PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

CAPJONSTIEN 64

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Capjonstien 64, 1651 SELLEBAKK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 303, bnr. 1786, snr. 35

Markedsverdi

8 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20247-1884 **Eiendomsverdi ref nr:** WD1099

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligen ligger i en rekke og er over tre etajer, samt oppført i 2019.
Det er stor takterrasse med fin utsikt og gode sol,forhold.
Boligen holder en normal innvendig standard, og er generelt godt vedlikeholdt.
Det er integrert garasje i bygget på bakkeplan.
Boligen har to bad og ett vaskerom.
Tomten er relativ liten, og er pent opparbeidet.
Området består av nyere boliger i ulike størrelser.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Det er papp på yttertaket.
Det er montert solceller på yttertaket, og det er derfor ikke mulig å kontrollere yttertaket visuelt.
Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det er montert stigetrinn og snøfangere mot gårdsplassen.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som flat tak.
Tilstandsgraden er vurdert kun ut fra de synlige delene av konstruksjonen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes feil i lukkede konstruksjoner.
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.
Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.
Vinduene har malte trerammer og trelags glass.
Det er beslag utvendig 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.
I 3. etg. Er det to stk. skyvedører til takterrassen.
Dørene har trelagsglass og utvendige beslag.
Malt ytterdør med glassfelt.
Det er takterrasse med trebord.
Undergulvet var ikke tilgjengelig og derfor ikke inspisert eller satt TG for dette.
Deler av rekkverket er i glass.

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.
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.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Malte innvendig trapp med åpne trinn.
Det er stålspiler i rekkverket.
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.
Det var ingen synlige tegn til skadedyr befaringen, og eier opplyser at det kun har vært observert noen mindre maur i vindfanget.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning med servant, dusjhjørne, badekar og vegghengt klosett.
Det er fremlagt ferdigattest.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fagmessig utførelse av flismontering.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er balansert ventilasjon med tilluft.
Det ble boret 73 mm hull over svill og ikke observert fukt i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom/teknisk bod.
Det er fliser på gulvet med sokkelflis.
Vegger har malte plater.
Det er montert tekniske løsninger i rommet.
Det er fremlagt ferdigattest.
Det er ikke observert skader på platene på veggene og himlingen.
Overflater bak innredninger er ikke sjekket.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Det er uttak for vaskemaskin.
Det er montert fordelerskap, elskap og hovedenhet for ventilasjonsanlegg.
Det er balansert ventilasjon med tilluft.
Det ble boret 73 mm hull over svill og ikke observert fukt i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning med servant, dusjhjørne og

Beskrivelse av eiendommen

vegghengt klosett.
Det er fremlagt ferdigattest.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fagmessig utførelse av flismontering.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Dusjnisjen er nedsenket.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er balansert ventilasjon med tilluft.
Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt 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 glatte skapfronter.
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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Synlig del av innvendige vannledninger er av rør i rør fra byggeåret.
Stoppekran i fordelerskapet.
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.
Hovedenheten er plassert i vaskerom/bod.
Skjulte rør er ikke inspisert, og tilstandsvurdert.
Det er montert lut til luft varmepumpe i 2. etg.
I hht opplysninger fra eier er det vannbåren gulvvarme i alle rom.
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.
Det er montert brannslukningsapparat og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser.
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.
Det var imidlertid ingen synlige tegn på at dreneringen ikke fungerer.
TG er satt i hht en visuell besiktigelse. TG er satt i hht en visuell besiktigelse.
Boligen er oppført på støpt plate på mark og ringmuelementer.
Det er asfaltert og lagt belegningsstein i gårdsplassen.
Tomtens terreng er flatt, og er opparbeidet med plen, og beplantning.
VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
TG er kun basert på alder.
For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon.
Opplysninger er gitt av eier.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	173 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	173 m²
Totalpris	8 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 000 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

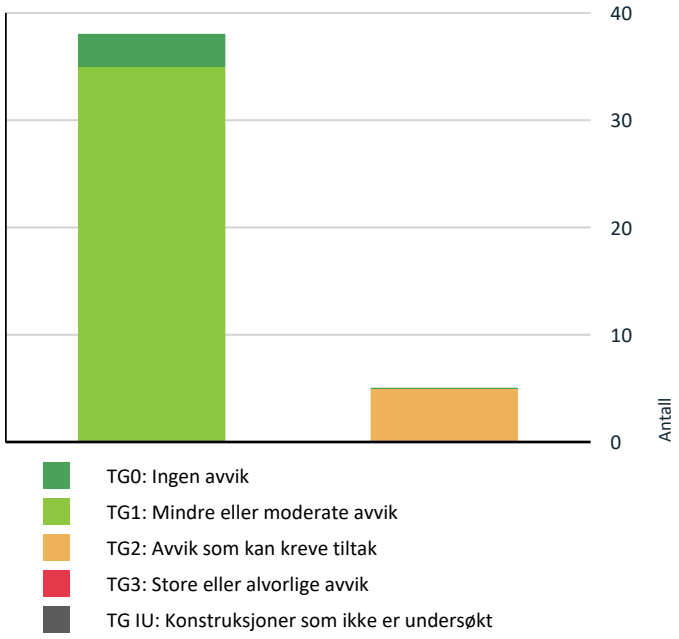
Enebolig

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

Eier har fremlagt tegninger på befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

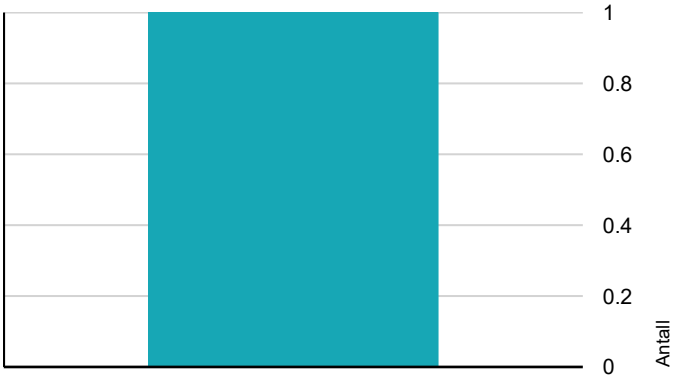
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2019

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er papp på yttertaket.
Det er montert solceller på yttertaket, og det er derfor ikke mulig å kontrollere yttertaket visuelt.
Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det er montert stigetrinn og snøfangere mot gårdsplassen.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.



Nedløp er ført til rør i grunn. Det er ukjent hvor disse kleder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Kledningen har stedvis overflateslitasje, og ved inngangspartiet ligger deler av kledningen tett mod bakken.

Konsekvens/tiltak

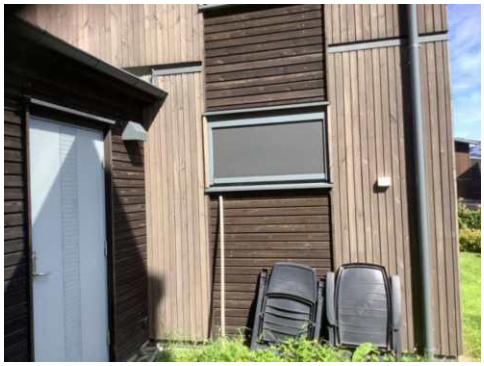
• Det anbefales å overflatebehandle kledningen der det er slitasje for å hindre fuktopptak og forlenge levetiden.
Kledningen bør også justeres slik at det etableres tilstrekkelig avstand til terreng ved inngangspartiet, for å redusere risiko for råteskader og angrep fra skadedyr.







Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og trelags glass.
Det er beslag utvendig 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 Ytterdører

Beskrivelse

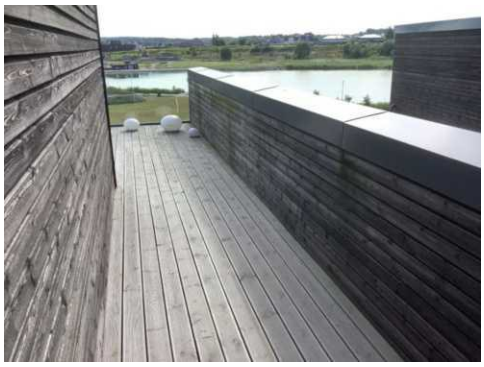
I 3. etg. Er det to stk. skyvedører til takterrassen.
Dørene har trelagsglass og utvendige beslag.
Malt ytterdør med glassfelt.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er takterrasse med trebord.
Undergulvet var ikke tilgjengelig og derfor ikke inspisert eller satt TG for dette.
Deler av rekkverket er i glass.







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

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.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte innvendig trapp med åpne trinn.
Det er stålspiler i rekkverket.

Vurdering av avvik:

• Slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør behandles eller males på nytt for å forlenge trappens levetid og opprettholde et pent utseende.
Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje føre til redusert holdbarhet og økt behov for vedlikehold.

Trappene har slitte overflater i trinn.





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.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det var ingen synlige tegn til skadedyr befaringen, og eier opplyser at det kun har vært observert noen mindre maur i vindfanget.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser vedr maur, da det er ukjent årsak og omfang. Eier opplyser imidlertid at det kun har vørt mindre maur enkelte ganger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning med servant, dusjhjørne, badekar og vegghengt klosett.





Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fagmessig utførelse av flismontering.

1. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull over svill og ikke observert fukt i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD.

Generell

Beskrivelse

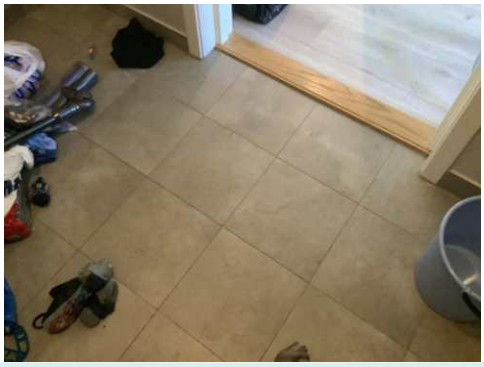
Det er fliser på gulvet med sokkelflis.
Vegger har malte plater.
Det er montert tekniske løsninger i rommet.



Tilstandsrapport







1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD.

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD.

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er ikke observert skader på platene på veggene og himlingen.
Overflater bak innredninger er ikke sjekket.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD.

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD.

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er uttak for vaskemaskin.
Det er montert fordelerskap, elskap og hovedenhet for ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull over svill og ikke observert fukt i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Tilstandsrapport

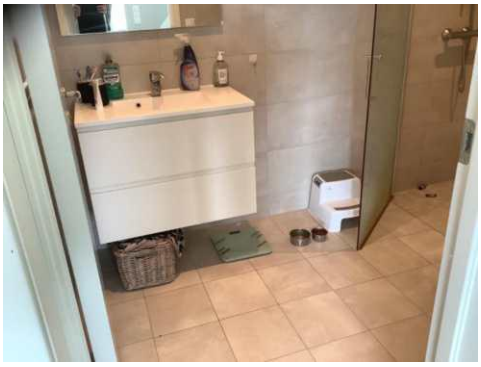


2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning med servant, dusjhjørne og vegghengt klosett.









2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fagmessig utførelse av flismontering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Dusjnisjen er nedsenket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

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 observert fukt i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte skapfronter.
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.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av rør i rør fra byggeåret.
Stoppekran i fordelerskapet.
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 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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.
Hovedenheten er plassert i vaskerom/bod.
Skjulte rør er ikke inspisert, og tilstandsvurdert.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert lut til luft varmepumpe i 2. etg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget i henhold til produsentens anbefalinger, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes. Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert funksjon, driftsstans og forkortet levetid på varmepumpen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.





TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

I hht opplysninger fra eier er det vannbåren gulvvarme i alle rom. 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.

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.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannslukningsapparat og brannvarsler.





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.
Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

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.
Det var imidlertid ingen synlige tegn på at dreneringen ikke fungerer. TG er satt i hht en visuell besiktigelse. TG er satt i hht en visuell besiktigelse.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt plate på mark og ringmuelementer.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er asfaltert og lagt belegningsstein i gårdsplassen.
Tomtens terreng er flatt, og er opparbeidet med plen, og beplantning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, fortrinnsvis minimum 1:50 i en avstand på 3 meter fra muren.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger ved grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
TG er kun basert på alder.
For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon.
Opplysninger er gitt av 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

Vurdering av avvik:

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

173 m²/149 m²

Enebolig: 4 Soverom, 3 Bad, Garasje, Stue/kjøkken, Trapperom, Loftstue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 000 000

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 8 000 000

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	**8 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**8 000 000**

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 104 ,1651 SELLEBAKK 126 m²	2020	3 sov	16-10-2024	6 950 000	**6 950 000**		6 950 000	**55 159**
2	Capjonstien 94 ,1651 SELLEBAKK 130 m²	2020	4 sov	22-09-2024	6 700 000	**7 100 000**		7 100 000	**54 615**
3	Capjonstien 104 ,1651 SELLEBAKK 126 m²	2020	3 sov	13-04-2023	6 500 000	**6 500 000**		6 500 000	**51 587**
4	Capjonstien 34 ,1651 SELLEBAKK 129 m²	2019	4 sov	19-06-2025	6 890 000	**6 650 000**		6 650 000	**50 379**
5	Capjonstien 100 ,1651 SELLEBAKK 130 m²	2020	4 sov	07-12-2023	6 600 000	**6 500 000**		6 500 000	**50 000**
6	Capjonstien 76 ,1651 SELLEBAKK 145 m²	2019	4 sov	22-08-2022	7 000 000	**7 000 000**		7 000 000	**48 276**
7	Capjonstien 42 ,1651 SELLEBAKK 149 m²	2018	4 sov	28-09-2023	7 300 000	**7 150 000**		7 150 000	**47 987**
8	Capjonstien 50 ,1651 SELLEBAKK 185 m²	2018	4 sov	28-08-2024	9 000 000	**8 800 000**		8 800 000	**45 596**

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.		28 056
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 750 000**

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.		1 250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**8 000 000**

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

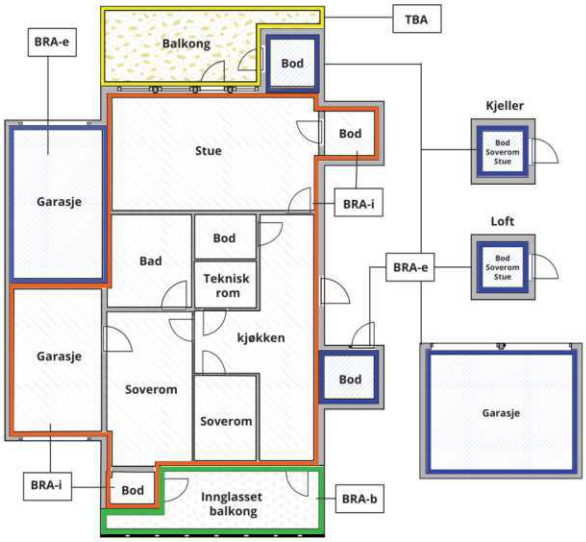
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	66	24		90	
2. Etasje	66			66	
3. Etasje	17			17	37
SUM	**149**	**24**			**37**
SUM BRA	**173**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom/teknisk bod.	Garasje	
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
3. Etasje	Trapperom, loftstue, 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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det er ingen åpenbare ulovligheter i leiligheten.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	1786		35	275.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Capjonstien 64

Hjemmelshaver
Rødje Tommy Antero, Rødje Veronika Ophus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere boligfelt på Østsiden av Fredrikstad.
Det er kort vei til gamle byen, samt matbutikk.
Det er utearealer i nærområdet, samt et lite vann.

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 er relativ flat, og har beplantning, plenarealer og gårdsplass.
Gårdsplassen er lett skrånende.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

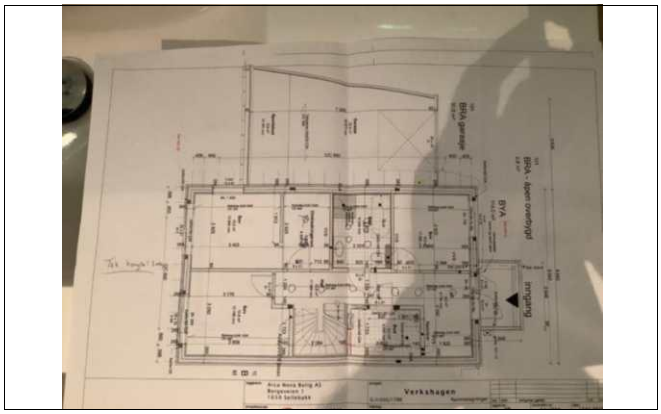
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

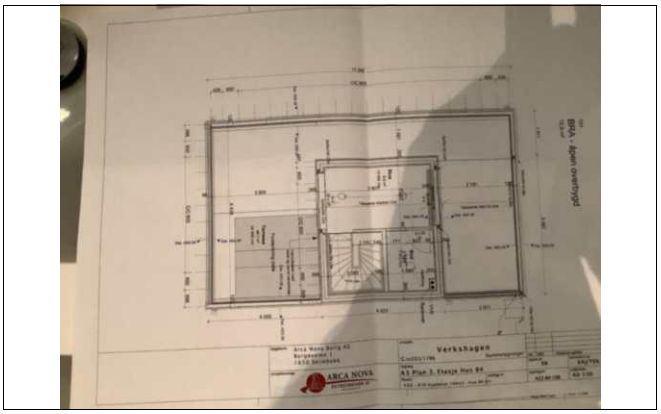
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

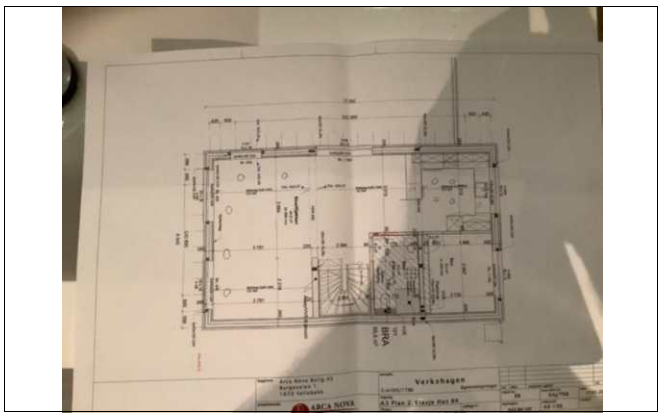
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder







EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260187
Addresse	Capjonstien 64		
Postnr.	1651	Sted	SELLEBAKK
Selgers navn	Veronika Ophus		
Selgers navn	Tommy Antero Rødje		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden den var ny i november 2019

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

polisenummer 3831309

Våtrom

Initialer selger:
V O
T A

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

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

Utskifting av enkelte fliser på begge bad(reklamasjon fra utbygger), skiftet blandebatteri i dusj bad 1 etg også på reklamasjon

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

ArkaNova (utbygger)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
V O
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Festet liten del på taket over garasje, inn mot nabohuset som spriket litt fra veggen på reklamasjon fra utbygger.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arca Nova

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Montert lader til el-bil

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:

Samsvarserklæring

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

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

Har byttet vifte i ventilasjonsanlegget på reklamasjon gjennom Arca NovaGjennomført service og rens på anlegget i 24

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arka Nova Systemair

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som beskrevet tidligere, liten del på tak, inn mot naboens hus - reklamasjon

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ 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:

Initialer selger:
V O
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nevnt over

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:

Reklamasjon -arka Nova

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse:

Ferdigattest

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:

Fortsatt utbygging av verksbyen

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedtekter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skal på sikt få inn pris på å etterbehandle kledning

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

Beskrivelse:

Har sett sukkermaur inne i gangen ved en anledning, uvisst om de kom inn utenfra.

