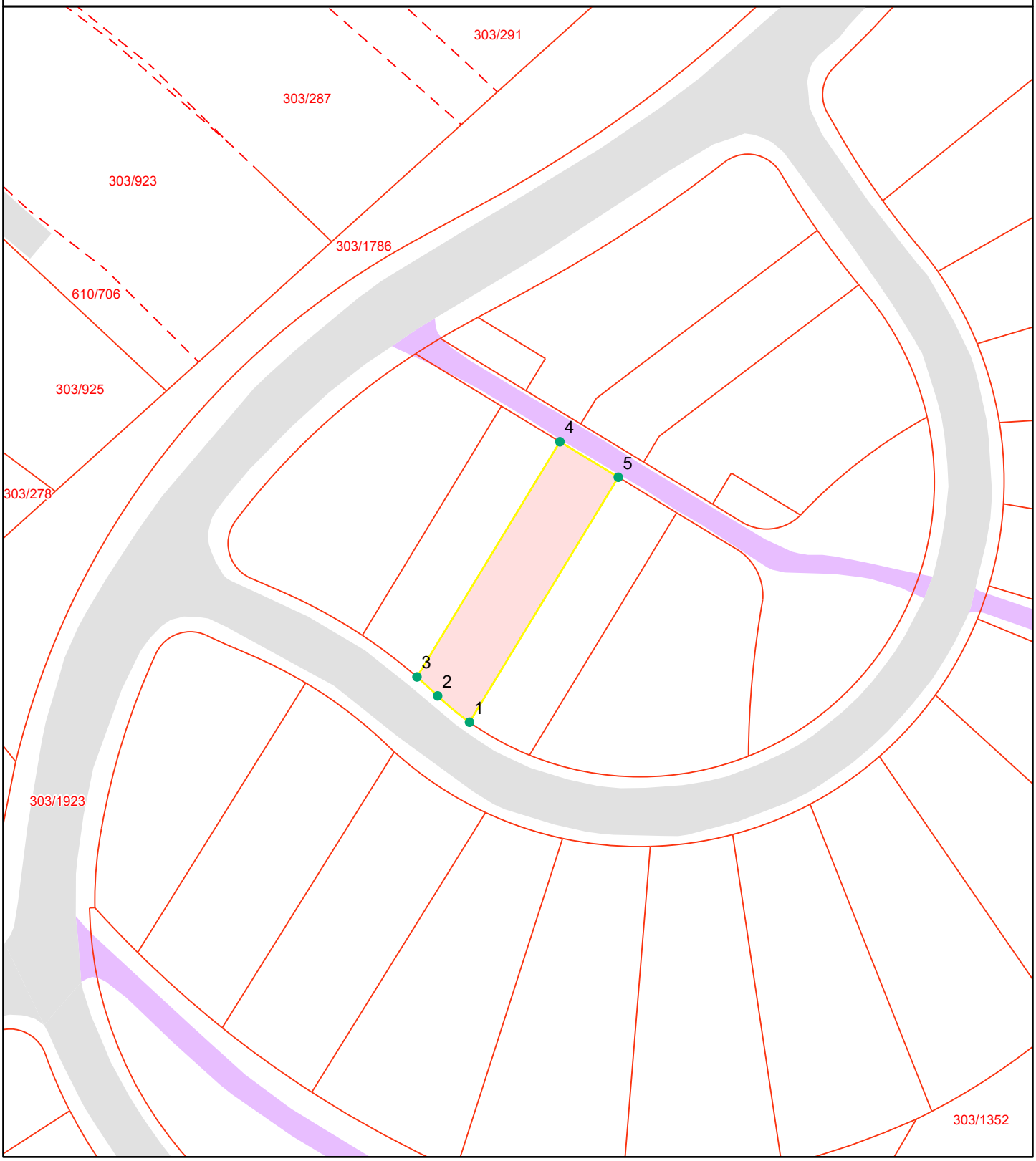
Adresse: **Capjonstien 59, 1651 Sellebakk**
Gnr/bnr: **3107/303/1786/0/32**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 164 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.05.2026

N

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

Beregnet areal: 164 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6566429.08	613242.5	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.81	27.198
2	6566431.5	613239.56	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	2.59	48.237
3	6566433.25	613237.65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	25.38	0
4	6566454.92	613250.84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.31	0
5	6566451.65	613256.23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	26.43	0

