PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

# VIKERÅSEN 20 A

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vikeråsen 20 A, 1622 GRESSVIK

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 53, bnr. 70, snr. 9

## Markedsverdi

**4 550 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²**



**Befaringsdato:** 31.08.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20247-1905 **Eiendomsverdi ref nr:** ET8760

**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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

**Rapportansvarlig**

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

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

# 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 er over to etasjer og ble oppført i 2015. Boligen fremstår som generelt godt vedlikeholdt, både utvendig og innvendig, men det er samtidig registrert enkelte forhold med behov for vedlikehold og oppgraderinger. De aktuelle forholdene er nærmere omtalt under de enkelte bygningsdelene i rapporten.
Det er skyvedørsgarderobe i hver etasje, med praktiske oppbevaringsløsninger.
Til boligen følger det med utvendig bod samt garasje beliggende i enden av en garasjerekke. Garasjen gir god plass til parkering og noe oppbevaring.
Tomten ligger i skrånende terreng. Adkomst- og gårdsarealene er opparbeidet med asfalt og belegningsstein. Terrengets helning gir naturlig fall på deler av tomten.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015**

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taket var ikke tilgjengelig på befaringen pga høyden, og er derfor ikke inspisert.
TG er kun satt i hht alder og opplysninger gitt på befaringen.
Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som pulttak.
Tilstandsgraden er vurdert kun ut fra de synlige delene av konstruksjonen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes feil i lukkede konstruksjoner. Det er lukket konstruksjon.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av bygningens utvendige kledning. Veggens bærekonstruksjon er en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsvurderingen er basert på synlige forhold ved befaringstidspunktet og omfatter liggende trekledning. Eventuelle skjulte feil eller skader i bakliggende konstruksjon kan ikke utelukkes på grunnlag av den utførte visuelle kontrollen. Tilstandsgrad (TG) er gitt for liggende kledning.
Vinduene har malte trerammer og trelags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering av glass være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte glass kan være punktert uten at dette er registrert eller omtalt i rapporten.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroll av enkelte vinduer. Det kan derfor forekomme avvik mellom oppgitt byggeår/produksjonsår og faktisk årstall for de enkelte vinduene.
Malt ytterdør med glassfelt. Balkongdør med tolags glass.
Dørene fremstår generelt som godt vedlikeholdt, uten vesentlige synlige skader.
Balkongen er utført med tregulv og har rekkverk i stålkonstruksjon og glass. Balkongen har utgang direkte fra stuen, og fungerer som en naturlig forlengelse av boligens oppholdsarealer. Balkongen gir gode muligheter for møblering med sittegruppe og annet uteopphold.
I underetasjen er det en treplatting som ligger på terrengegenskapene.
Treplatting ved inngangspartiet.

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.
Fliser på gulv i vindfanget.
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.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.
Gulvet er av betong, og veggene er utforet.
Hulltaking er foretatt, og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen vedr fukt. Målt 11,7 med Protimeter.
Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.
Det er en innvendig trapp med åpne trinn, utført i tre og malt.
Trappen har rekkverk og håndløper. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt, med enkelte bruksspor og mindre merker som følge av alder og bruk.
Det er montert hvite, profilerte innerdører med tilhørende hvitmalte karmer og gerikter. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.
Dørene er funksjonstestet ved stikkprøvekontroll og hadde i hovedsak normal funksjon. Det må påregnes at enkelte dører kan ha behov for mindre justeringer for å sikre optimal åpning, lukking og tilpasning mot karm.
Det er kun foretatt en begrenset stikkprøvekontroll av dørenes funksjon. Det er ikke foretatt kontroll av samtlige dører eller beslag utover det som var tilgjengelig og naturlig å kontrollere ved befaringen.
Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn på aktivitet fra skadedyr eller spor etter tidligere angrep. Vurderingen er basert på en visuell inspeksjon av tilgjengelige områder samt opplysninger gitt av eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller særskilte skadedyrtekniske undersøkelser, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Eier opplyser at badet er fra boligens byggeår. Det foreligger ingen opplysninger om senere totalrehabilitering eller vesentlige oppgraderinger av rommet.
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, gulvmontert toalett og badekar.
Badet har en funksjonell planløsning, og innredning og sanitærutstyr er tilpasset rommets størrelse og bruk. Overflater og utstyr fremstår som typisk for boliger fra tilsvarende byggeperiode. Det må påregnes at badets alder og manglende opplysninger om senere oppgraderinger har betydning for forventet restlevetid på overflater, tettesjikt og øvrige konstruksjoner.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.
Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.
Overflater bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.
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 fremstår som generelt godt vedlikeholdt.
Det er ved befaringen ikke observert skader eller vesentlige avvik på innredningene. Det er montert vegghengt klosett og baderomsinnredning og badekar.
Det er balansert ventilasjon med tilluft.
Det ble utført hulltaking med ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved kontrolltidspunktet.