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Lyslist under kjøkkenskap er defekt, lysbryter/dimmer soverom er defekt, liten sprekk i takplate over inngangsparti

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	18.08.2026
Signert av	*Veronika Ophus*
Signert av	*Tommy Antero Rødje*

Initialer selger:
V O
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00349456	07.09.2026	108260187

Ident
2018/1295651/200

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Side 1 av 42
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15
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 2026-09-07 15:15
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 2026-09-07 15:15
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.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	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	Mette 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

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

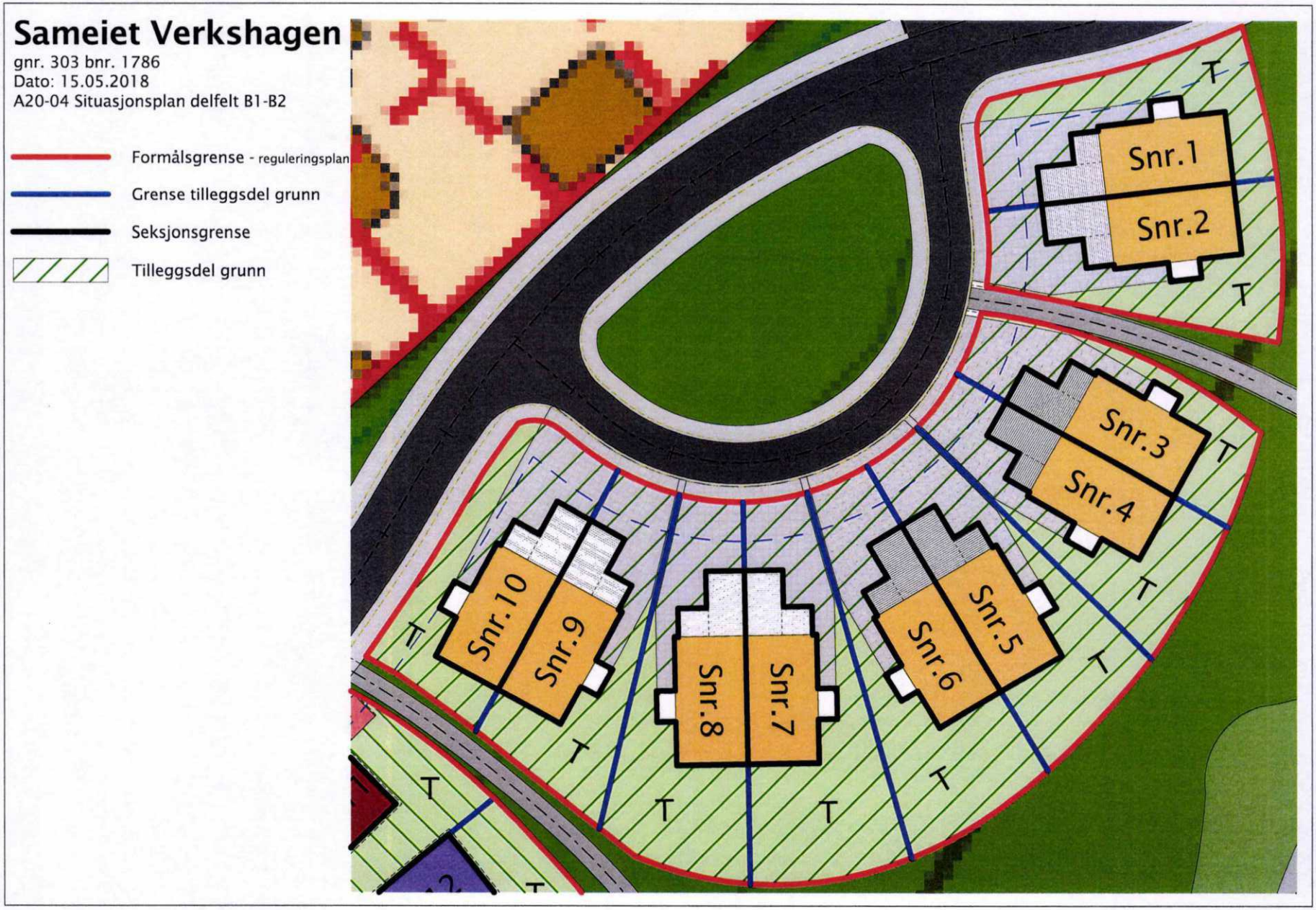
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-03 Situasjonsplan Sameiet Verkshagen del 2

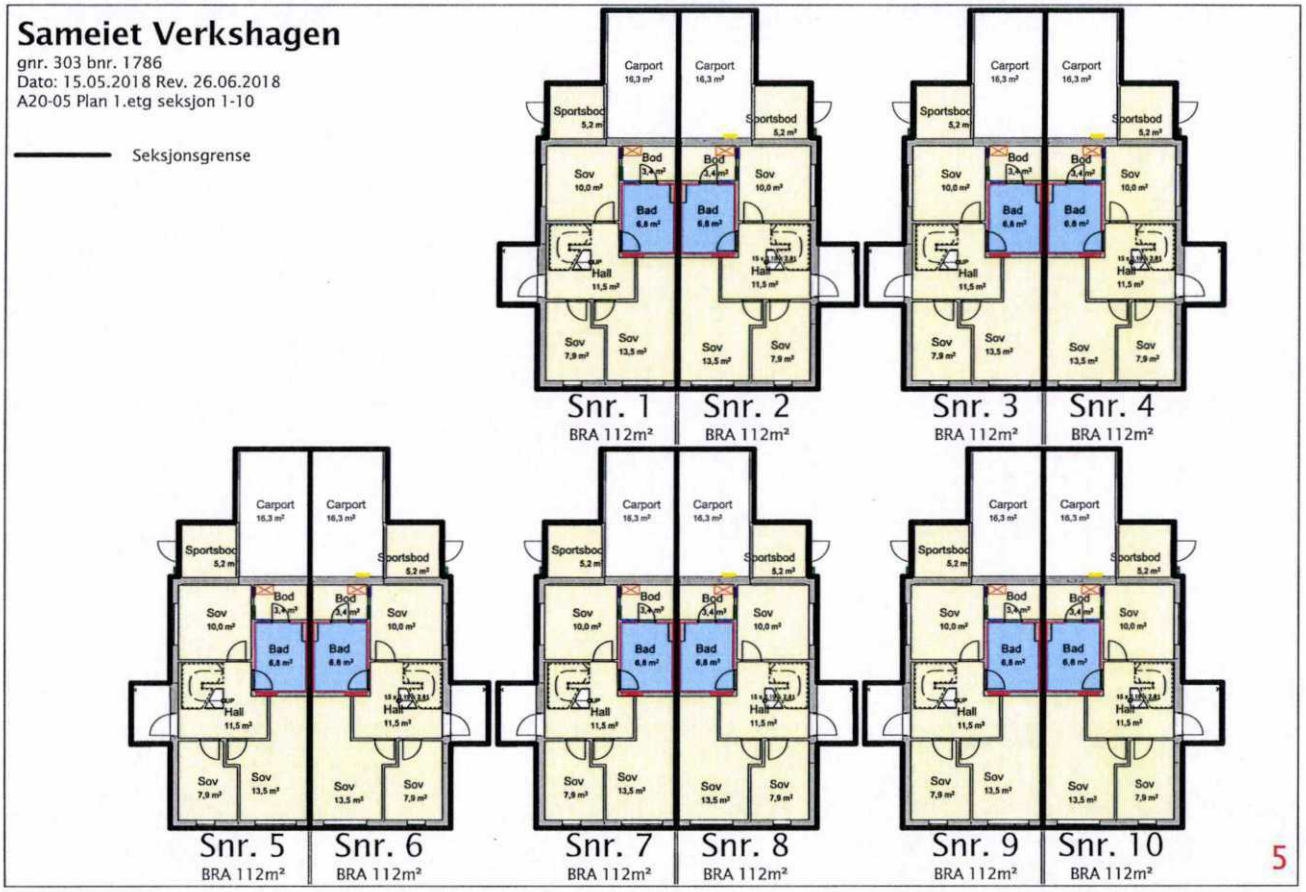
- Formålsgrense - reguleringsplan
- Grense tilleggsdel grunn
- Seksjonsgrense
- Tilleggsdel grunn

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15

Sameiet Verkshagen

gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-04 Situasjonsplan delfelt B1-B2

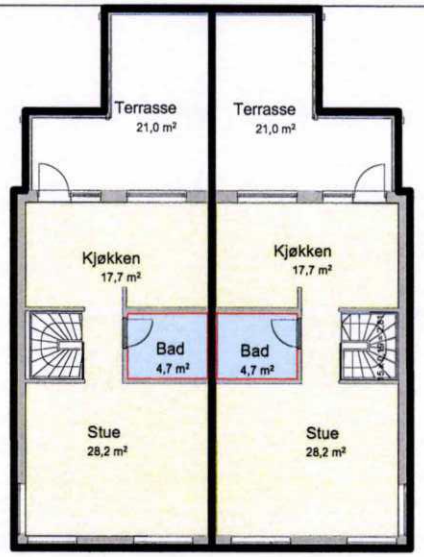



Sameiet Verkshagen
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018 Rev. 26.06.2018
A20-05 Plan 1.etg seksjon 1-10
Seksjonsgrense
Snr. 1 BRA 112m²
Snr. 2 BRA 112m²
Snr. 3 BRA 112m²
Snr. 4 BRA 112m²
Snr. 5 BRA 112m²
Snr. 6 BRA 112m²
Snr. 7 BRA 112m²
Snr. 8 BRA 112m²
Snr. 9 BRA 112m²
Snr. 10 BRA 112m²
5

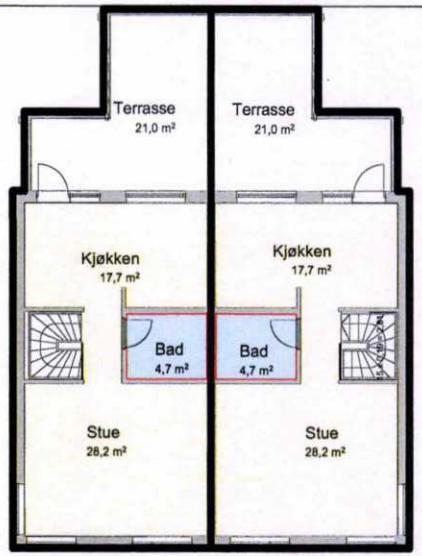
Sameiet Verkshagen

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

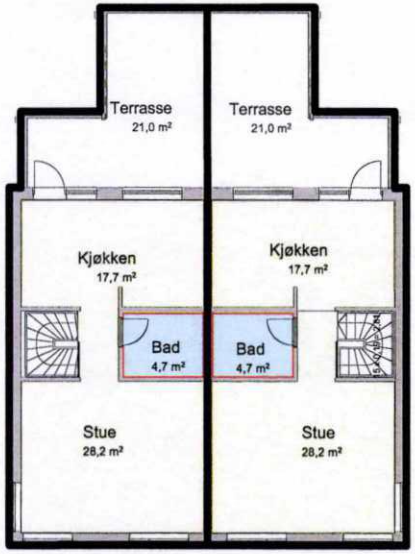
Seksjonsgrense



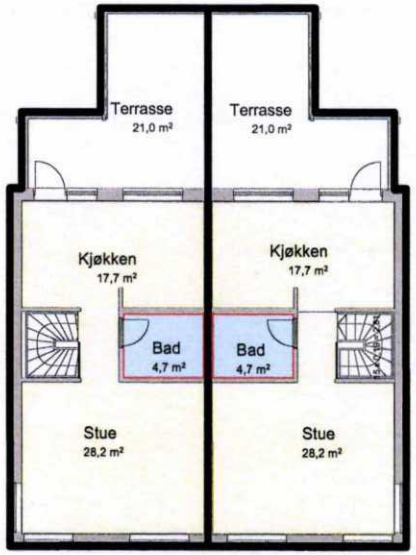
Snr. 1 Snr. 2



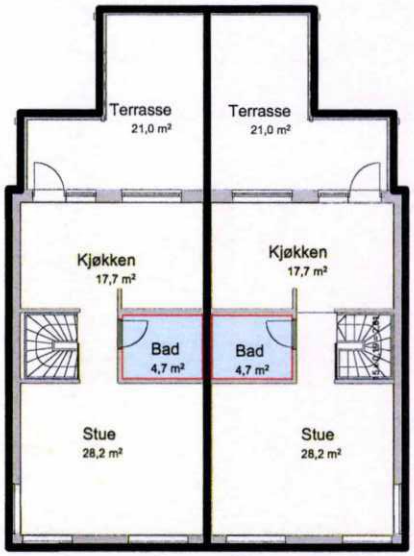
Snr. 3 Snr. 4



Snr. 5 Snr. 6



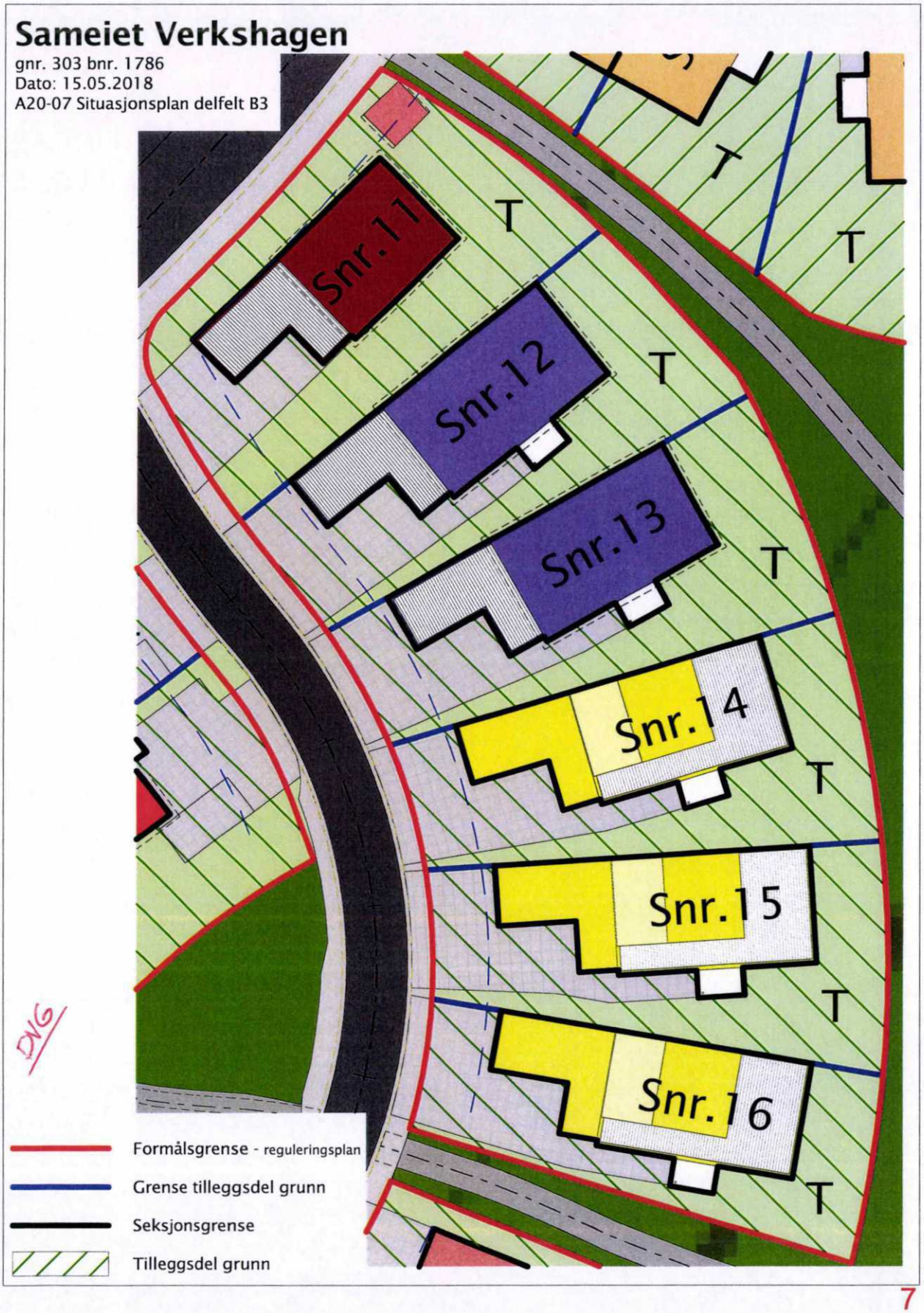
Snr. 7 Snr. 8



Snr. 9 Snr. 10

6

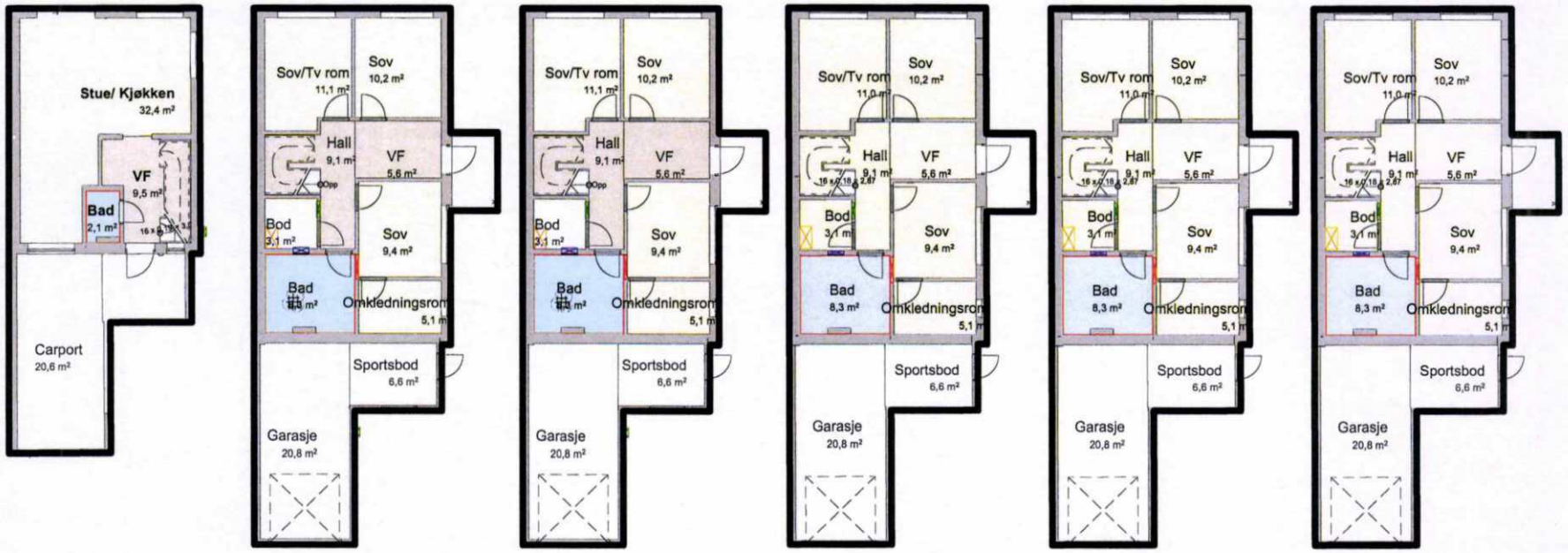
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15