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
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1904			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1905			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1906			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1907			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1908			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1909			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1910			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1911			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1912			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1913			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1914			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1915			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1916			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1917			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1918			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1919			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1920			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1921			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1922			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1923			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1924			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1925			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1926			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1927			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1928			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1929			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1930			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1931			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1932			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1933			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1934			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1935			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1936			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1937			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1938			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1939			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1940			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1941			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1942			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1943			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1944			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1945			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1946			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1947			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1948			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1949			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1950			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1951			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1952			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1953			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1954			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1955			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1956			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1957			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1958			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1959			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1960			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1961			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1962			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1963			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1964			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1965			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1966			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1967			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1968			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1969			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1970			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1971			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1972			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1973			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1974			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1975			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1976			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1977			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1978			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1979			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1980			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1981			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1982			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1983			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1984			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1985			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1986			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1987			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1988			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1989			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1990			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1991			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1992			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1993			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1994			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1995			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1996			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1997			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1998			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1999			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2000			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2001			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2002			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2003			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2004			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2005			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2006			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2007			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2008			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2009			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2010			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2011			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2012			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2013			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2014			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2015			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2016			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2017			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2018			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2019			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2020			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2021			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2022			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2023			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2024			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2025			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2026			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2027			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2028			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2029			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2030			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2031			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2032			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2033			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2034			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2035			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2036			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2037			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2038			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2039			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2040			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2041			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2042			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2043			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2044			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2045			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2046			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2047			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2048			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2049			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2050			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2051			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2052			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2053			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2054			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2055			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2056			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2057			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2058			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2059			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2060			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2061			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2062			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2063			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2064			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2065			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 27. mai 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 1786 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 32
Adresse: Capjonstien 59, 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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 22.5.2026

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 / 1786 / 0 / 32

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 - 303/1786/0/32

Eierrepresentant: Hauge-nguyen Felicia

Regningsmottaker: Hauge-nguyen Felicia

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1786	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	163,8 m2		
Seksjonsnr	32				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300660561	Rekkehus	Ferdigattest	Bolig		90

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HAUGE-NGUYEN QUI KIM	Capjonstien 59	1651 SELLEBAKK	1/2	Hjemmelshaver
HAUGE-NGUYEN FELICIA	Capjonstien 59	1651 SELLEBAKK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 892,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 365,00
60	ESkatt Bolig	2 080 000,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 6 656,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	152,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 6 658,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	152,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 2 194,00

kr 21 950,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
57222663	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	19.10.2025	2025	89	541
57832145	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	19.10.2025	2025	61	290

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,26.05.2026

Til informasjon!

Eiendom: 303/1786/0/32 Capjonstien 59

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Arca Nova Entreprenør AS

Postboks 23
1650 SELLEBAKK

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2017/7135-110-76737/2021-THORUY	303/1786	06.04.2021

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
583/21

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av innsendte dokumentasjon mottatt 06.04.2021, jfr. Byggesaksforskriften § 8-1 for:

Adresse, gnr/bnr
Capjonstien - delfelt KS2, eiendom 303/1786

Arbeidets art
Boliger i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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 hvilken endring du ønsker, 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.

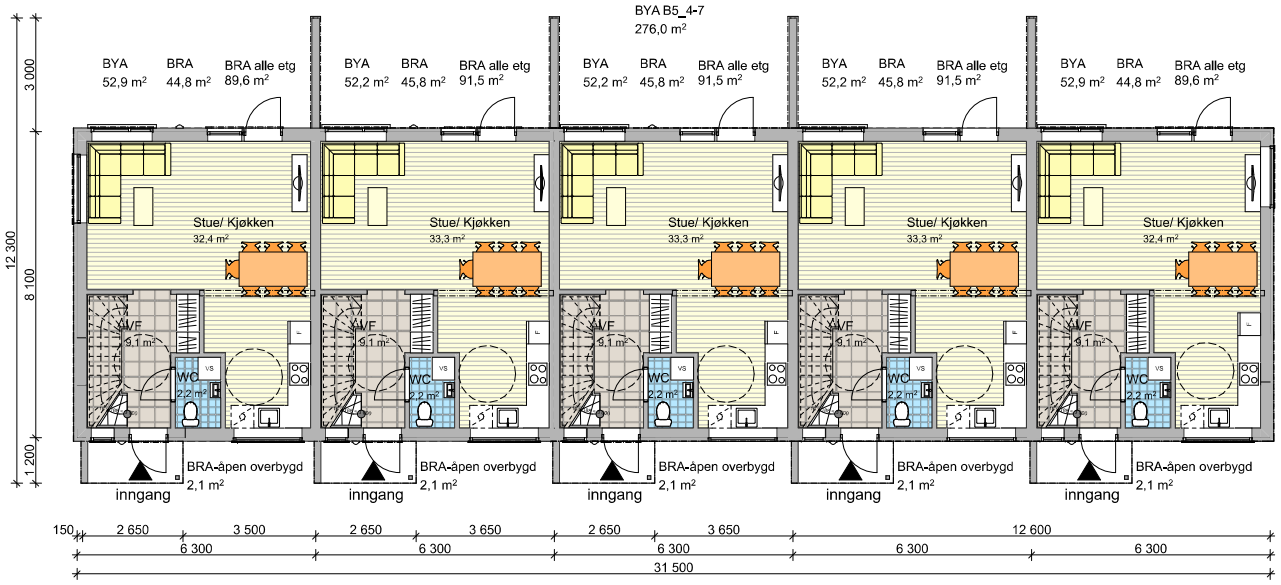
Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