Hulltakingen er utført som en stikkprøvekontroll og omfatter kun et begrenset område av konstruksjonen. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader i andre deler av konstruksjonen.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot dusjhjørnet. Dette medfører at konstruksjonen i dette området ikke er kontrollert ved hulltaking, og det settes derfor TGIU for denne delen av konstruksjonen.
Lufttemperatur ca 21 grader.

Våtrom › Underetasje › Bad
Eier opplyser at badet er fra boligens byggeår. Det foreligger ingen opplysninger om senere totalrehabilitering eller vesentlige oppgraderinger av rommet.
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, uttak for vaskemaskin, vegghengt klosett og dusjkabinett.
Badet har en funksjonell planløsning, og innredning og sanitærutstyr er tilpasset rommets størrelse og bruk. Overflater og utstyr fremstår som typisk for boliger fra tilsvarende byggeperiode. Det må påregnes at badets alder og manglende opplysninger om senere oppgraderinger har betydning for forventet restlevetid på overflater, tettesjikt og øvrige konstruksjoner.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.
Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.
Overflater bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.
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 er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er balansert ventilasjon med tilluft.
Det ble utført hulltaking med ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved kontrolltidspunktet.

Hulltakingen er utført som en stikkprøvekontroll og omfatter kun et begrenset område av konstruksjonen. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader i andre deler av konstruksjonen.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot dusjhjørnet. Dette medfører at konstruksjonen i dette området ikke er kontrollert ved hulltaking, og det settes derfor TGIU for denne delen av konstruksjonen.
Lufttemperatur ca 20 grader.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkenet har innredning med profilerte 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 induksjonstopp, stekeovn, frys- kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er flirs mellom over- underskapene.
Det er montert downlight.
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

# Beskrivelse av eiendommen

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 er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret. Hovedaggregatet er plassert i boden.
Det er kun foretatt en visuell vurdering av de tilgjengelige delene av ventilasjonsanlegget. Skjulte ventilasjonskanaler og øvrige skjulte installasjoner har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon og er derfor ikke tilstandsvurdert. Det er heller ikke utført funksjonsmålinger, luftmengdemålinger eller andre tekniske tester av anleggets kapasitet eller virkningsgrad som en del av denne befaringen.
Varmtvannstanken er plassert på bad/vaskerommet, og er på 200 liter. Berederen er fra byggeår, og har avrenning til sluk.
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. 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.
Branntekniske forhold er ikke særskilt kontrollert som en del av denne tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til en visuell registrering av tilgjengelige og synlige forhold ved befaringen. Rapporten innebærer ingen kontroll eller verifikasjon av at bygningen oppfyller gjeldende branntekniske krav eller byggtekniske forskrifter. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering av bygningens brannsikkerhet, anbefales dette utført av kvalifisert branntekniker rådgiver.