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

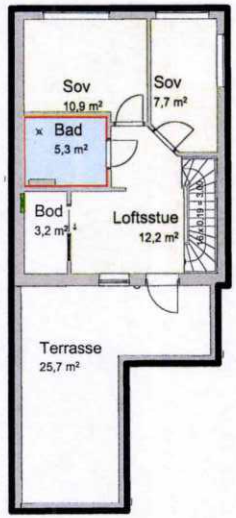
Snr. 16
BRA 148 m²

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15

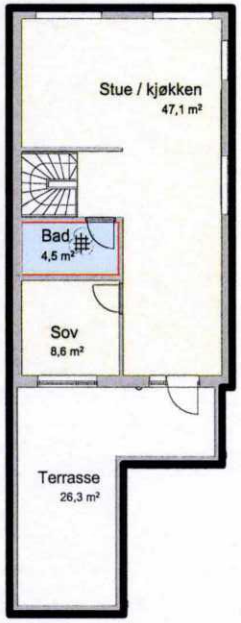
Sameiet Verkshagen

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

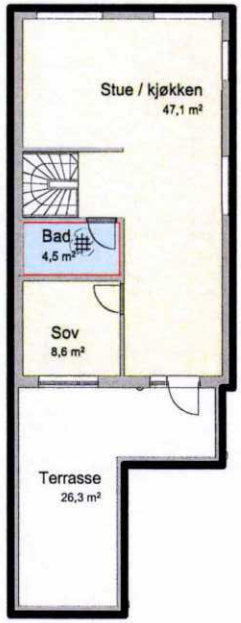
Seksjonsgrense



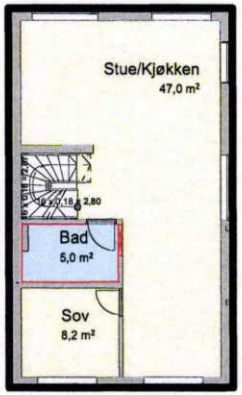
Snr. 11



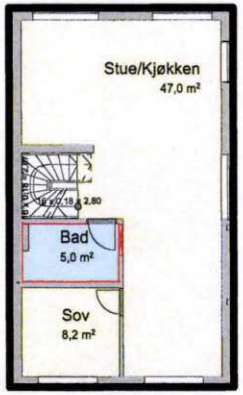
Snr. 12



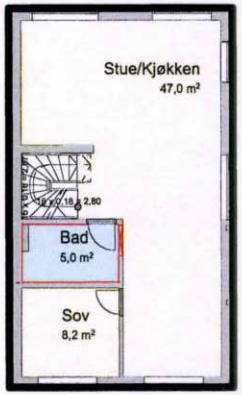
Snr. 13



Snr. 14



Snr. 15



Snr. 16

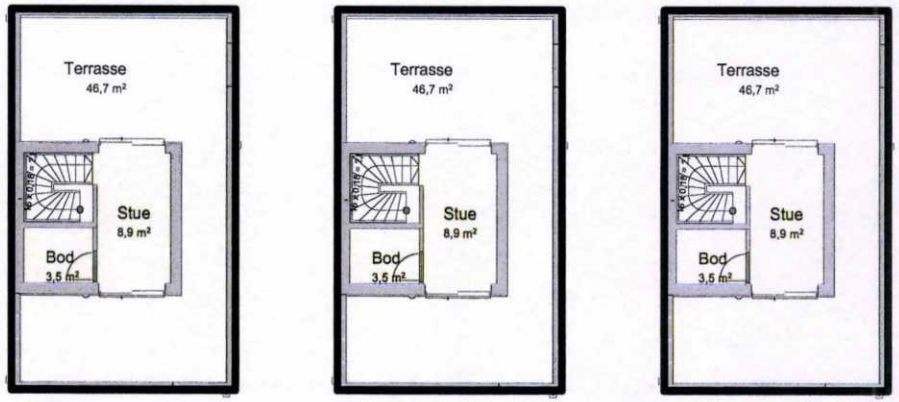
9

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15

Sameiet Verkshagen

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

Seksjonsgrense

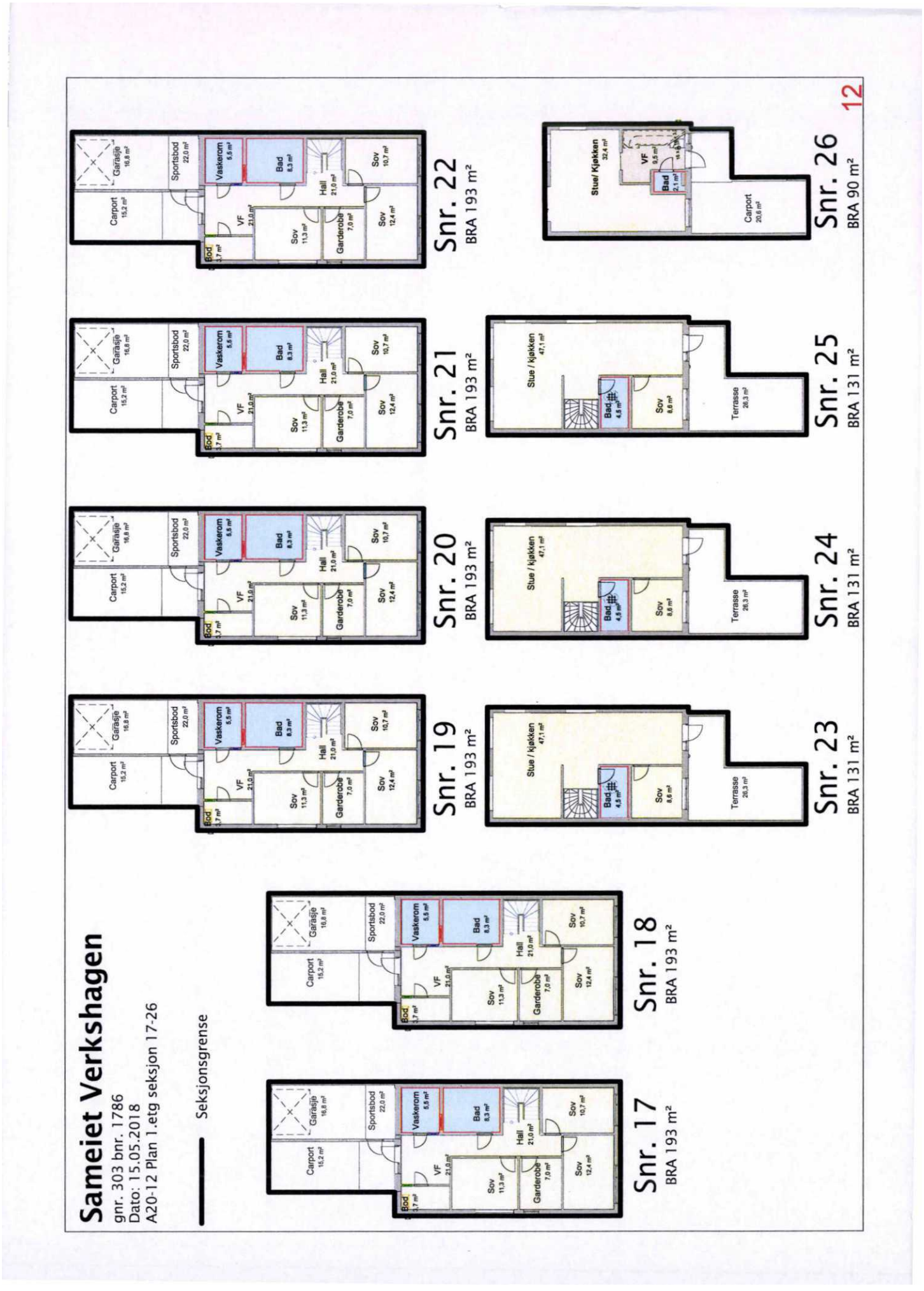


Snr. 14 Snr. 15 Snr. 16

10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15

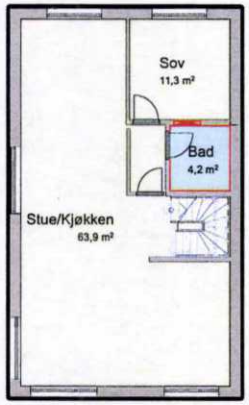
Sameiet Verkshagen
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-11 Situasjonsplan delfelt B4
Formålsgrense - reguleringsplan
Grense tilleggsdel grunn
Seksjonsgrense
Tilleggsdel grunn
Snr.17
Snr.18
Snr.19
Snr.20
Snr.21
Snr.22
Snr.23
Snr.24
Snr.25
Snr.26
Snr.30
11


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

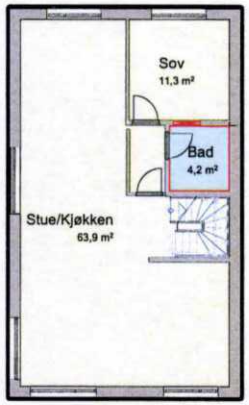
Sameiet Verkshagen

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

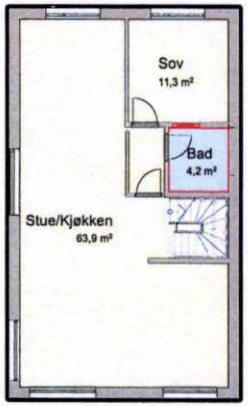
Seksjonsgrense



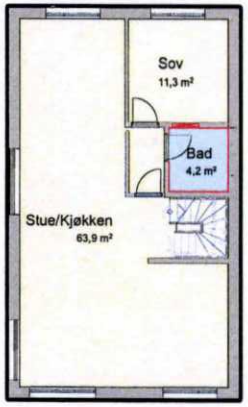
Snr. 17



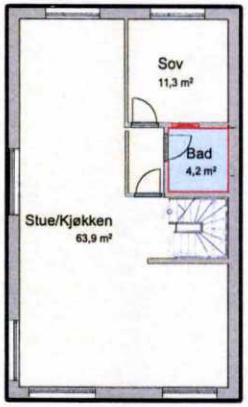
Snr. 18



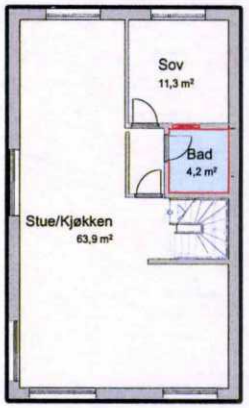
Snr. 19



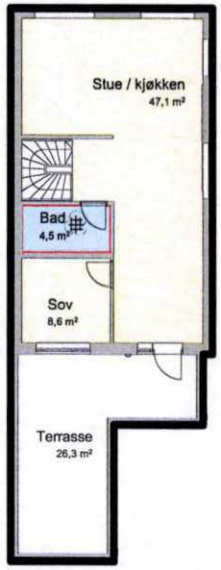
Snr. 20



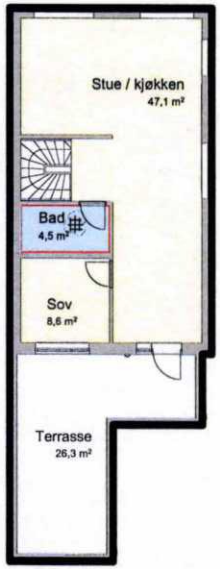
Snr. 21



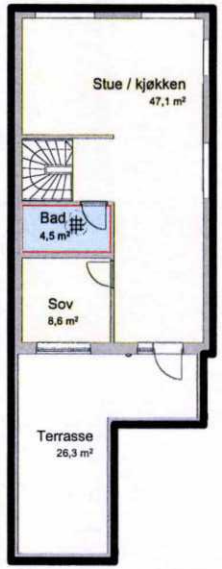
Snr. 22



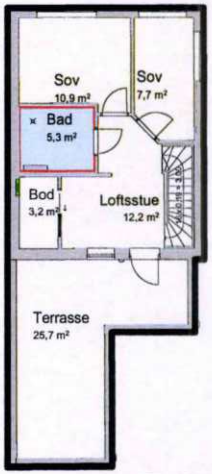
Snr. 23



Snr. 24



Snr. 25



Snr. 26

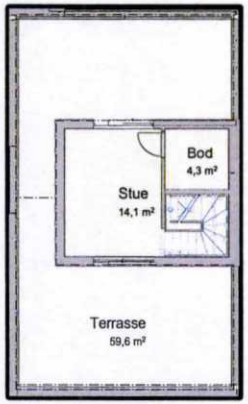
13

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15

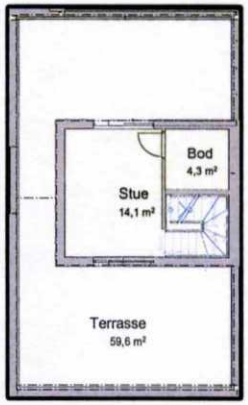
Sameiet Verkshagen

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

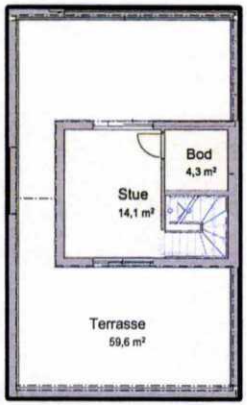
Seksjonsgrense



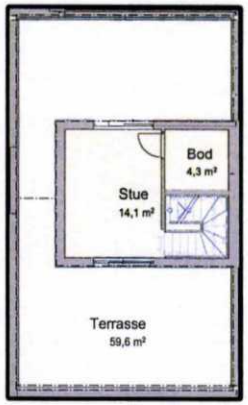
Snr. 17



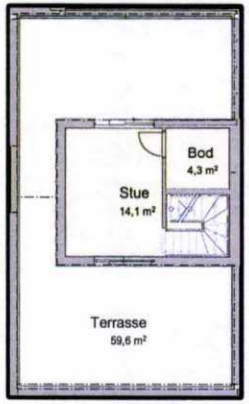
Snr. 18



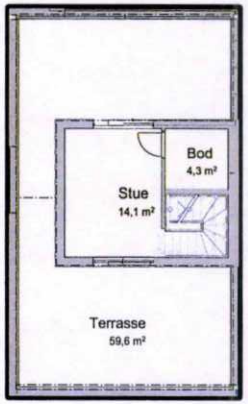
Snr. 19



Snr. 20



Snr. 21

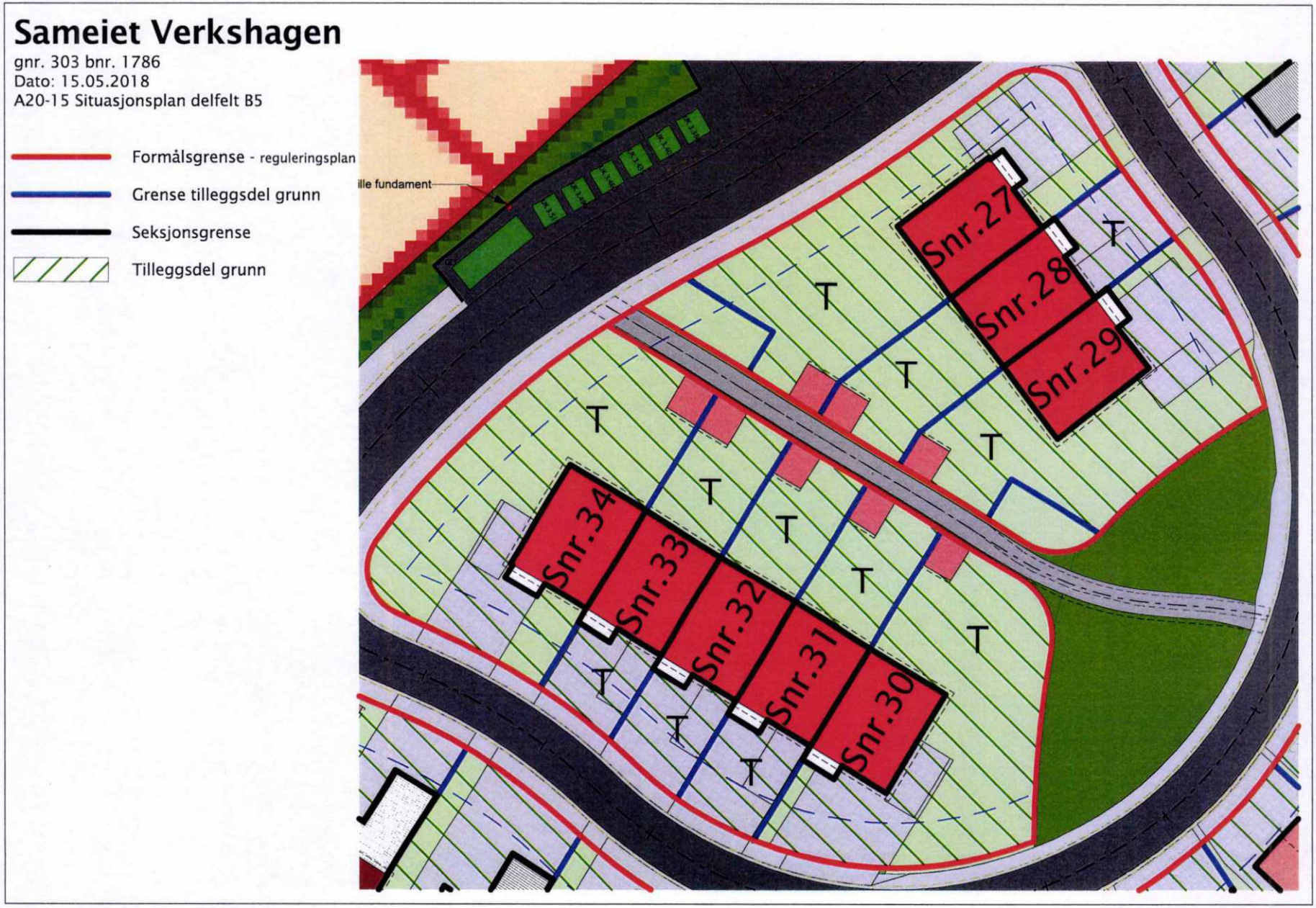


Snr. 22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15

Sameiet Verkshagen

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



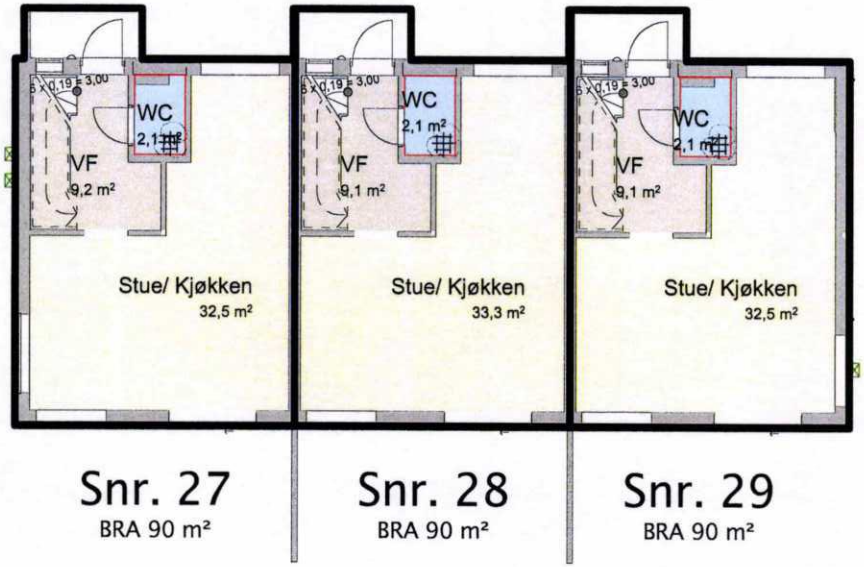
15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15