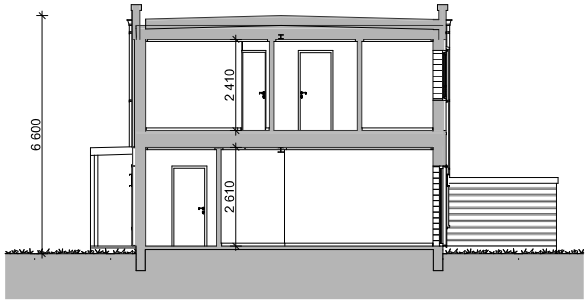
Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Thomas Ruyter
saksbehandler

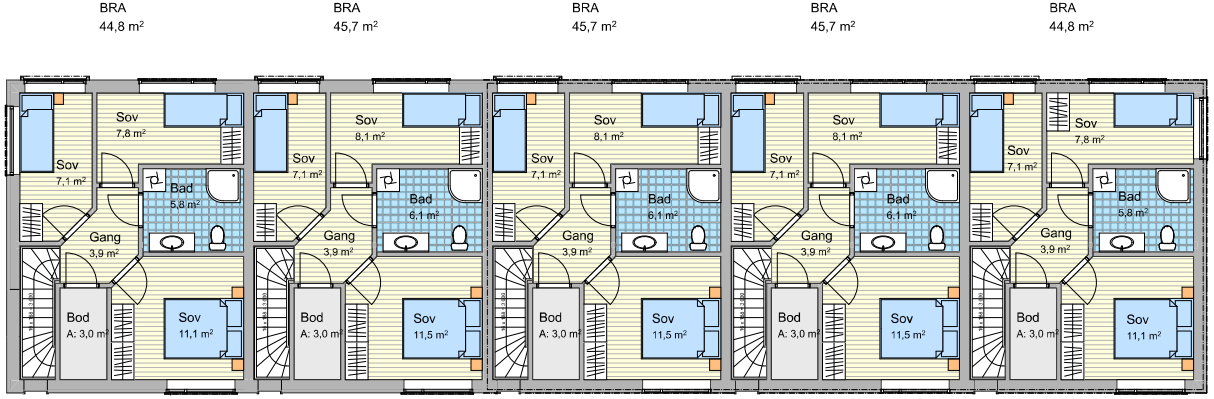
Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: Bankkonto: 5122 05 77000



1. Etasje



Snitt A-A



2. Etasje

rev.	dato	revisjonen gjelder	utf.	kontr.

prosjekt:

Verksbyen

G.nr:303/1786 Rammetegninger

byggherre:
Arca Nova Bolig AS
Borgeveien 1
1746 Sellebakk

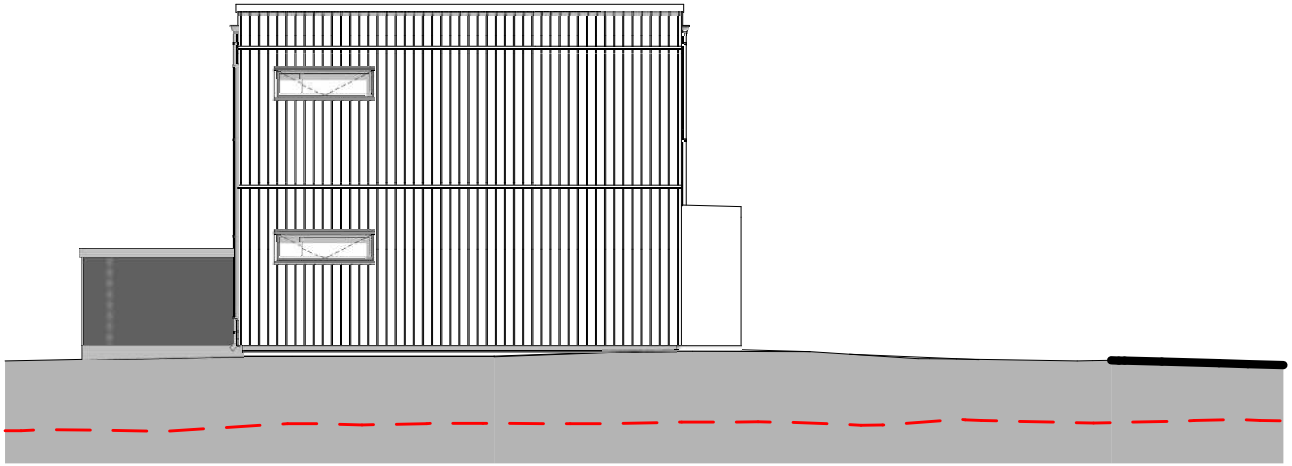
prosjekterende:
ARCA NOVA ENTREPRENØR AS

filnavn:	vedlegg nr:
KS2 - Rekkehus 90m2 B5_4-7	

tegning:

Plan og snitt rekkehus B5_4-7

tegnet av:	kontrollert av:	dato:
TEK	OEU/MB	09.06.2017
tegningsnr:	målestokk:	revisjon:
A20-7-01	A2: 1:100	



Fasade nord vest



Fasade nord øst

Prosjektert terreng
Eksisterende terreng
Formålsgrense
Vei

byggherre: Arca Nova Bolig AS
Borgeveien 1
1650 Sellebakk

prosjekterende: ARCA NOVA ENTREPRENØR AS
www.arcanova.no

prosjekt: **Verkshagen**
G.nr303/1786 Rammetegninger

rev.	dato	revisjonen gjelder	utf.	kontr.

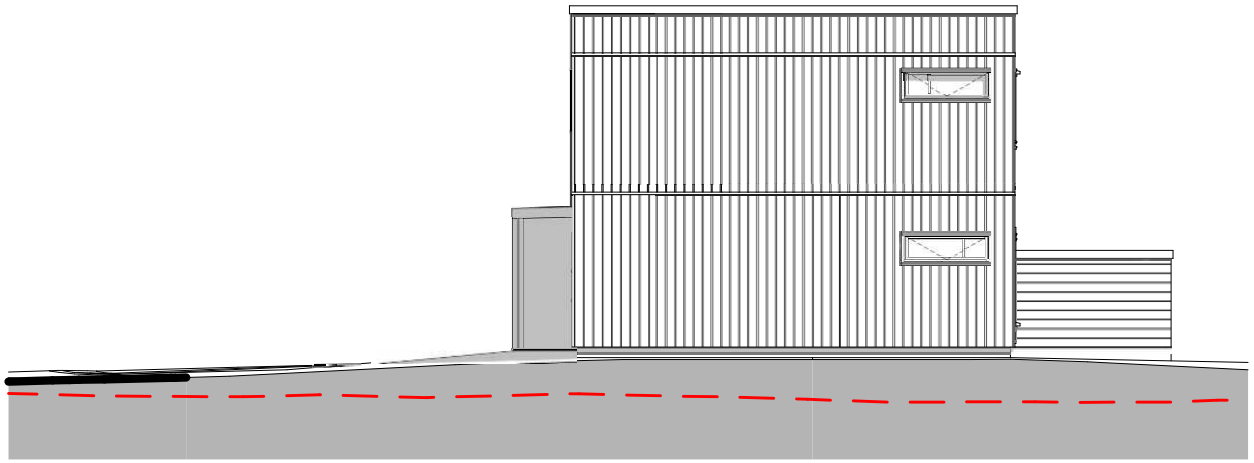
tegning: **Fasade nord-vest og nord-øst**

filnavn: Terrengmodell KS2 vers.4

vedlegg nr:

tegnet av:	kontrollert av:	dato:
TEK	OEU/MB	09.06.2017

tegningsnr:	målestokk:	revisjon:
A40-7-1	A3: 1:100	



Fasade sør øst



Fasade sør vest

Prosjektert terreng
Eksisterende terreng
Formålsgrense
Vei

byggherre: Arca Nova Bolig AS
Borgeveien 1
1650 Sellebakk

prosjekterende: ARCA NOVA ENTREPRENØR AS
www.arcanova.no

prosjekt: **Verkshagen**
G.nr303/1786 Rammetegninger

rev.	dato	revisjonen gjelder	utf.	kontr.

tegning: **Fasade sør-øst og sør-vest**

filnavn: Terrengmodell KS2 vers.4

vedlegg nr:

tegnet av:	kontrollert av:	dato:
TEK	OEU/MB	09.06.2017

tegningsnr:	målestokk:	revisjon:
A40-7-2	A3: 1:100	

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1956
SAMEIET VERKSHAGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VERKSHAGEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1956

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VERKSHAGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Henriette Siri-Emilie Berg Slangsvold er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sven Johan Hultqvist er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Sameiet Verkshagen - 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Ifølge sameiet sine vedtekter punkt 10, skal styret bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Styret har ikke mottatt forslag til kandidater for varamedlem, og velger derfor å fortsette uten varamedlem for neste periode.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Malin Hultqvist
- Thomas Rene Westlund-Andresen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Administrasjon

Det har vært avholdt seks styremøter siden forrige ordinære årsmøte. Styret arbeider kontinuerlig gjennom året og følger opp saker som meldes inn via Vibbo.
I 2025 har styret brukt betydelig tid på reforhandling av avtaler samt planlegging av kommende vedlikehold av boligene.