Sameiet Verkshagen

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

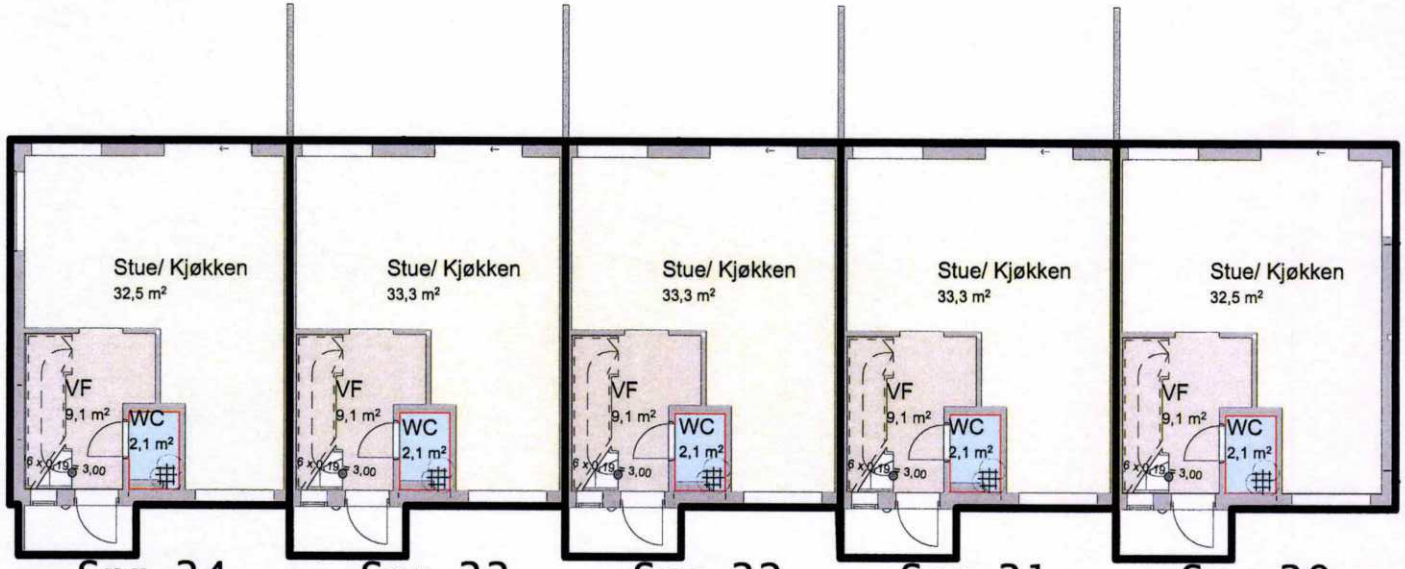
Seksjonsgrense



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

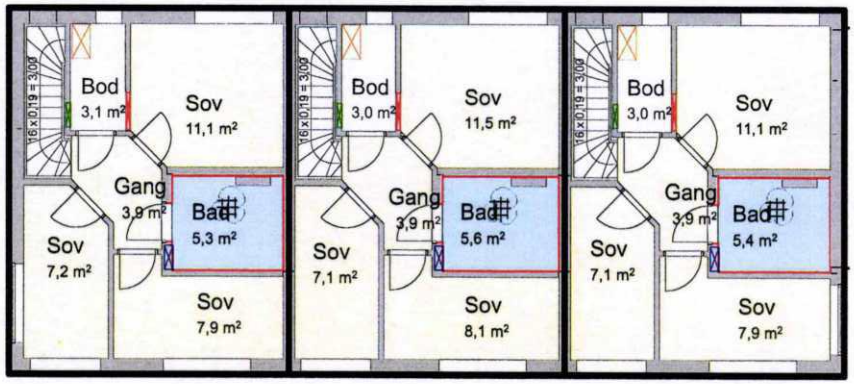
16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15

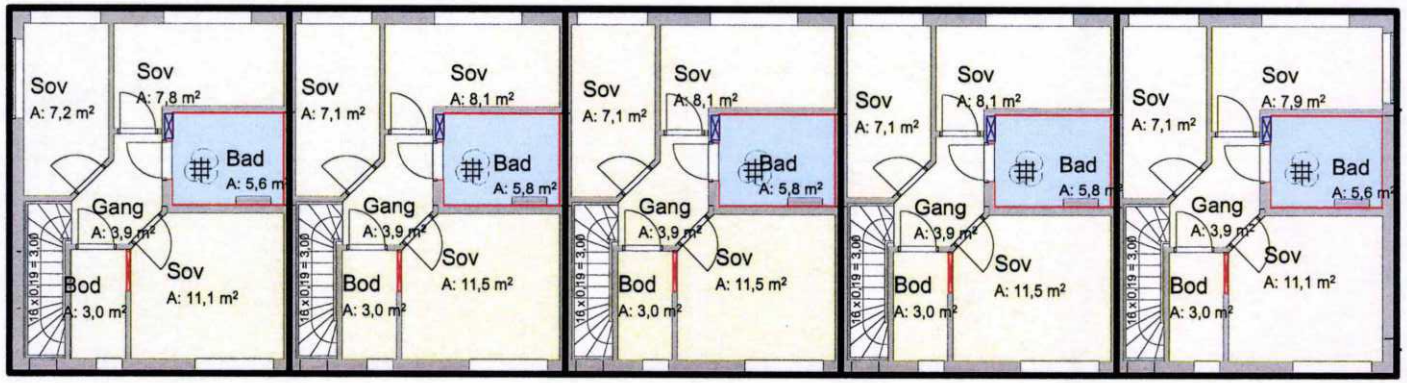
Sameiet Verkshagen

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 2026-09-07 15:15

Sameiet Verkshagen

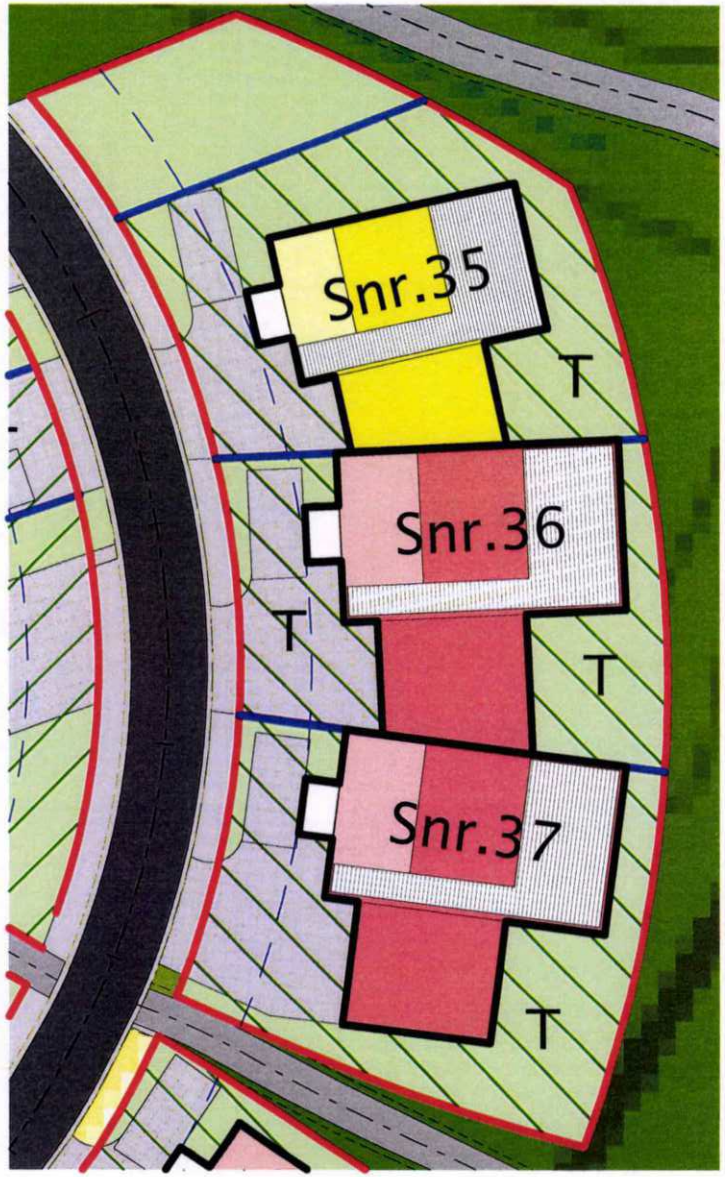
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-18 Situasjonsplan delfelt B9

Formålsgrense - reguleringsplan

Grense tilleggsdel grunn

Seksjonsgrense

Tilleggsdel grunn



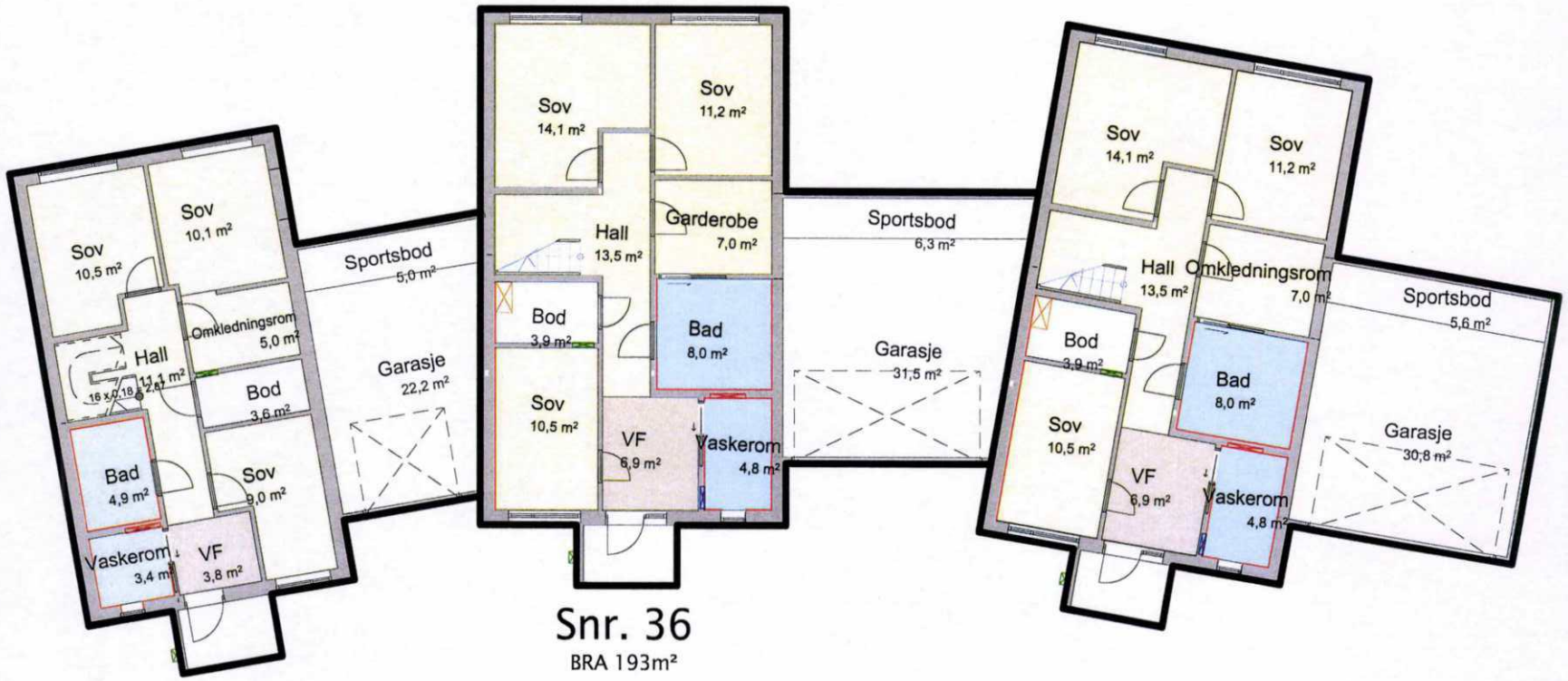
18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15

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 2026-09-07 15:15

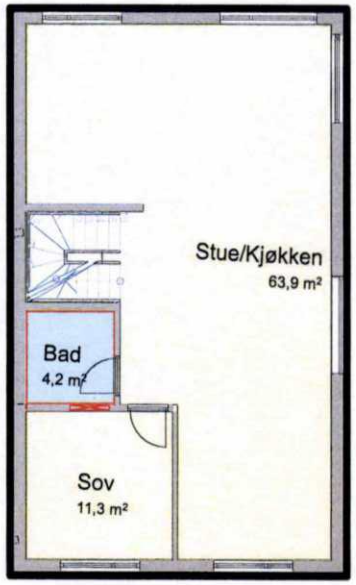
Sameiet Verkshagen

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

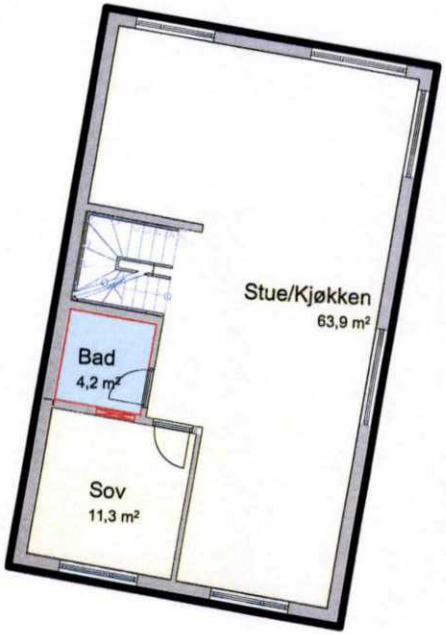
Seksjonsgrense



Snr. 35



Snr. 36



Snr. 37

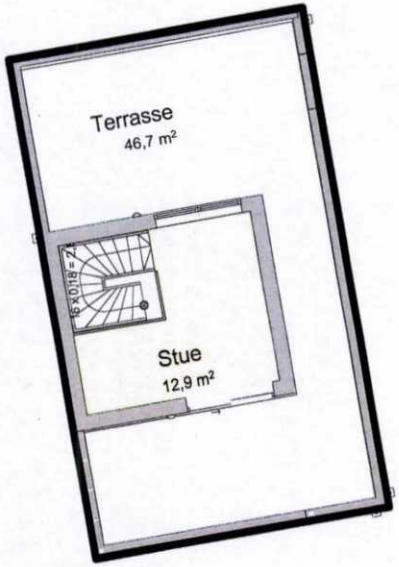
20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15

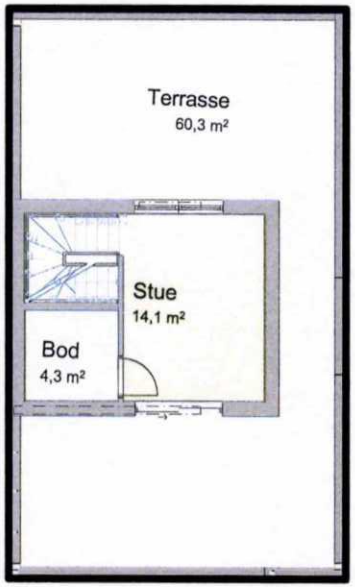
Sameiet Verkshagen

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

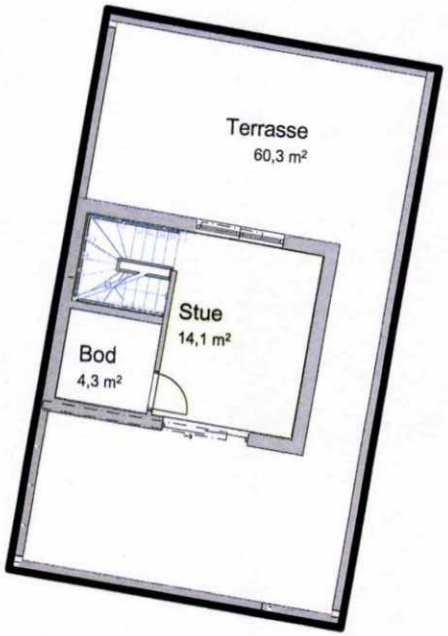
Seksjonsgrense



Snr. 35



Snr. 36



Snr. 37

21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15

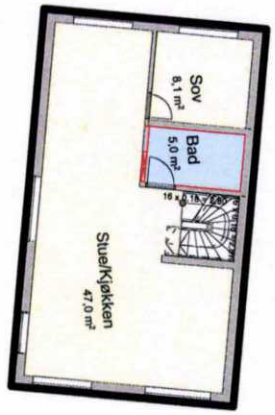
Sameiet Verkshagen
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-22 Situasjonsplan delfelt B13
Formålsgrense - reguleringsplan
Grense tilleggsdel grunn
Seksjonsgrense
Tilleggsdel grunn
Snr.38
Snr.39
Snr.40
Snr.41
Snr.42
Snr.63
Snr.64
T
22