Kommunikasjon

Styret benytter Vibbo som sin offisielle kommunikasjonskanal. I tillegg kommuniserer styremedlemmene internt via telefon og Messenger i saker som krever raske avklaringer.
Facebook-gruppen for sameiet er en nabolagsgruppe og ikke styrets offisielle kanal. Når styremedlemmer uttaler seg der, skjer dette som privatpersoner og naboer – ikke på vegne av styret.
Saker som ønskes behandlet av styret må meldes inn via Vibbo. Dette sikrer skriftlig dokumentasjon og effektiv oppfølging. Styret består per i dag av fem medlemmer som besvarer henvendelser så raskt som mulig.

Vedlikeholdsarbeid

I 2025 har styret arbeidet med å innhente informasjon og gjennomført befaringer med ulike malerfirmaer i forbindelse med kommende vedlikehold av boligene.
Som informert om på Vibbo 6. januar vil dette arbeidet fortsette. Det planlegges et beboermøte i løpet av året for å informere nærmere om fremdrift og videre prosess.

Leverandører og tjenestetilbud

Styret har i 2025 forhandlet frem nye avtaler knyttet til forsikring og utomhus, samt inngått avtale om skadedyrbekjempelse med Proff Skadedyr.
Det er inngått avtale med Tryg Forsikring og Gaards Service, hvor begge avtalene gir sameiet bedre betingelser enn tidligere leverandøravtaler.
Når det gjelder forsikring, er det styret som skal melde inn skadesaker. Beboere som har en forsikringssak bes derfor sende nødvendig informasjon via Vibbo, slik at styret kan melde saken videre til forsikringsselskapet.

Beboeraktiviteter

Det ble gjennomført dugnad i april med godt oppmøte og positiv deltakelse fra mange beboere. Styret håper å kunne arrangere tilsvarende dugnad også i år og oppfordrer enda flere til å delta.
Det er mulig å søke økonomisk støtte til arrangementer gjennom Velforeningen. Styret oppfordrer beboere med gode idéer til å ta initiativ til sosiale aktiviteter, for eksempel loppemarked, bocciaturnering eller grillfest.

Styret takker for engasjementet i sameiet og ser frem til et nytt år med godt samarbeid.

Til årsmøtet i Sameiet Verkshagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Verkshagen som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 17. februar 2026
Tell Norge AS



Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

SAMEIET VERKSHAGEN
ORG.NR. 921793774, KLIENTNR. 1956

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 483 264	1 374 690	1 490 000	1 792 532
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 483 264**	**1 374 690**	**1 490 000**	**1 792 532**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-9 500	-9 000	-8 000	-9 750
Forretningsførerhonorar		-120 600	-115 960	-123 000	-128 535
Konsulenthonorar		-13 708	-6 015	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-360 224	-321 324	-285 000	-185 000
Forsikringer		-607 396	-529 550	-625 000	-456 000
Energi/fyring	7	-63 964	-14 667	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 182	-223 385	-160 000	-250 320
Andre driftskostnader	8	-211 264	-205 325	-185 000	-217 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 639 413**	**-1 510 801**	**-1 480 000**	**-1 340 605**
DRIFTSRESULTAT		**-156 148**	**-136 111**	**10 000**	**451 927**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 893	2 686	1 000	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 893**	**2 686**	**1 000**	**1 000**
ÅRSRESULTAT		**-154 256**	**-133 425**	**11 000**	**452 927**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-154 256	-133 425		

SAMEIET VERKSHAGEN
ORG.NR. 921793774, KLIENTNR. 1956

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		453	3 192
Forskuddsbetalte kostnader		344 390	38 567
Andre kortsiktige fordringer		0	85 727
Driftskonto OBOS-banken		258 532	496 367
SUM OMLØPSMIDLER		**603 375**	**623 852**
SUM EIENDELER		**603 375**	**623 852**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		463 656	617 911
SUM EGENKAPITAL		**463 656**	**617 911**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 234	31 864
Leverandørgjeld		107 486	86 077
Annen kortsiktig gjeld		0	-112 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**139 720**	**5 941**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**603 375**	**623 852**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 12.02.2026
Styret i Sameiet Verkshagen

Henriette Siri-Emilie Berg Slangsvold/s/ Thomas Rene Westlund-Andresen/s/

Malin Hultqvist/s/ Sebastian Olsen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