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

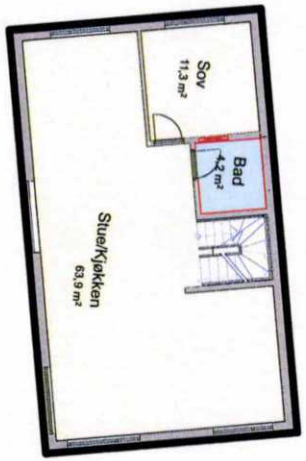
Sameiet Verkshagen

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

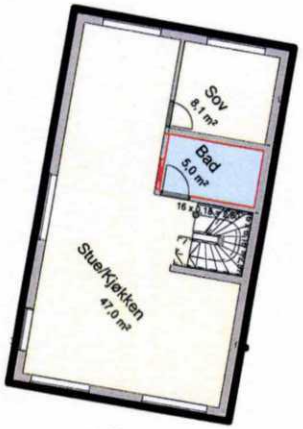
Seksjonsgrense



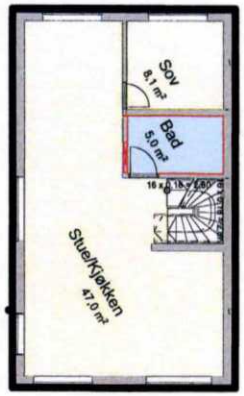
Snr. 39



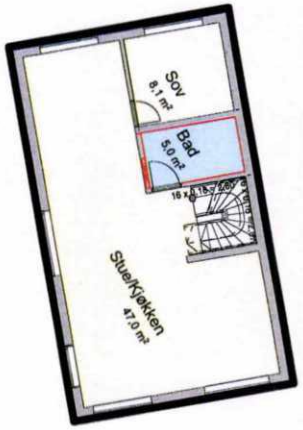
Snr. 38



Snr. 42



Snr. 41



Snr. 40

24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15

Sameiet Verkshagen

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

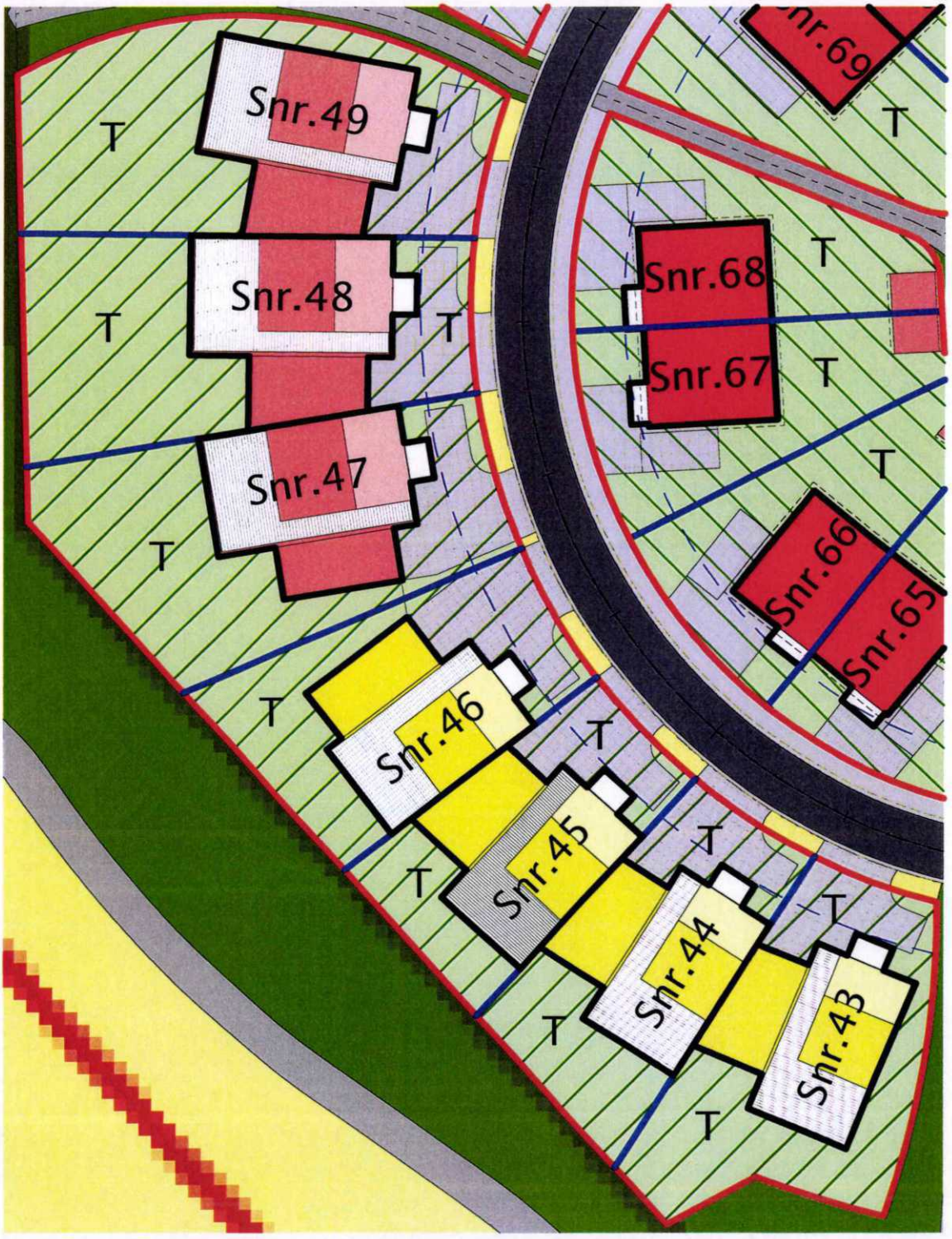
Seksjonsgrense

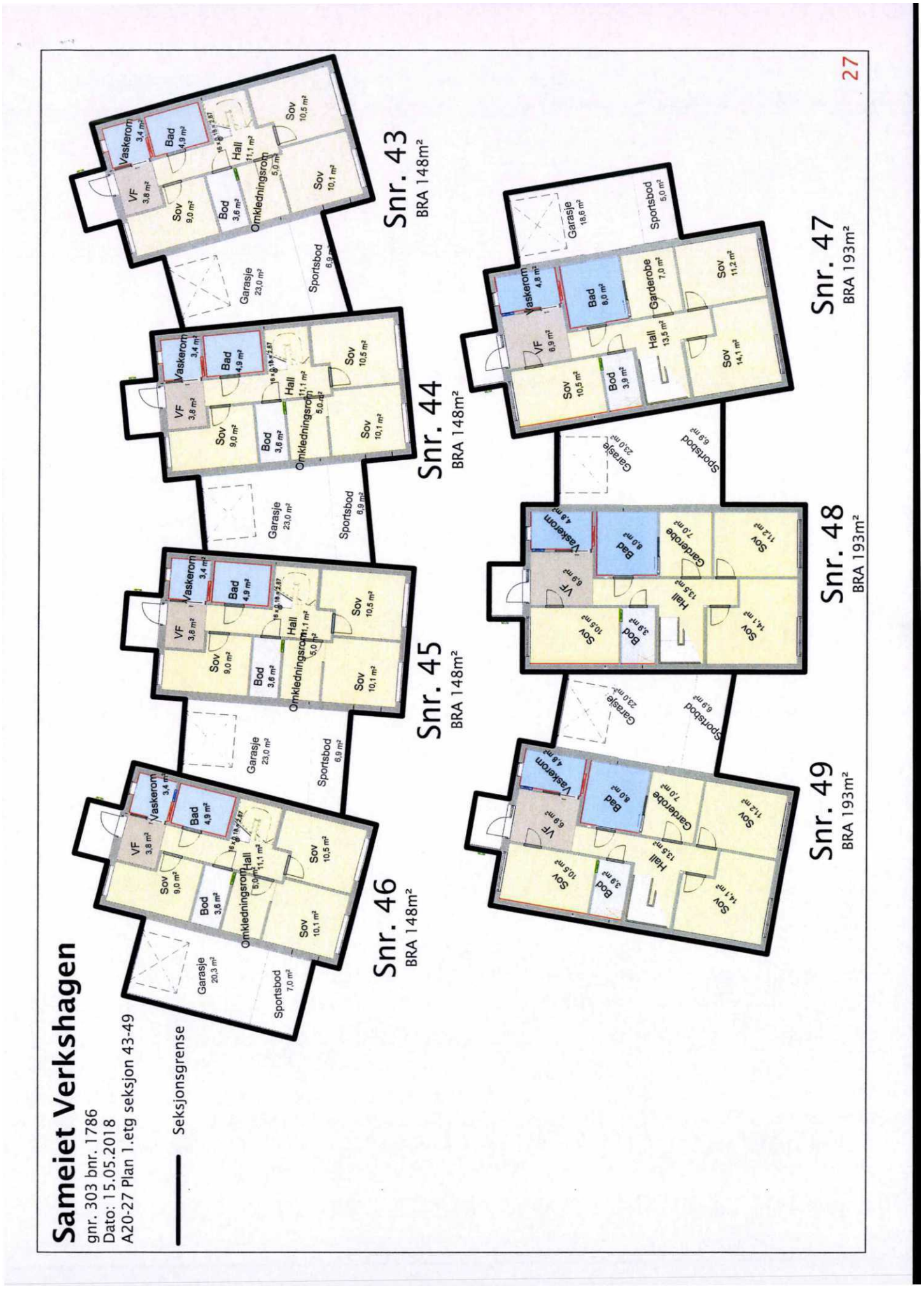
25

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

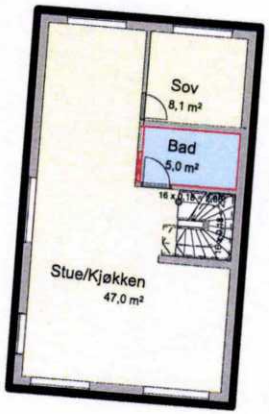
Sameiet Verkshagen

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

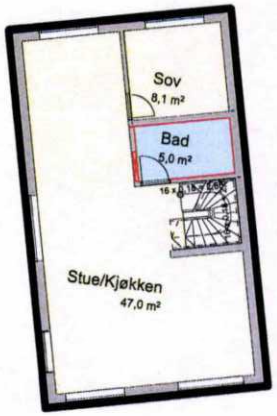
Seksjonsgrense



Snr. 46



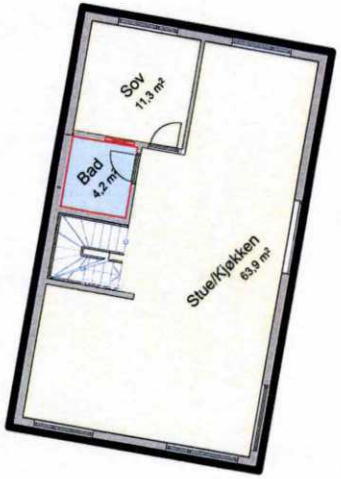
Snr. 45



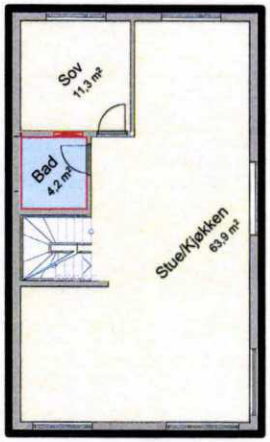
Snr. 44



Snr. 43



Snr. 49



Snr. 48



Snr. 47

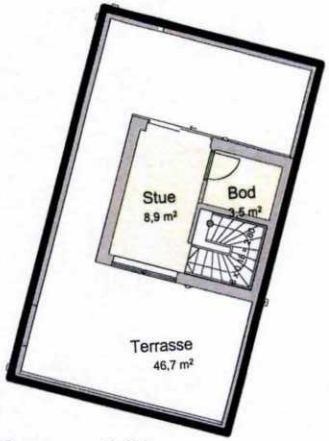
28

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15

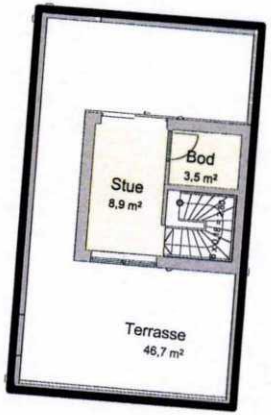
Sameiet Verkshagen

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

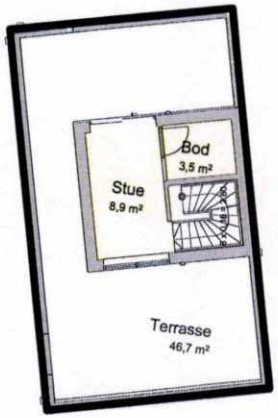
Seksjonsgrense



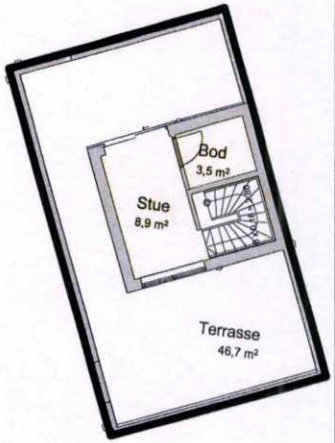
Snr. 46



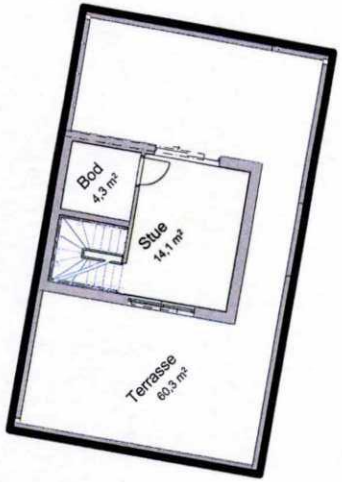
Snr. 45



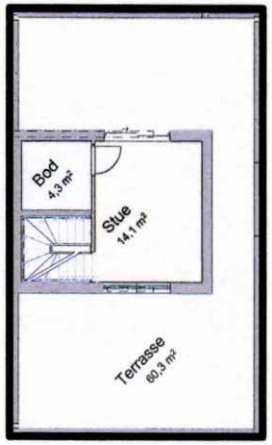
Snr. 44



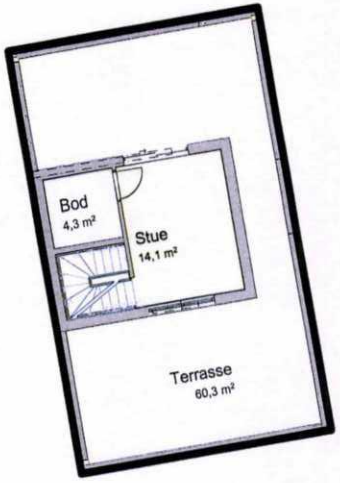
Snr. 43



Snr. 49



Snr. 48



Snr. 47

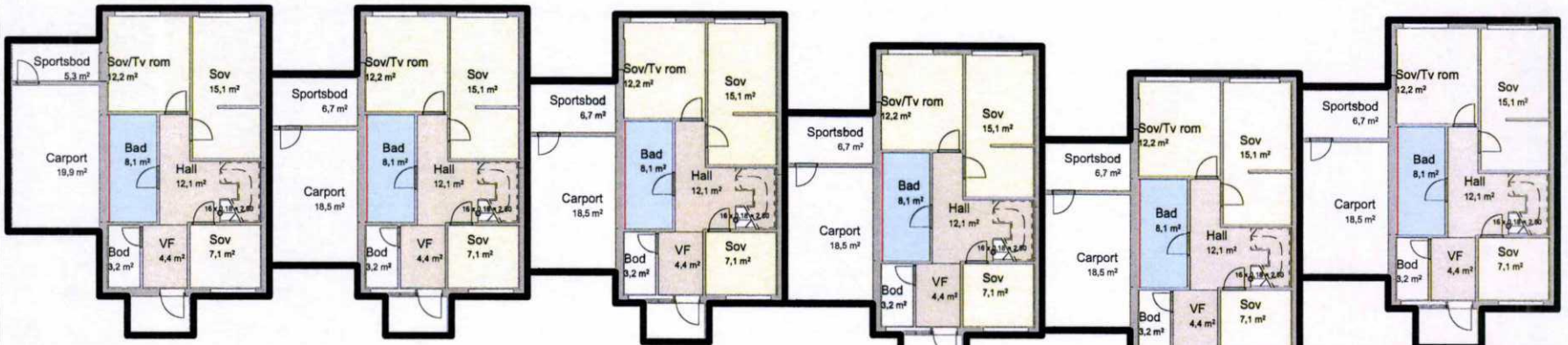
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15