FF hon og revisjon	131 650
Felleskostnader brøk	1 014 122
Mediakostnader	160 895
Velforening	176 598
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 483 264**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-75 000
SUM STYREHONORAR	**-75 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 500**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-66 360
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-293 274
Kostnader dugnader	-590
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-360 224**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-63 964
SUM ENERGI / FYRING	**-63 964**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 833
Snørydding	-28 055
Andre driftskostnader	-2 113
Andre kontorkostnader	-58
Kontingenter	-175 000
Bank- og kortgebyr	-3 258
Øreavrunding	59
Tap på fordringer,	-6
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-211 264**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 555
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	199
Andre renteinntekter	139
SUM FINANSINNTEKTER	**1 893**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.03.26
Selskapsnummer: 1956 **Selskapsnavn:** SAMEIET VERKSHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Henriette Siri-Emilie Berg Slangsvold er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sven Johan Hultqvist er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Malin Hultqvist

☐ Thomas Rene Westlund-Andresen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET VERKSHAGEN

Organisasjonsnummer: 921793774
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. mars kl. 09:00 til 19. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Henriette Siri-Emilie Berg Slangsvold er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sven Johan Hultqvist er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Ifølge sameiet sine vedtekter punkt 10, skal styret bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Styret har ikke mottatt forslag til kandidater for varamedlem, og velger derfor å fortsette uten varamedlem for neste periode.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Malin Hultqvist (33 stemmer)
Thomas Rene Westlund-Andresen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Malin Hultqvist
Thomas Rene Westlund-Andresen

V E D T E K T E R

for

Sameiet Verkshagen

Vedtektene er vedtatt **på årsmøte 04.06.2020.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Verkshagen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.09.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 70 boligseksjoner på eiendommen gnr. 303, bnr. 1786 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel.
Seksjonerte tilleggsdel utgjøres av privat uteareal og eventuelt carport og bod.

(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 seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/sportsboder og garasje/carport/parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) første ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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 en saklig grunn.

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/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 utomhusplanen 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 seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

(8) Bruksenheten har rett til å ha ringeklokke med kamera montert ved inngangsdør av type Nest Hello eller tilsvarende produkt. Kameraet i ringeklokke anvendes for adgangskontroll tilknyttet smarthus og inngangsstyring. Kamera overfører bilde/film og lyd, og aktiveres gjennom trykk på ringeklokke, eller via app.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkeringsplasser inntil adkomstveien Capjonstien mot vest er felles parkeringsplasser og gjesteparkering, og ligger på fellesarealet.

Parkeringsplasser utgjør ellers tilleggsdeler til seksjonene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene som er tilleggsdeler til de enkelte seksjoner disponeres eksklusivt av den aktuelle seksjonen.

Tilleggsdelene kan bare selges sammen med hoveddelen.

(2) Parkeringsplassene på sameiets fellesarealer disponeres av seksjonseierne i fellesskap. Parkeringsplassene er felles parkeringsplasser som også skal dekke sameiets behov for gjesteparkering. Styret beslutter eventuelle regler for bruk av plassene.

4-3 Vedlikehold

Hver enkelt sameier er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplasser som er tilleggsdel til egen seksjon.

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplassene på fellesarealet.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av felles parkeringsplasser på fellesarealer, fordeles etter sameiebrøken.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

Hver enkelt seksjonseier er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplasser på egen tilleggsdel og står selv for disse kostnadene. Styret kan velge å legge til rette for at hver enkelt sameier kan tilbys slike tjenester som valgfrie tilleggstjenester mot betaling..

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider på fellesareal eller som tilleggsdel
(1) Styret beslutter hvorvidt det skal legges til rette med ladepunkt for elbil og ladbare hybrider på parkeringsplasser på fellesarealer.

På tilleggsdel står hver seksjonseier fritt til selv å beslutte anleggelse av ladepunkt for elbil og ladbare hybrider. Styret har rett til å beslutte valg av 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 seksjon. Således må seksjonseier kontakte styret og forespørre om løsning som skal benyttes før ladepunkt blir anlagt på tilleggsdel.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt på tilleggsdel, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm skal tas direkte fra hver enkelt seksjon eller fra fellesanlegget 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) Sameiets parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ligger på sameiets fellesareal, og er tilgjengelig for alle, jf punkt 4-1 og 4-2.

5. Utomhusanlegg: Utomhusarealer, grøntanlegg, lekeplasser og gangstier

5-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett
(1) Utomhusarealer, grøntanlegg, lekeplasser og gangstier er fellesarealer, i den utstrekning de ikke er gjort til tilleggsdeler..

(2) Utomhusarealer og grøntanlegg på tilleggsdel, benyttes med eksklusiv bruksrett for hver enkelt seksjon.

5-2 Vedlikehold
(1) Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av utomhusanlegg mm på fellesarealer.

(2) Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig drift og vedlikehold av utomhusanlegg mm som er tilleggsdel.