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

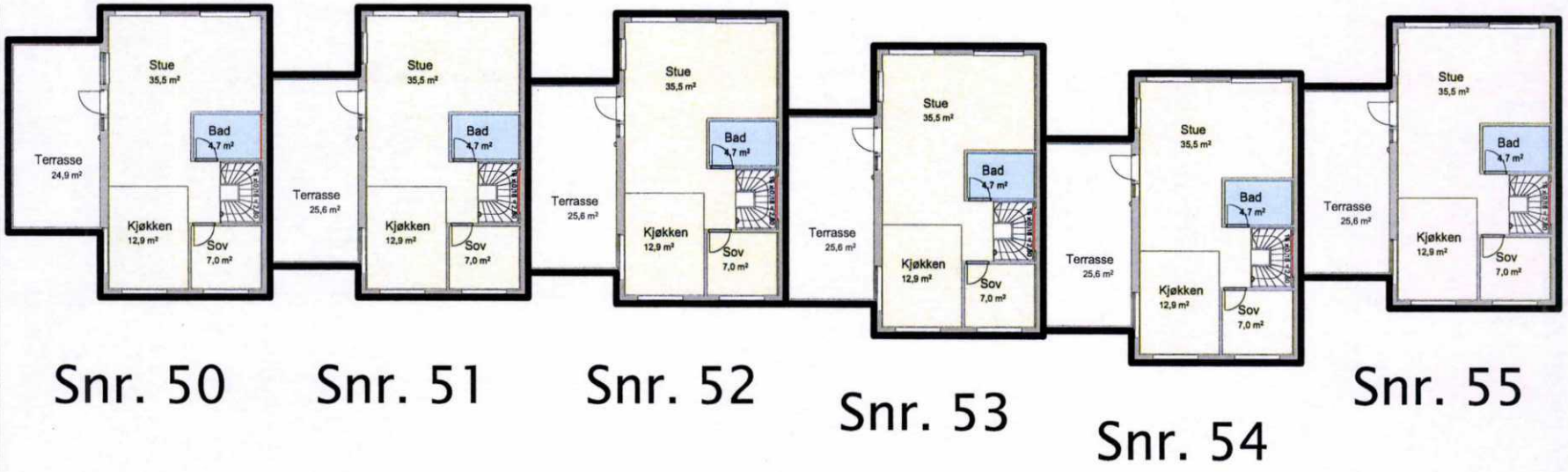
Snr. 55
BRA 131 m²

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15

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 2026-09-07 15:15

Sameiet Verkshagen

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

Formålsgrense - reguleringsplan

Grense tilleggsdel grunn

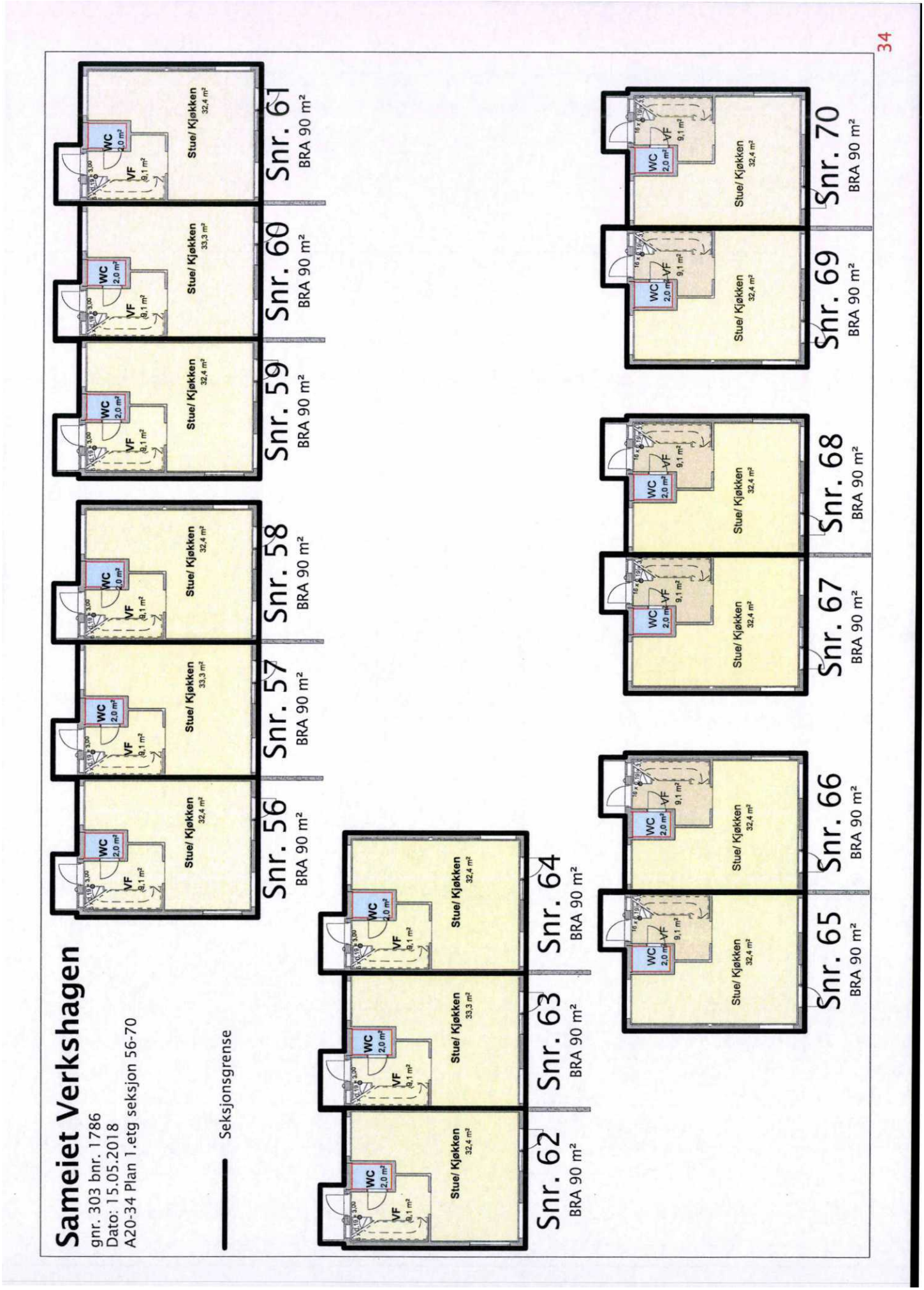
Seksjonsgrense

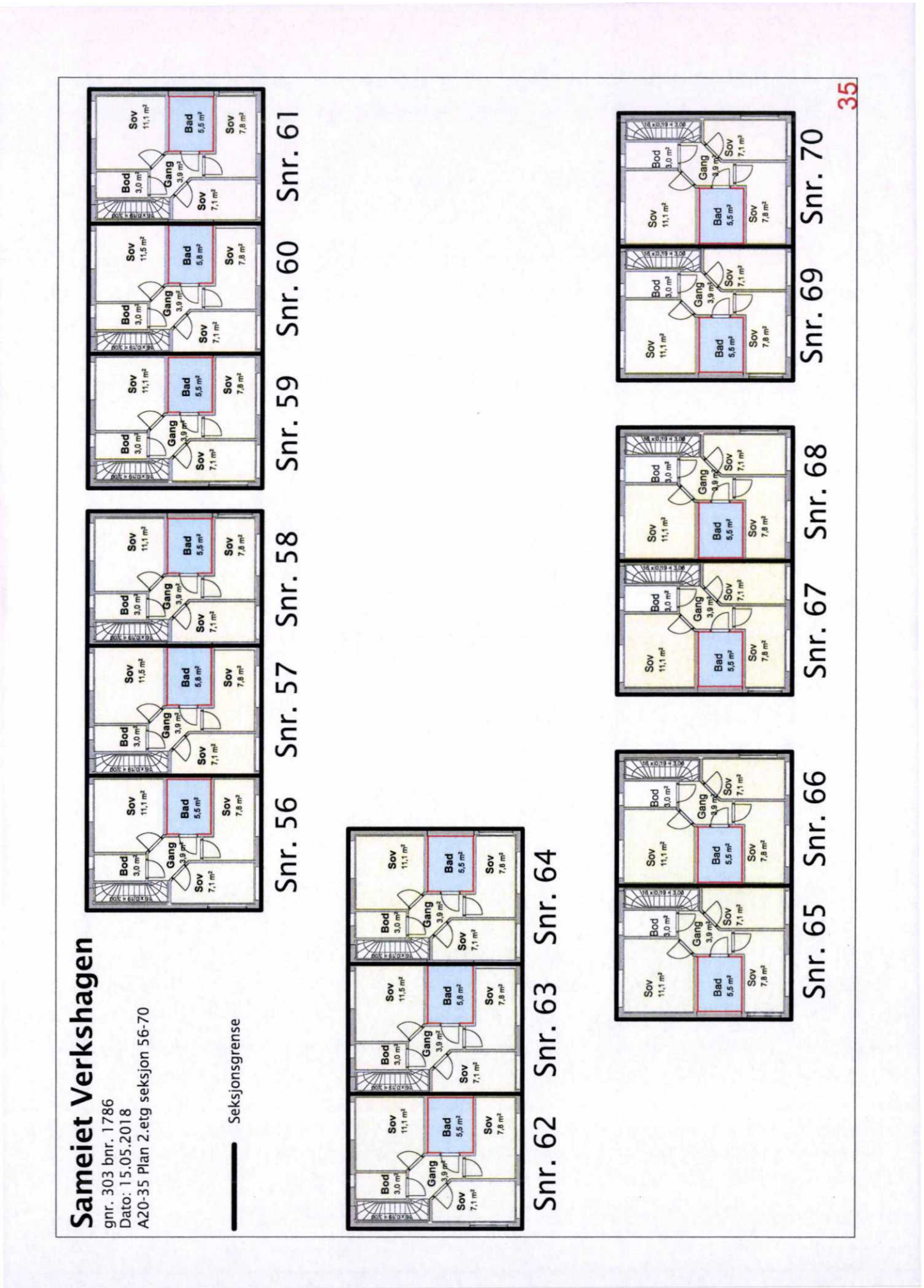
Tilleggsdel grunn



33

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1295651/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:15


Sameiet Verkshagen
gnr. 303 bnr. 1786
Dato: 15.05.2018
A20-34 Plan 1.etg seksjon 56-70
Seksjonsgrense
34
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


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

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00349454	07.09.2026	108260187

Ident
2018/1544090/200

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt~~
98443866 64
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 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 2026-09-07 15:15

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00349455	07.09.2026	108260187

Ident
2019/259624/200

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

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
Verkshagen
ARCA NOVA
Gnr 303
Bnr 1786
Snr 1-70
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.

Eiendomsstatus, ordre 303_1786_0_35

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 1786	**Fnr:** 0	**Snr:** 35
Adresse:	Capjonstien 64, 1651 Sellebakk		
Areal matrikkelenhet:	7276.9 m²		

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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 530 - Hensyn friluftsliv 560 - Hensyn naturmiljø
Reguleringsplaner: 1014 Sorgenfri, KS2	**Vedtatt:** 08.09.2011	**Formål:** 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse 1610 - Lekeplass 2080 - Parkering 2110 - Energinett 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT) 3031 - Turvei 3040 - Friområde **Hensynssoner:** 140 - Frisiktsone
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest1014_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 04.09.2026

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

Grunnkart

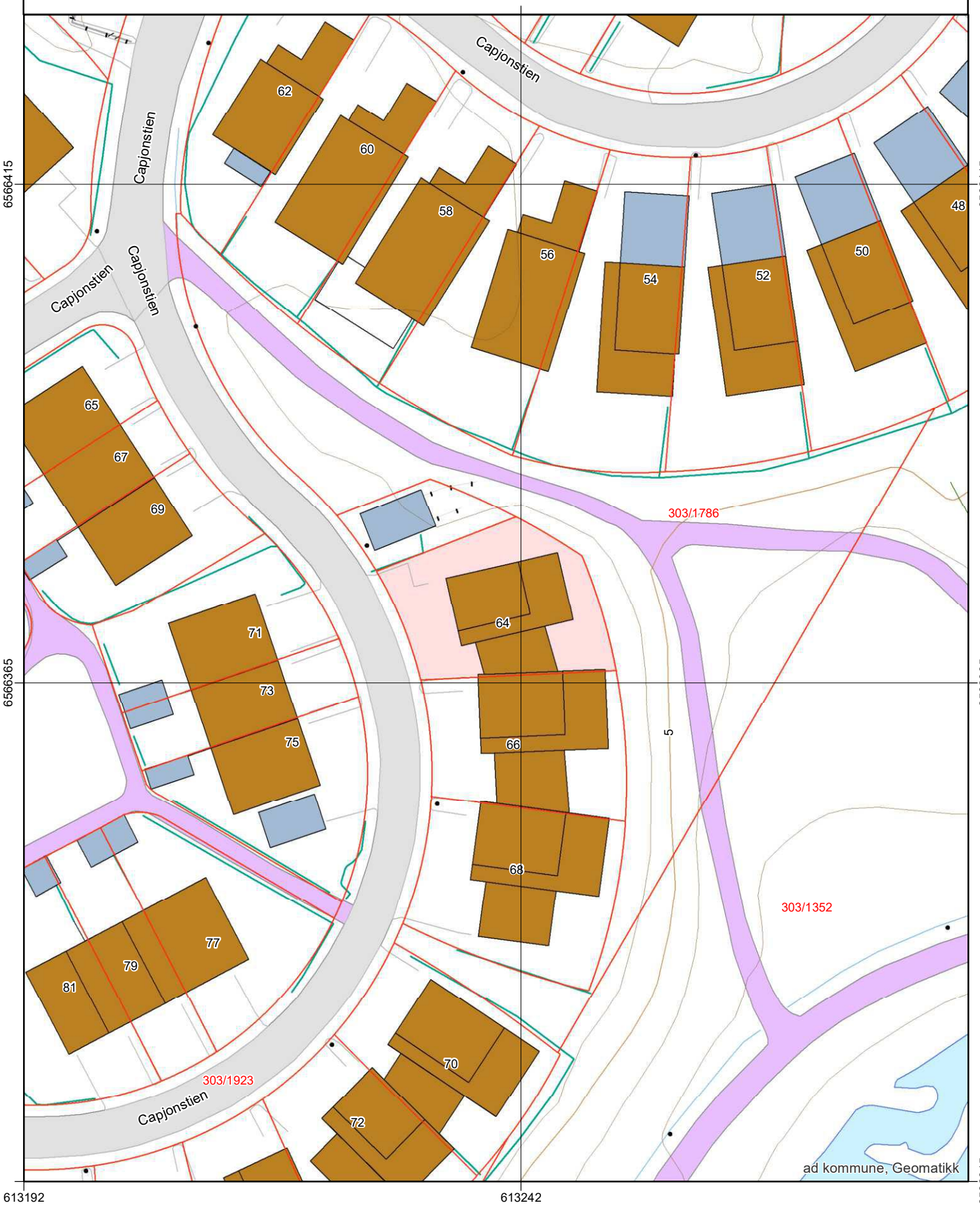
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/1786/0/35

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-09-02

N

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

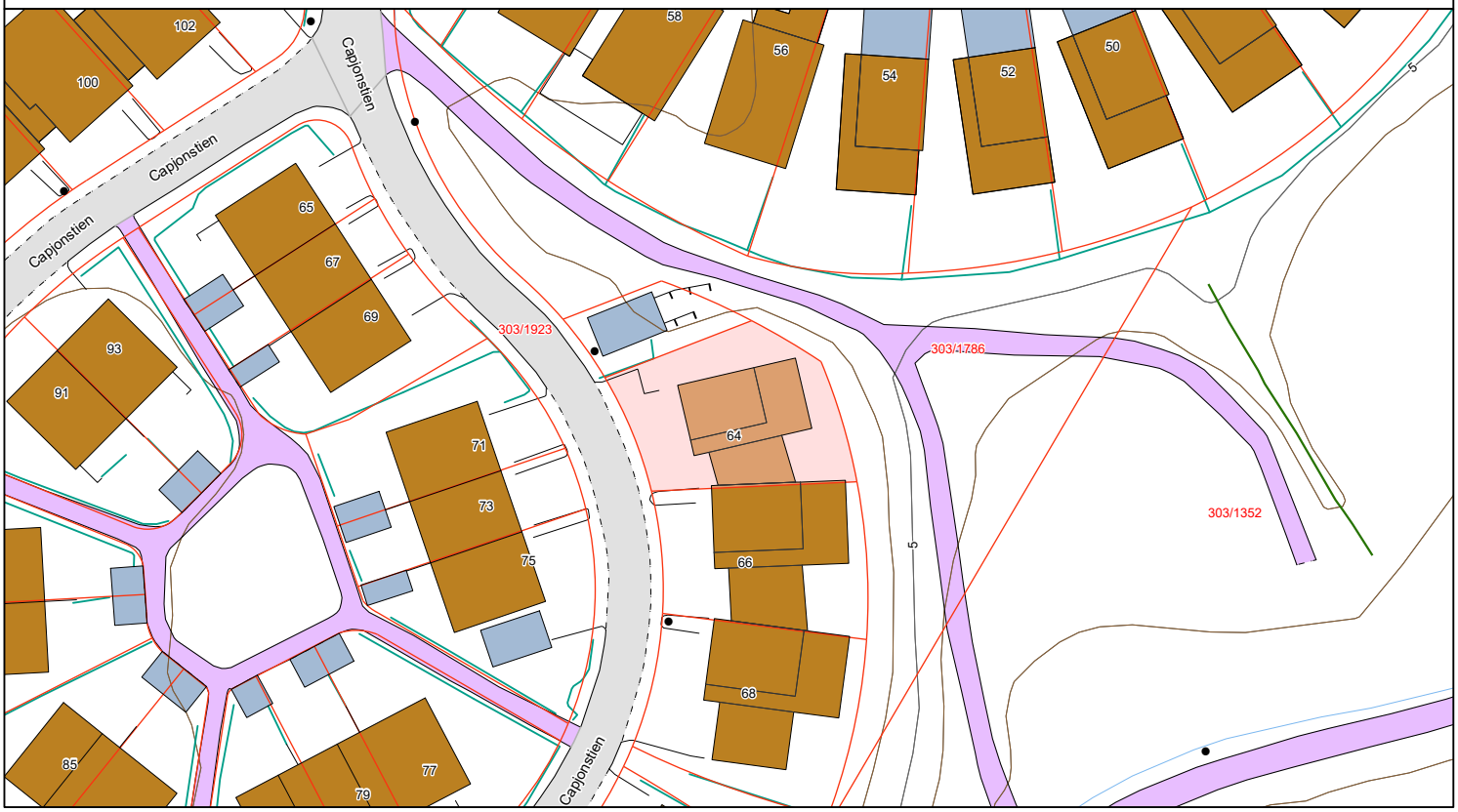


Oversiktskart

Adresse: **Capjonstien 64, 1651 Sellebakk**
Gnr/Bnr: **3107/303/1786/0/35**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 276 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.09.2026

N



Matrikkelkart

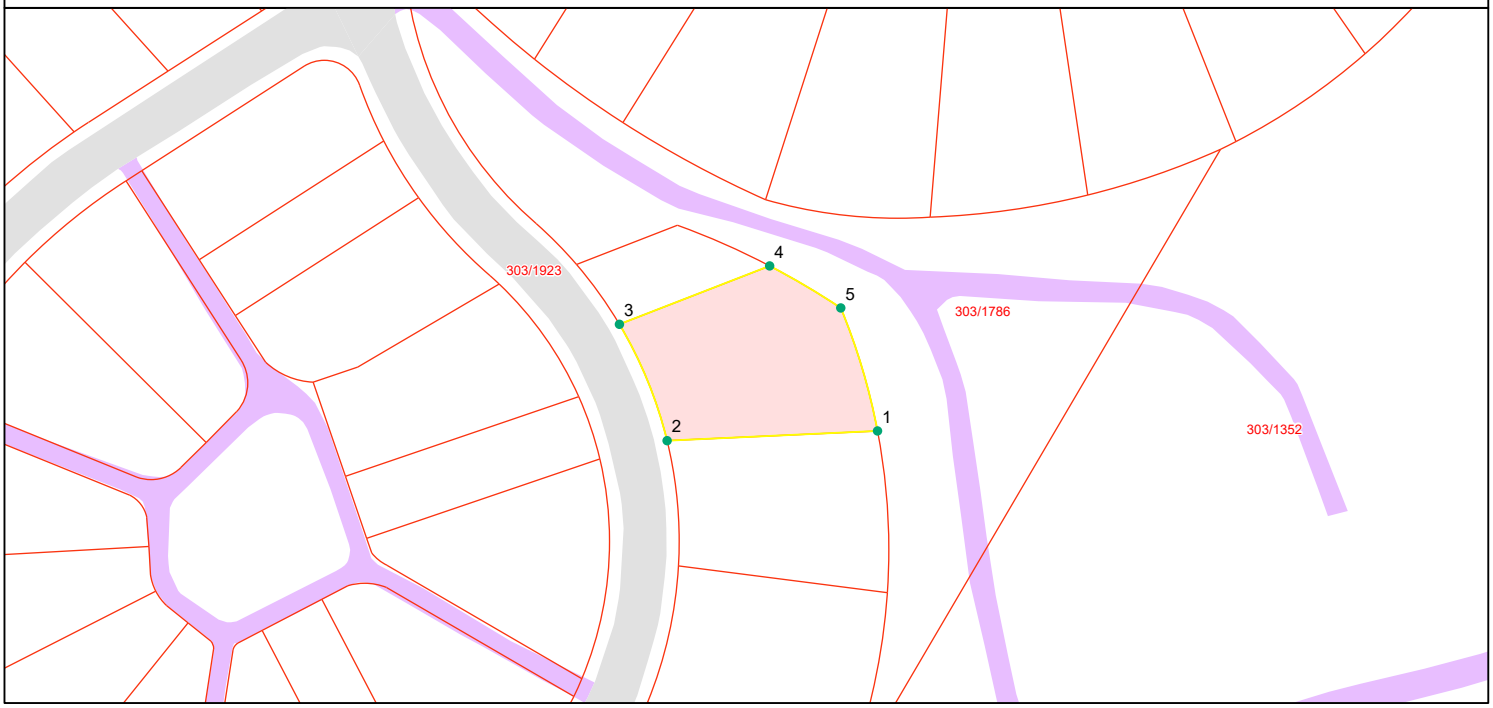
Adresse: **Capjonstien 64, 1651 Sellebakk**
Gnr/Bnr: **3107/303/1786/0/35**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 276 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.09.2026

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: 276 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6566366.16	613251.7	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	19.67	0
2	6566365.25	613232.06	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.8	0
3	6566376.13	613227.61	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15.05	0
4	6566381.59	613241.63	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.72	72.01
5	6566377.66	613248.27	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	12.03	59.026

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/1786/0/35

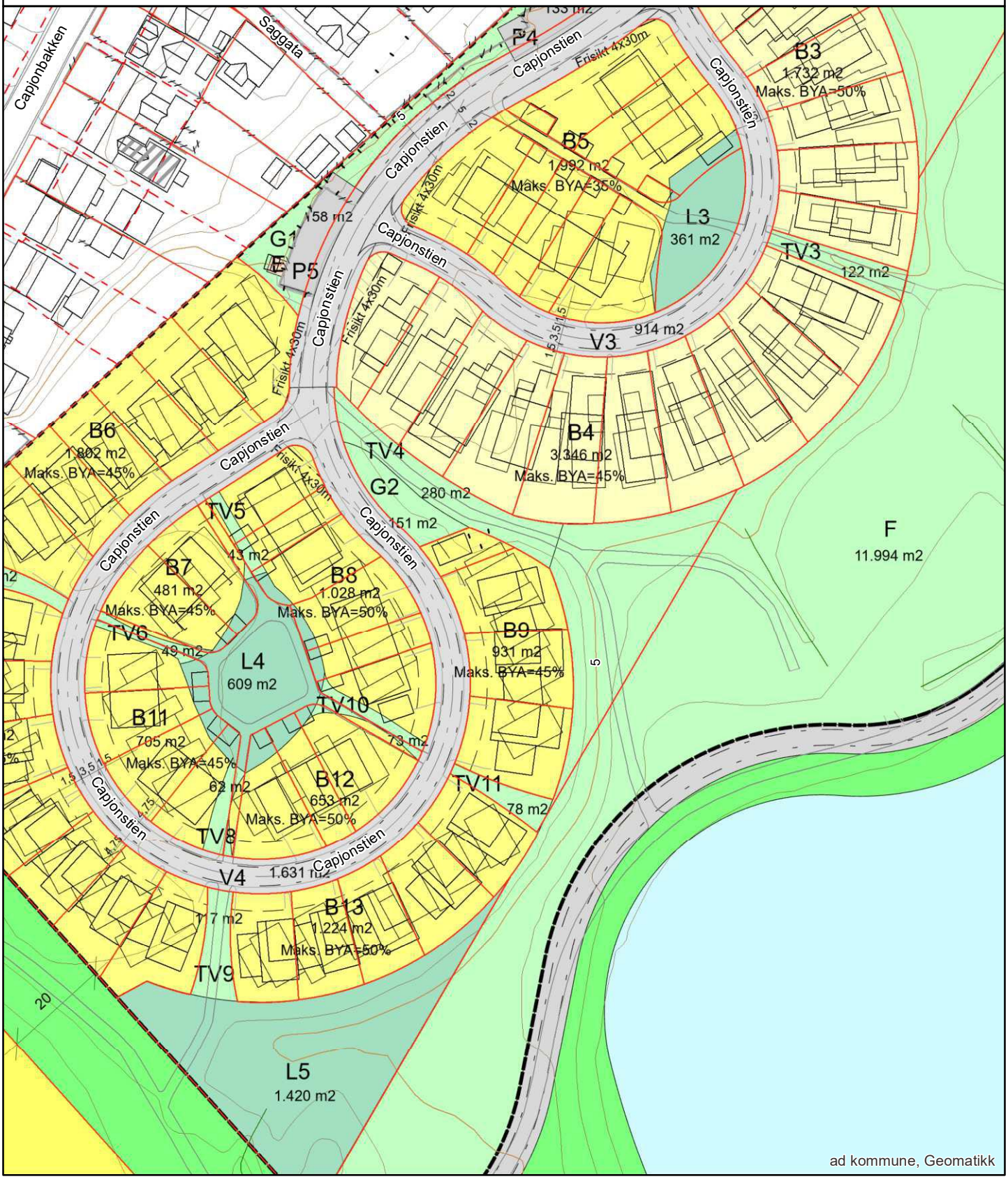
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-02

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.