Beplantning må ikke være til hinder for sameiets vedlikehold av bygningene og bygningenes fasader, herunder også energisentraler og sportsboder, samt ikke skygge for solenergiinstallasjoner.

(3) Hekk og annen beplantning som avgrenser tilleggsdeler skal forvaltes og driftes av sameiet, og kostnadene anses som en felleskostnad.

5-3 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av utomhusanlegg mm på fellesarealer fordeles i henhold til sameiebrøken.

Hver enkelt seksjonseier er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av utomhusanlegg mm som er egen tilleggsdel og står selv for disse kostnadene, se dog 5-2 (3). Styret kan velge å legge til rette for at en sameier kan tilbys slike tjenester som valgfrie tilleggstjenester mot betaling.

6. Energiinstallasjoner

6-1 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 solfangere, varmepumpe, borehull med tilhørende tekniske pumper, 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 Capjon Park 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.

(3) Solenergi anvendes til produksjon av termisk varme til oppvarming og varmt tappevann fra solfangere satt i et større system, og til elektrisitet fra solcellepaneler.

6-2 Vedlikehold

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

6-3 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 seksjon 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.

7. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

7-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) 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 bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

7-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4, 5 og 7. 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 også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner 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.

8. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

8-1 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. seksjon
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd, tv og smarthus fordeles med en lik andel pr. seksjon. 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. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk av totalforbruket, jf. punkt 6.

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 utomhusanlegg, parkeringsplasser og el-bil lading, fordeles i henhold til vedtektenes punkt 4 og 5.

(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.

8-2 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.

8-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

9 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

9-1 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.

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

9-2 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.

9-3 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.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

10-2 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.

10-3 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.

10-4 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.

10-5 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.

10-6 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.

11. Årsmøtet

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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).

11-4 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.

11-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

11-6 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.

11-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

11-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

e) samtykke til 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.

11-9 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.

11-10 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.

11-11 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.

12 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

12-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

12-2 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.

12-3 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.

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

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 trådt i kraft 1. januar 2018.

Vedtatt årsmøte: 04.06.2020

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET VERKSHAGEN

Organisasjonsnummer: 921793774
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. desember kl. 09:00 til 18. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Emilie Slangsvold er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Oliver David Kimmell og Caroline Westlund-Andresen er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

PwC i Norge har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, for å etablere et nytt selskap med sterkere lokal forankring. Det nye selskapet har foreløpig navn PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912).

Denne endringen krever et vedtak fra årsmøte, innen 31.12.2025, ifølge sameiet sine vedtekter 12-2 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."

Pris for tjenesten vil være lik dagens avtale og overgangen til nytt selskap vil ikke påvirke sameiet økonomisk, men kan anses som en videreføring av dagens avtale.

Forslag til vedtak:
PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Sameiet Verkshagen fra 01.01.2026

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Møteleder	**Emilie Slangsvold/s/**	
Protokollvitner	**Oliver David Kimmell/s/**	**Caroline Westlund-Andresen/s/**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1956
SAMEIET VERKSHAGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VERKSHAGEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. desember kl. 09:00 og lukker 18. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1956

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Sameiet må gjennomføre ekstraordinært årsmøte for valg av revisor, siden nåværende samarbeidspartner endrer sin selskapsstruktur.

Dersom du ønsker å levere din stemmeseddel på papir, kan den legges i postkassen til styreleder Emilie Slangsvold, Capjonstien 85.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VERKSHAGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Emilie Slangsvold er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Oliver David Kimmell og Caroliine Westlund-Andresen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

PwC i Norge har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, for å etablere et nytt selskap med sterkere lokal forankring. Det nye selskapet har foreløpig navn PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912).

Denne endringen krever et vedtak fra årsmøte, innen 31.12.2025, ifølge sameiet sine vedtekter 12-2 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."

Pris for tjenesten vil være lik dagens avtale og overgangen til nytt selskap vil ikke påvirke sameiet økonomisk, men kan anses som en videreføring av dagens avtale.

Forslag til vedtak

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Sameiet Verkshagen fra 01.01.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.12.25
Selskapsnummer: 1956 **Selskapsnavn:** SAMEIET VERKSHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Emilie Slangsvold er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Oliver David Kimmell og Caroliine Westlund-Andresen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Sameiet Verkshagen fra 01.01.2026

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Ingeborg Holten Hjemdal
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: Ingeborg.Holten.Hjemdal@privatmegleren.no

Deres ref.: 108260146 . Vår ref.: 1956-1-32 Dato: 22.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Verkshagen
Organisasjonsnr:	921793774
Seksjonseier:	Hauge-Nguyen, Felicia
Medeier:	Hauge-Nguyen, Qui Kim
Leilighetsnummer:	32
Adresse:	Capjonstien 59, 1651 SELLEBAKK
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	303
Bnr.	1786

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3831309.
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring AS - polisenummer 78274794.
- 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.

Forsikret i KLP Skadeforsikring, bytter til Tryg Forsikring fra 01.01.2026 - polisenr. 3228788. Parkering, se vedtekter punkt 4 for ytterligere informasjon: Parkeringsplasser inntil adkomstveien Capjonstien mot vest er felles parkeringsplasser og gjesteparkering, og ligger på fellesarealet. Parkeringsplasser utgjør ellers tilleggsdeler til seksjonene. Parkeringsplassene som er tilleggsdeler til de enkelte seksjoner disponeres eksklusivt av den aktuelle seksjonen. Tilleggsdelene kan bare selges sammen med hoveddelen. Parkeringsplassene på sameiets fellesarealer disponeres av seksjonseierne i fellesskap. Parkeringsplassene er felles parkeringsplasser som også skal dekke sameiets behov for gjesteparkering. Styret beslutter eventuelle regler for bruk av plassene. Lading av el-bil: Kontakt styret for informasjon, se vedtekter punkt 4-5. Felleskostnader øker med 20% og mediekostnader økes med kr. 79 fra 01.02.2026 Sameiet skal utføre større vedlikehold av kledning i 2026 (oljebehandles). Saken er under utarbeidelse hos styret, og kostnader er pr desember 2025 ikke avklart. Kontakt styret for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 681,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
FF hon og revisjon	156,00	
Velforening	208,50	
Felleskostnader brøk	1 018,50	
Mediakostnader	298,00	

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 pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	19,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	4 687,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siri Jordal Iversen pr. e-post: siri.jordal.iversen@OBOS.NO eller telefon: 22 98 89 95.

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/Henriette Siri-Emilie Berg Slangsvold, e-post: sameietverkshagen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Skatteetaten

Dato
22.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 303 Bnr 1786 Fnr 0 Snr 32

Eiendommens adresse:

Capjonstien 59, 1651 SELLEBAKK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 024 127
Som sekundærbolig:	kr 4 096 507

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Capjonstien 59
Postnr	1651
Sted	SELLEBAKK
Leilighetsnr.	
Gnr.	303
Bnr.	1786
Seksjonsnr.	32
Festenr.	
Bygn. nr.	300660561
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1193239
Dato	20.10.2020



Innmeldt av	ARCA NOVA ENTREPRENØR AS v/ Tom-Erik Kasperesen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	REKKEHUS	
Byggeår:	2020	
BRA:	91,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	29.11.2018	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Capjonstien 59
Postnr/Sted: 1651 SELLEBAKK
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 20.10.2020 15:00:13
Energimerkenummer: A2020-1193239
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: ARCA NOVA ENTREPRENØR AS v/ Tom-Erik Kasperesen

Gnr: 303
Bnr: 1786
Seksjonsnr: 32
Festenr:
Bygnnr: 300660561

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3004
Gnr.	303
Bnr.	1786
Snr.	32
Fnr.	
Gateadresse	Capjonstien 59
Postnummer	1651
Poststed	Sellebakk
Bygningsnr.	300660561
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	20.10.2020
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	58 m²
Areal tak	46 m²
Areal gulv	46 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	91 m²
Totalt BRA	91 m²
Oppvarmet luftvolum	275 m³
U-verdi for yttervegger	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,08 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,79 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	33,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,53 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	29.11.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	87 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	87 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,82 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	307 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	59 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,38
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,24
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,83
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,43
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,57
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	4,37
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Fredrikstad (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.10.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	ARCA NOVA ENTREPRENØR AS
Navn person	Tom-Erik Kasperesen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	12,5

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	7,2
Varmtvann	29,8
Vifter	6,6
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	85,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3371 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	36,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1899 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	35,38 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3234 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3371 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3371 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	39,2 %

Capjonstien 59

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	9 min 0.8 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1... 373 elever, 22 klasser	4 min 2.4 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	5 min 2.3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	7 min 3.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sorgenfri Linje 116, 199	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

BARNEHAGER

Nabbetorp barnehage (0-5 år) 82 barn	14 min 1.3 km
Petri barnehage (3-5 år) 12 barn	15 min 1.3 km
Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sellebakk	6 min
Kiwi Sorgenfri Allé	9 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	6 min
Vitusapotek Østsiden Storsenter	6 min
Østsiden Vinmonopol	5 min

SPORT

Nedre tomtegate balløkke	7 min
Sagabakken flerbrukshall	7 min
Expressgym Sellebakk	17 min
Actic Kongstenhallen	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:
Capjonstien 59, 1651 Sellebakk
Gnr. 303, Bnr. 1786, Snr. 32, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260146

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Ingeborg Holten Hjemdal

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 988 80 736

E-post: ingeborg.holten.hjemdal@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.