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/1786/0/35

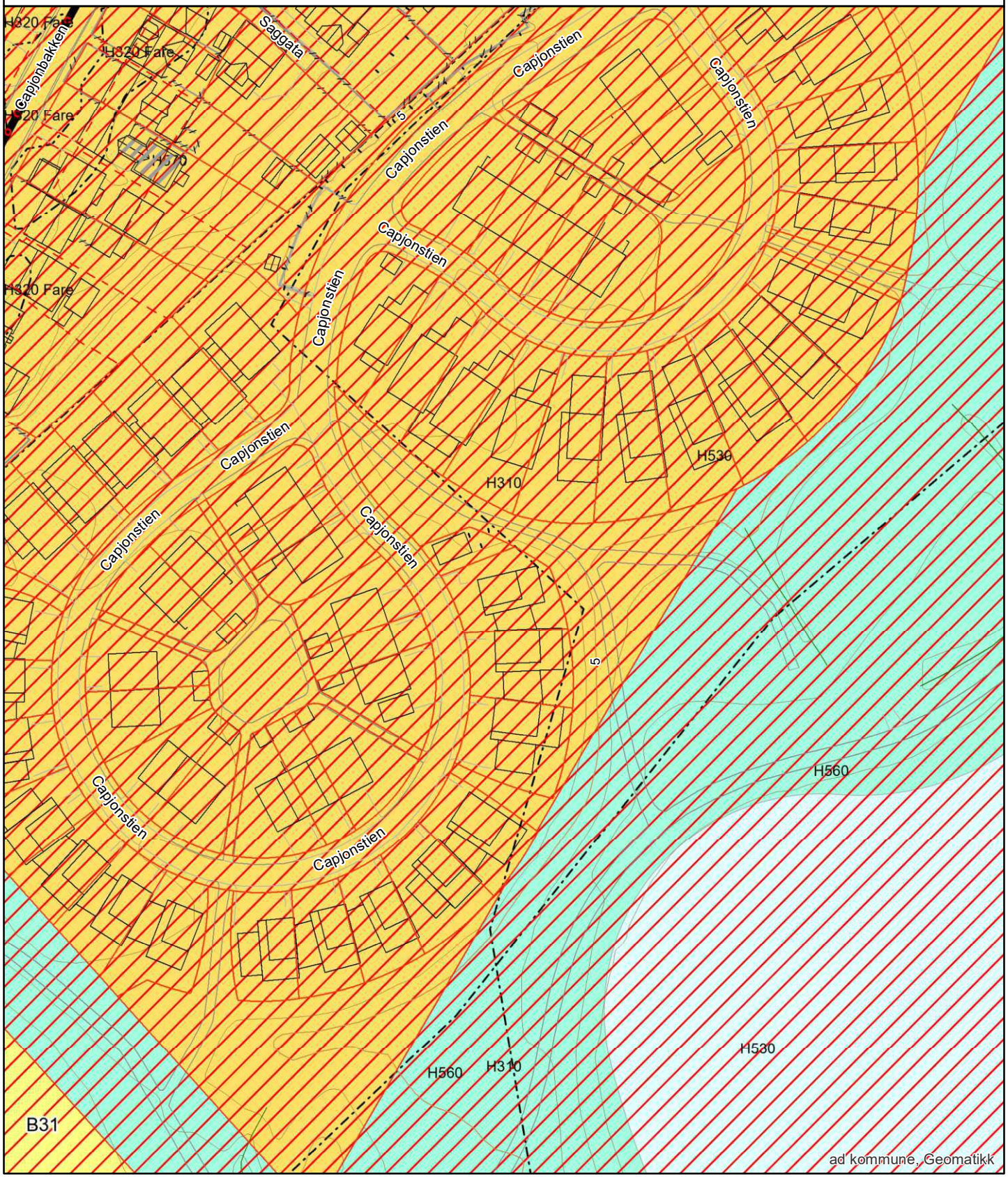
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-02

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

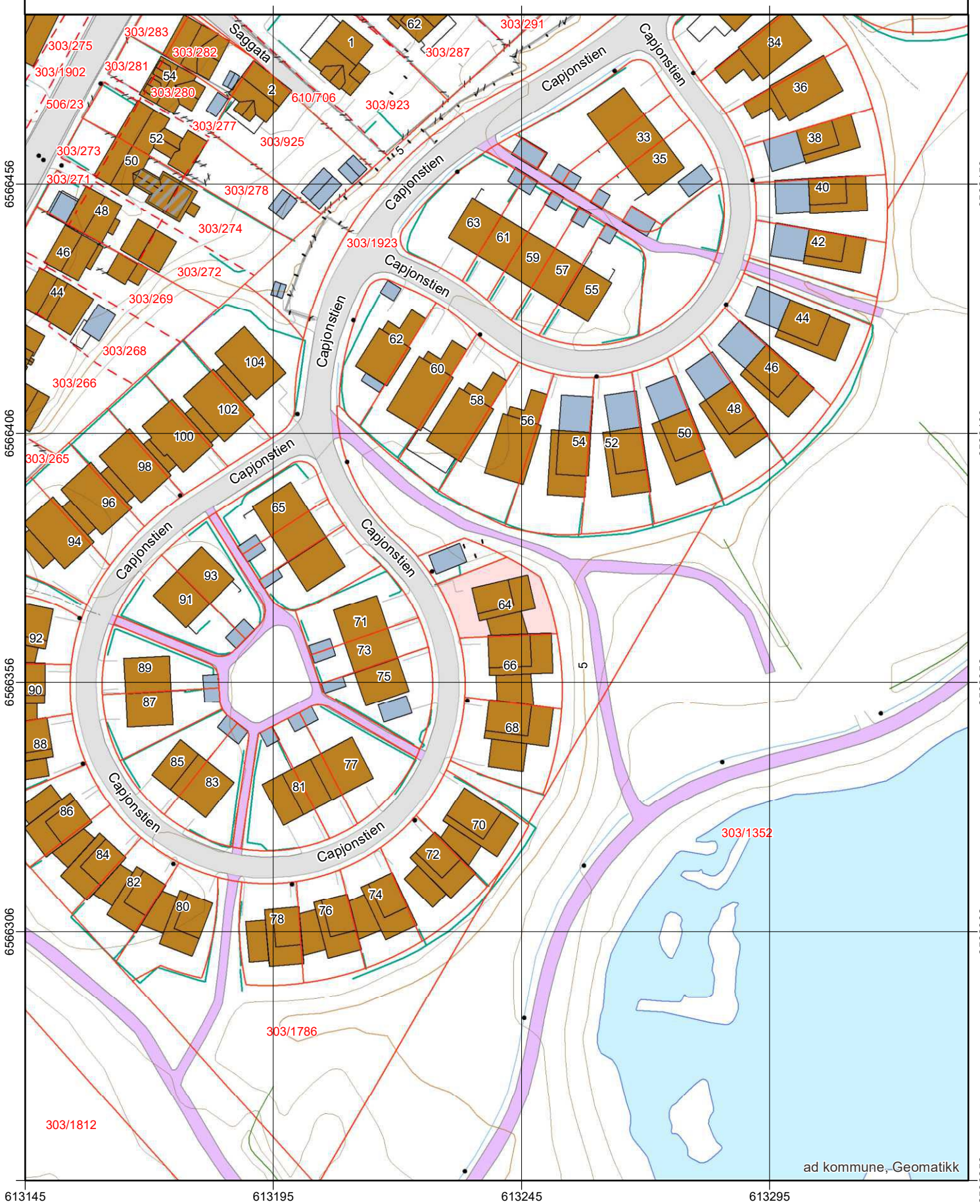
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/1786/0/35

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-02

N

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/1786/0/35

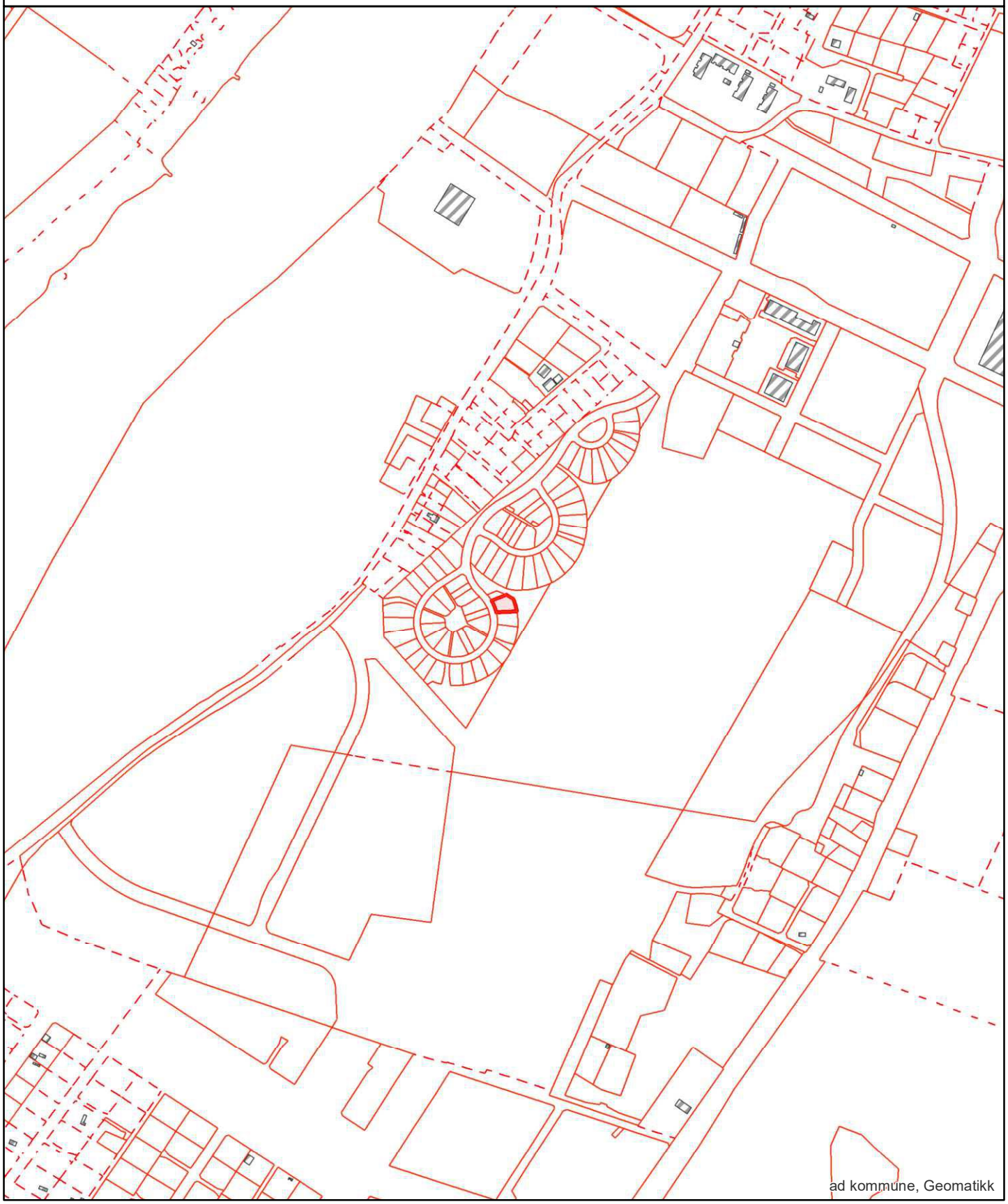
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-09-02

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/1786/0/35

Eierrepresentant: Ophus Veronika

Regningsmottaker: Ophus Veronika

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	275,5 m2		
Seksjonsnr	35				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300690018	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		175,7

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
OPHUS VERONIKA	Theodor Kollers vei 17B	1637 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
RØDJE TOMMY ANTERO	CAPJONSTIEN 64	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	01.10.2026	1/1	0	kr 2 365,00
60	ESkatt Bolig	3 479 300,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 11 133,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	163,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 7 140,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	163,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 2 352,00

kr 27 067,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
75937956	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	31.10.2025	2025	122	602
75937955	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	31.10.2025	2025	42	266

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		FF0000	255-000-0	0-255-255-0
Boligbebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-0-255-0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111		FFFF00	255-255-155	0-0-97-0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF00	255-255-0	0-0-255-0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119				
Fritidsbebyggelse	1120		FFC000	255-204-102	0-51-153
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121		FFE7AE	255-231-174	0-9-31-0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122		FFC000	255-204-102	0-51-153
Fritidsbebyggelse blokk	1123				
Næringsbygg	1530				
Serviceområdet	1532	Serviceområdet	CC9900	204-153-0	0-25-255-20
Kjøpesenter	1540	Kjøpesenter	CC9900	204-153-204	0-25-0-0
Forretninger	1550	Forretninger	CC33FF	204-204-255	25-25-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1560	Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1561	Barnehage			
Undervisning	1562	Undervisning			
Forskning	1563	Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1564	Kirkegårdsområde			
Fengselsvirksomhet	1565	Fengselsområde			
Administrasjon	1566	Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1569				
Fritids- og turistformål	1710	Fritid/turistformål	99FFCC	153-153-204	25-25-0-20
Utleiehytter	1571	Utleiehytter			
Campingbygninger	1572	Campingbygninger			
Campingplass	1573	Campingplass			
Idrettsplass	1574	Idrettsplass			
Ridesenter/ridehall	1580	Ridesenter/ridehall	CC9900	204-153-153	0-25-25-20
Motorbasert og motorisert	1581	Motorbasert/motorisert			
Næringsbebyggelse	1590	Næringsbebyggelse	99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
Kontor	1592	Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1598	Hotell			
Bevaring	1700	Bevaring			
Naturvern	1740	Naturvern	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Lager	1760	Lager			
Råstoffutvinning/massedeponi/sandfang	1800	Råstoffutvinning/massedeponi/sandfang			
Annen næring	1890		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
Idrettsanlegg	1400	Idrett	99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Tilrettelagt	1410	Tilrettelagt			
Motorbasert	1420	Motorsport			
Vannbasert	1430	Vannbasert	66FF00	102-255-0	60-0-255-20
Vannidrettsanlegg	1440	Vannidrettsanlegg	99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Golfbane	1450	Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-204-0
Skiidrettsanlegg	1460	Skiidrettsanlegg	99FF00	153-255-0	40-0-255-20
Hoppbakke	1470	Hoppbakke			
Alpint skianlegg	1480		99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Andre typer idrettsgjelde og anlegg	1490		FF9933	255-153-51	0-40-204-0
Gravplasser	1501	Gravplasser			
Gravlunder	1502	Gravlunder			
Kirkegårdsgrav	1503	Kirkegårdsgrav			
Fremtidig gravplass	1504	Fremtidig gravplass			
Urnelundbygg	1505	Urnelundbygg			
Navn - og nummerbygg	1506	Navn - og nummerbygg			
Samferdselsanlegg	1541	Samferdselsanlegg			
Havneanlegg	1542	Havneanlegg			
Persontransportbygg	1550	Persontransportbygg			
Annet transportbygg	1560	Annet transportbygg			
Trafikksentral	1570	Trafikksentral			
Telekommunikasjonsanlegg	1580	Telekommunikasjonsanlegg			
Annet samferdsel- og/eller energibygg og anlegg	1590	Energi og anlegg			
Energiforsyningsanlegg	1600	Energiformål	66CC99	102-204-153	60-0-40-20
Kraftverk	1610	Kraftverk			
Kraftledning	1620	Kraftledning			
Transformatorstasjon	1630	Transformatorstasjon			
Annet energiinfrastruktur	1690	Annet energiformål			
Vann- og avløpsanlegg	1700	Vann- og avløpsanlegg	CC9900	204-153-204	0-25-25-20
Fremtidsformål	1710				
Kommunalteknisk og anleggsmessig formål	1720				
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900		FFCC66	255-204-0	0-20-153-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
Boligbebyggelse	1901		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/garasjer	1902		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/lagring	1903		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring	1904		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring/lagring	1905		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring/lagring/kontor	1906		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor	1907		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/lagring	1908		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/næring	1909		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/næring/lagring	1910		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/fritidsbolig	1911		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/utleiehytter	1912		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/fritidsbolig/lagring	1913		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/garasjer/lagring	1914		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse	1920		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/lagring	1921		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/kontor	1922		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/garasjer/lagring	1923		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/lagring	1924		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Kontorbebyggelse	1930		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Kontorbebyggelse/lagring	1931		FF33cc	255-51-204	0-80-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Annen bebyggelse og anlegg/kombinert med andre angitte hovedformål	1999		FF33cc	255-51-204	0-80-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer	(2000)				
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (arealer)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010	Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjørebane	2011	Kjørebane			
Rabatt	2012	Rabatt	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013	Torg			
Gatetun	2014	Gatetun	FF6DDB	246-221-219	0-7-9-0
Gang og sykkelveg	2015	Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangstrøk	2016	Gangveg (G)			
Sykkelveg/-sti	2017	Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018	Annen veggrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019		999999	153-153-153	0-0-0-40
Bane (rammeområde/-hensynssone)	2020	Bane	CC9966	204-153-102	0-25-40-20
Bane for persontog	2021	Jernbane			
Bane for kjøring/fortausbane	2022	Sporveg			
Bane for trikkene	2023	Trikkebane			
Stasjons-/terminalbygg	2024	Stasjons-/terminalbygg			
Godsbygg/godsbane	2025	Godsbane			
Lastekai/lastehavn	2026	Lastekai/lastehavn			
Service-/vedlikeholdsanlegg	2027	Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028	Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029		999999	153-153-153	0-0-0-40
Luftbane	2030	Luftbane	999999	153-153-153	0-0-0-40
Luftbane - tekniske bygg/-installasjon	2031				
Luftbane - terminalbygg	2032	Luftbaneterminal			
Luftbane - tårn/kontrollsentral/bygg	2033	Luftbanetårn/bygg			
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040	Havn	99CCCC	153-204-204	40-0-0-20
Kai	2041	Kai			
Havneterminal	2042	Havneterminal			
Havnebygg	2043	Havnebygg			
Havnekanal for sjøfart	2050	Havnekanal for sjøfart	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Sluseanlegg	2051	Sluseanlegg	CC9999	204-153-153	0-25-40-20
Sluse for rammet angitt kulladdsmasgrunn	2052	Kulladdsmasgrunn			
Kulladdsmasgrunn	2070	Kulladdsmasgrunn			
Sluse for rammet angitt kulladdsmasgrunn	2053	Kulladdsmasgrunn			
Kulladdsmasgrunn	2071	Kulladdsmasgrunn			
Sluse for rammet angitt kulladdsmasgrunn	2054	Kulladdsmasgrunn			
Kulladdsmasgrunn	2072	Kulladdsmasgrunn			
Fiskeri-, fiskeoppdrettsanlegg	2073				
Fartsreguleringssone	2080		999999	185-185-185	0-0-0-27
Reinbeite	2081	Reinbeite			
Fartsreguleringssone	2082				
Fartsreguleringssone - anlegg	2083	Fartsreguleringssone			
Tiltak for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110	Energinett			
Kjernekraftverk	2120	Kjernekraftverk			
Varme- og kraftverk	2130	Varme-/kraftverk/bygg			
Vannkraftverk/bygg	2140	Vannkraftverk/bygg			
Gruppenett	2160	Gruppenett			
Fjernvarmenett	2170	Fjernvarmenett			
Anlegg	2180	Anlegg			
Telekommunikasjonsnett	2190	Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturanlegg	2196				
Kombinerte tekniske infrastrukturanlegg	2198				
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg	2900		66CC00	204-255-0	0-0-0-20
			99CC00	153-204-0	0-0-0-20
			99CC00	153-204-0	0-0-0-20
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg kombinert med andre angitte hovedformål	2990		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
					0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		66FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020	Naturområde			
Turdrag	3030	Turdrag			
Turveg	3031	Turveg			
Friområde	3040	Friområde			
Sentrumsnær nærsone	3041	Sentrumsnær			
Park	3050	Park			
Vegetasjonsskjerm	3051	Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3890		66FF99	153-255-153	40-0-40-0
			99FF99	204-255-204	0-0-0-0
			66CC99	102-204-153	60-0-40-20
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3990		66FF99	153-255-153	40-0-40-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001	Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
Ikke-spr-militære formål	4010	Militært formål			
Skytefeltbygninger/-anlegg	4020	Skytefeltbygninger/anlegg			
Fortifikasjon	4030	Fortifikasjon			
Sivilforsvaret	4040		CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
Sambruksområde/-anlegg	4050		FFFF99	255-255-153	0-0-0-0
			CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4060		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)				
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001	LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-area for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (kan også være regulert som hensynssone/"bestått" på grunnlag i reiseliv/næringsliv)	5100	LNFR			
Landbruksformål	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Gartnerområde	5113	Gartnerområde	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gartneri	5114	Gartneri			
Fiskeplassbygg	5115	Fiskebygg			
Reindrift	5120	Reindrift	99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Fiskeformål	5130	Fiskeformål			
Akvakulturformål	5140	Akvakultur			
LNFR-area for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	LNFR-area for SBFN	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210				
Spredt fritidsbebyggelse	5220				
Spredt næringsbebyggelse	5230				
Sjøområde	5300	Sjøområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Ferdsel	5310	Ferdsel			
Bade-/badeanlegg/-område	5320	Bade-/badeområde			
Småbåthavn/-anlegg	5330	Småbåthavn/-anlegg			
Servicefunksjoner og/-bygninger	5331	Servicefunksjoner/-bygninger			
Angitt formål kombinert med andre angitte hovedformål	5990		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
			99FF99	153-255-153	40-0-40-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100	Ferdsel	99CCFF	51-204-255	80-20-0-0
Farled	6200	Farled			
Tilrettelagt	6210	Tilrettelagt			
Hovedfarled/-løp	6220	Hovedfarled/-løp			
Sidefarled/-løp	6230	Sidefarled/-løp			
Begrenset	6240	Begrenset			
Fare	6300	Fare	33FFFF	102-153-255	60-40-0-0
Akvakulturområde	6400	Akvakulturområde	33FFFF	102-153-255	60-40-0-0
Oppankringsområde for anlegg	6500	Oppankringsområde for anlegg	33FFFF	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur	6420	Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6430				
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6440				
Dambygning	6450	Dambygning	33FFFF	51-255-255	80-0-0-0
Naturområde	6600	Naturområde	66FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6650				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6660				
Friluftsområde	6700	Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720				
Bevaringsverdig i sjø og vassdrag	6730	Bevaringsverdig	66CCCC	102-204-204	60-0-20-20
Bevaringsverdig i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740				
Drikkevannskilde/-kilde	6750		33FFCC	51-255-204	80-0-20-0
Vannforsyningsområde	6760		33FFCC	51-255-204	80-0-20-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med/-for uten tilhørende strandsone	6960		33FFFF	102-255-255	60-0-0-0
			33FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med/-for uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6990		66FFFF	153-255-255	40-0-0-0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypen/Egenskap	SOSI-kode	Flatesymbol, retningsmerke	Anmerkning
Hensynssone	(1000)		Planområdet, hvor det kan være behov for å ta spesielle hensyn til bestemte forhold. Hensynssonen kan være vist med bokstaver og/eller tall.
Hensynssone	(1000)		Planområdet, hvor det kan være behov for å ta spesielle hensyn til bestemte forhold. Hensynssonen kan være vist med bokstaver og/eller tall.
Faresone	(1000)		FF0000, Nærfelt 60 sek. Vinkel 90 grn, avstand 0. Ingrtykkelse: 0,5 Bakgrunn: Formfallfarge1, Tillat på hensynssone spesifikasjons i legrforklaring
Sikringssone	(1000)		
Bygningssone	(1000)		0000000,svart. Vinkel 360 grn, avstand 0. Ingrtykkelse: 0,15. Bakgrunn: Formfallfarge1, Tillat på hensynssone spesifikasjons i legrforklaring
Hensynssone/støysone	(1000)		
Hensynssone/sikringssone	(1000)		
Hensynssone/bygningssone	(1000)		
Hensynssone/støysone	(1000)		0000000FF0000,svart. Vinkel 90 grn, avstand 0. Ingrtykkelse:0, 15 Tillat på hensynssone spesifikasjons i legrforklaring
Hensynssone/støysone	(1000)		0000000,svart. Vinkel 135 grn, avstand 0. Ingrtykkelse:0,15 Bakgrunn: H4. Tillat på hensynssone spesifikasjons i legrforklaring
Bevaringsområde	(1000)		
Bevaringsområde	(1000)		
Bevaringsområde	(1000)	

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

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)

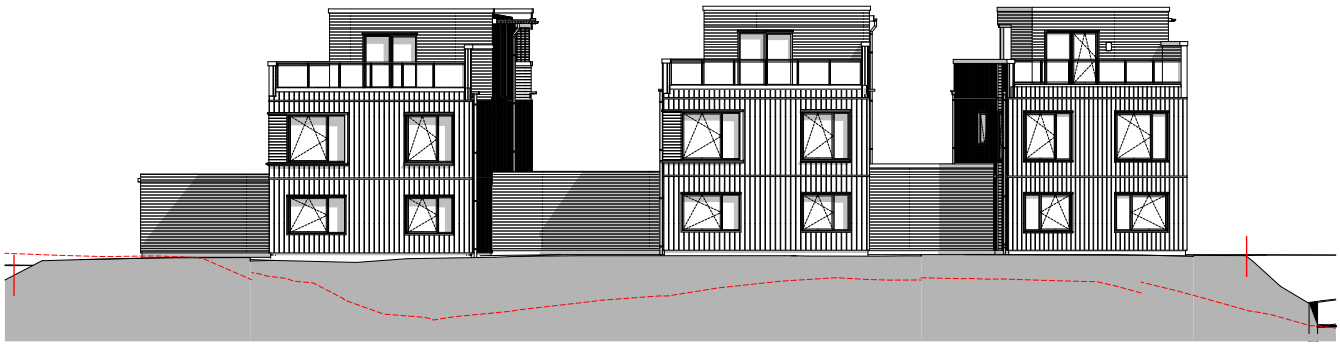
Reguleringsplaner

Vannflater

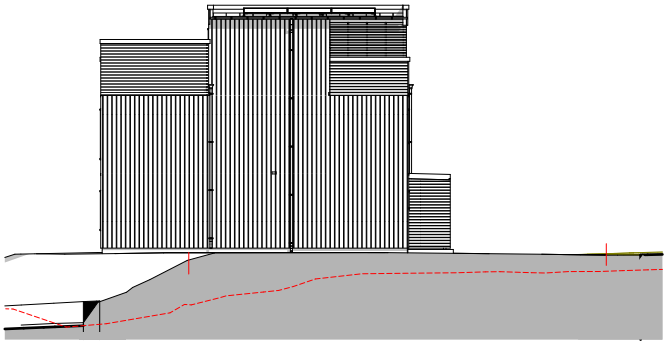
- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Fasade kjedehus 148m² og 193m² nord og øst



Fasade øst



Fasade nord

Prosjektert terreng
Eksisterende terreng
Formålsgrense
Vei

rev.	dato	revisjonen gjelder	utf.	kontr.
B	27.04.17	Endring av hustyper	TEK	OEU/MB
A	18.12.17	Endring av takform	TEK	OEU/MB

prosjekt:
Verkshagen
G.nr:303/1786 Rammetegninger

byggherre:
Arca Nova Bolig AS
Borgeveien 1
1650 Sellebakk

prosjekterende:
ARCA NOVA ENTREPRENØR AS

filnavn: Terrengmodell KS2 vers.9 - endringsmelding byggetrinn 2.pln
vedlegg nr:

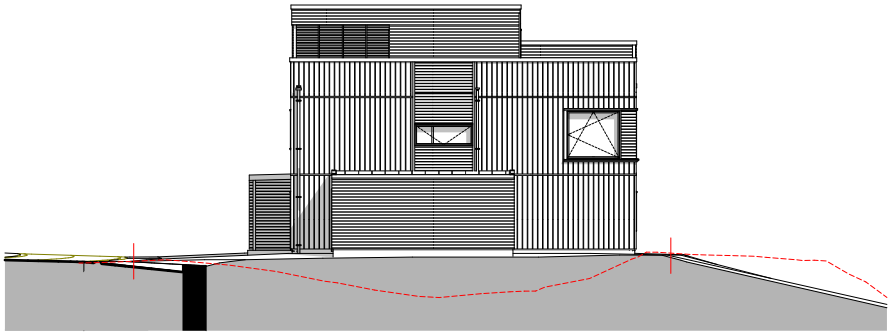
tegning:
Fasade kjedehus 148m² og 193m² nord og øst

tegnet av:	kontrollert av:	dato:
TEK	OEU/MB	09.06.2017
tegningsnr: A40-11-1	målestokk: A2: 1:100	revisjon: B

Fasade kjedehus 148m² og 193m² sør og vest



Fasade vest



Fasade sør

Prosjektert terreng
Eksisterende terreng
Formålsgrense
Vei

rev.	dato	revisjonen gjelder	utf.	kontr.
B	27.04.17	Endring av hustyper	TEK	OEU/MB
A	18.12.17	Endring av takform	TEK	OEU/MB

prosjekt:
Verkshagen
G.nr:303/1786 Rammetegninger

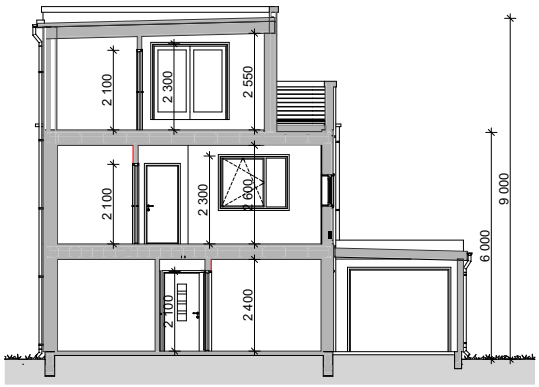
byggherre:
Arca Nova Bolig AS
Borgeveien 1
1650 Sellebakk

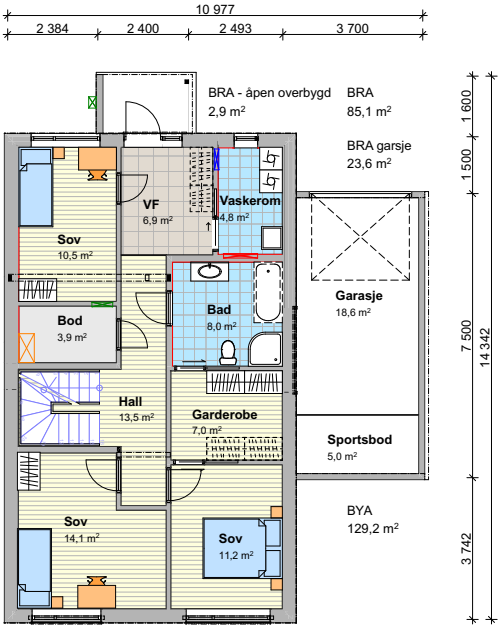
prosjekterende:
ARCA NOVA ENTREPRENØR AS

filnavn: Terrengmodell KS2 vers.9 - endringsmelding byggetrinn 2.pln
vedlegg nr:

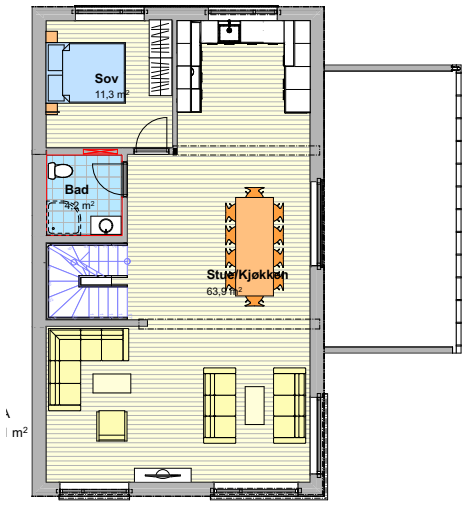
tegning:
Fasade kjedehus 148m² og 193m² sør og vest

tegnet av:	kontrollert av:	dato:
TEK	OEU/MB	09.06.2017
tegningsnr: A40-11-2	målestokk: A2: 1:100	revisjon: B

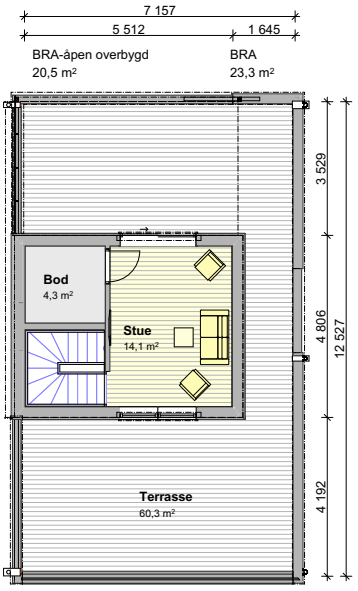




1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje

byggherre: Arca Nova Bolig AS Borgeveien 1 1650 Sellebakk	prosjekt: **Verksbyen** G.nr303/1786 Rammetegninger					
prosjekterende: ARCA NOVA ENTREPRENØR AS	tegning: **Plan og snitt kjedehus193m² med enkel garasje**					
	filnavn: KS2 - B10-36 kjedehus 193m2.pln	vedlegg nr:	tegningsnr: A20-5-01	tegnet av: TEK	kontrollert av: OEU/MB	dato: 07.05.2018
			målestokk: A3: 1:100		revisjon:	

rev.	dato	revisjonen gjelder	utf.	kontr.



Ny bebyggelse

- Tomannsbolig 1122m²
- Enebolig 88m²
- Enebolig / kjedehus 131m²
- Enebolig 148m²
- Enebolig 168m²
- Rekkehus 90m²
- Varmesentral
- Trafo
- Søppelskur og nedgravde søppelcontainere

Uteareales

- Privat uteareale
- Privat sirkjerstøl / parkering
- Felles uteareale
- Vei og felles parkering
- Felles garasjer
- Grøfter og vekstsoner
- Stabilmur fra 0.2-2.0m høy

Linjer

- Formålsgrense
- Gammel formålsgrense
- Seksjons grense
- Byggegrense
- Senter vei
- Fiskis linje

Verkshagen

C.nr ####

Kommetegninger

Arca Nova Bolig AS
Borgerveien 1
1630 Sellebakk

ARCA NOVA
ENTREPRENØR AS

Vedlegg

Situasjonsplan Verkshagen

TEK	OEG/MB	20.03.2017
A10-01	A0: 1:500	A

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 2.9.2026

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 / 35

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. september 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.:** 35
Adresse: Capjonstien 64, 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
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,03.09.2026

Til informasjon!

Eiendom: 303/1786/0/35 Capjonstien 64

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

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.: 108260187 . Vår ref.: 1956-1-35 Dato: 07.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Verkshagen
Organisasjonsnr:	921793774
Seksjonseier:	Rødje, Tommy Antero
Medeier:	Ophus, Veronika
Leilighetsnummer:	35
Adresse:	Capjonstien 64, 1651 SELLEBAKK
Seksjonsnummer:	35
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: 2 338,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
FF hon og revisjon	156,00	
Velforening	208,50	
Felleskostnader brøk	1 675,50	
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:	31,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	7 708,-
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

enova

Energiattest



Adresse **Capjonstien 64, 1651 SELLEBAKK**	
Dato for energimerking **14.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333023**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300690018**
Gårdsnummer **303**	Bruksnummer **1786**
Seksjonsnummer **35**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **173,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **149,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **100,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **99,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 593 kWh**



Capjonstien 64, 1651 SELLEBAKK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Capjonstien 64, 1651 SELLEBAKK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Capjonstien 64

Nabolaget Sellebakk - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	7 min 0.7 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	19 min 1.7 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 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

BARNEHAGER

Nabbetorp barnehage (0-5 år) 81 barn	14 min 1.3 km
Løen barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min 1.5 km
Gudevold barnehage (0-5 år) 85 barn	4 min 2.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sellebakk	6 min
Kiwi Sorgenfri Allé	9 min

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	7 min
Vitusapotek Østsiden Storsenter	7 min
Østsiden Vinmonopol	5 min

SPORT

Sagabakken flerbrukshall	6 min
Nedre tomtegate balløkke	8 min
Expressgym Sellebakk	17 min
Actic Kongstenhallen	6 min

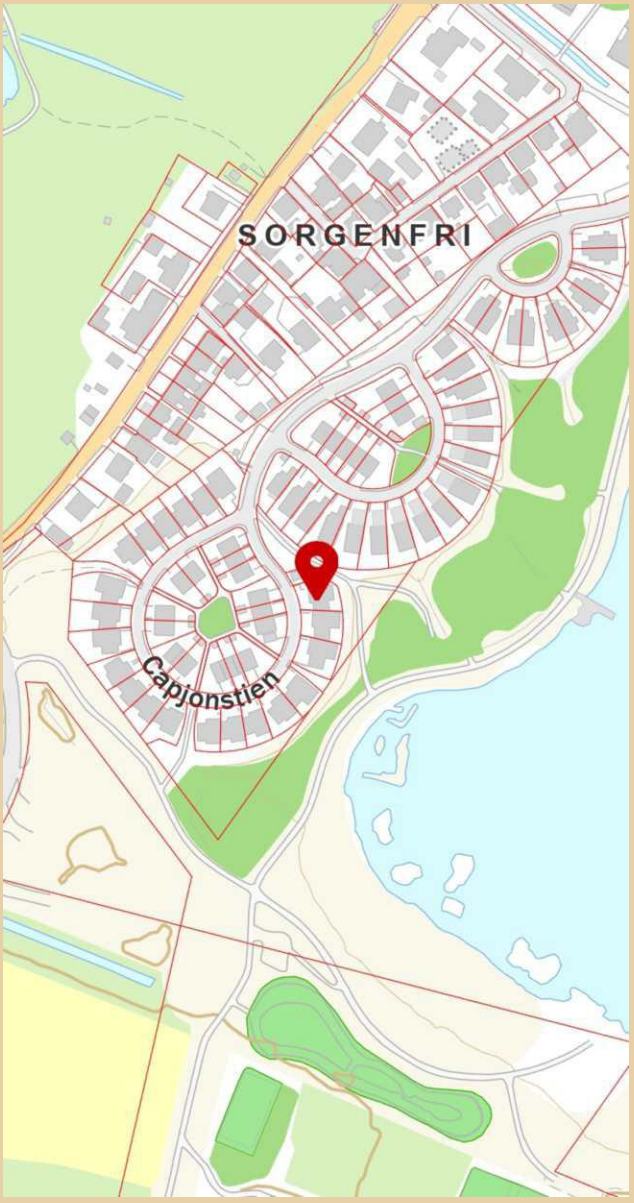
Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

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 64, 1651 Sellebakk
Gnr. 303, Bnr. 1786, Snr. 35, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260187

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.