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.
Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Det kan imidlertid ikke garanteres at det er mangler på dreneringen, da denne er en lukket konstruksjon.
TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse.
Ukjent oppbygning av grunnmuren. Grunnmuren er ikke sjekket under terreng.
Muren er pusset utvendig over terreng.
Tomten ligger i skrånende terreng. Gårdsplassen er opparbeidet med belegningsstein og asfalt.
Ved underetasjen er det et mindre areal med plen. Tomten fremstår som pent opparbeidet.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 111 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 111 m² |
| Totalpris | 4 600 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 4 600 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

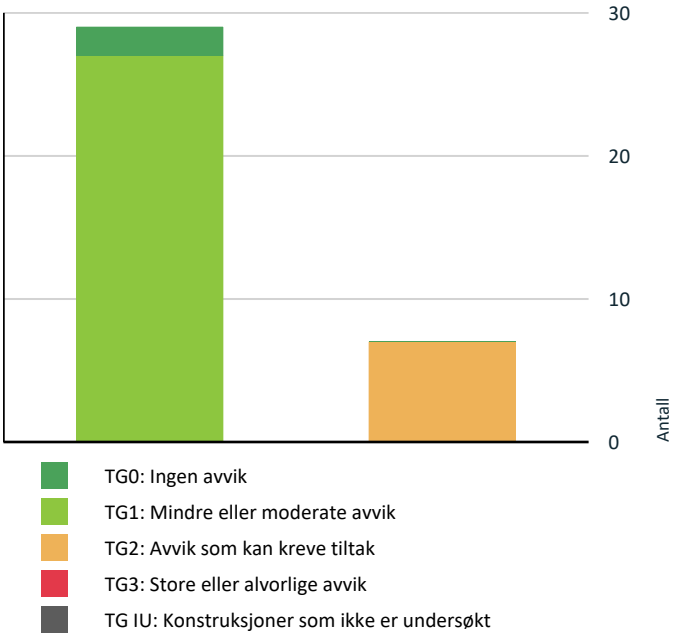
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.
Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.
Ei heller om boligen er tilbygget, ombygget eller bruksendret.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2015

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

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

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

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

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

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



### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av bygningens utvendige kledning. Veggens bærekonstruksjon er en lukket konstruksjon og har derfor ikke vært tilgjengelig for inspeksjon uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsvurderingen er basert på synlige forhold ved befaringstidspunktet og omfatter liggende trekledning. Eventuelle skjulte feil eller skader i bakliggende konstruksjon kan ikke utelukkes på grunnlag av den utførte visuelle kontrollen. Tilstandsgrad (TG) er gitt for liggende kledning.



### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene har malte trerammer og trelags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering av glass være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte glass kan være punktert uten at dette er registrert eller omtalt i rapporten.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroll av enkelte vinduer. Det kan derfor forekomme avvik mellom oppgitt byggeår/produksjonsår og faktisk årstall for de enkelte vinduene.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Malt ytterdør med glassfelt. Balkongdør med tolags glass.
Dørene fremstår generelt som godt vedlikeholdt, uten vesentlige synlige skader.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkongen er utført med tregulv og har rekkverk i stålkonstruksjon og glass. Balkongen har utgang direkte fra stuen, og fungerer som en naturlig forlengelse av boligens oppholdsarealer. Balkongen gir gode muligheter for møblering med sittegruppe og annet uteopphold.



## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

I underetasjen er det en treplatting som ligger på terrengegenskapene. Treplatting ved inngangspartiet.



# INNVENDIG

## TG 2 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.
Fliser på gulv i vindfanget.

**Vurdering av avvik:**

• Laminaten har slitte overflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Laminatgulvet bør vurderes slipt, behandlet eller skiftet ut for å opprettholde ønsket estetisk og funksjonell standard.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt behov for fremtidig vedlikehold.

Laminaten er spesielt slitt i skjøtene. Dette gjelder spesielt i stuen.



## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**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.

## Radon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er av betong, og veggene er utforet.
Hulltaking er foretatt, og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen vedr fukt. Målt 11,7 med Protimeter.
Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

## ⚠ Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er en innvendig trapp med åpne trinn, utført i tre og malt. Trappen har rekkverk og håndløper. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt, med enkelte bruksspor og mindre merker som følge av alder og bruk.





## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Det er montert hvite, profilerte innerdører med tilhørende hvitmalte karmer og gerikter. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.
Dørene er funksjonstestet ved stikkprøvekontroll og hadde i hovedsak normal funksjon. Det må påregnes at enkelte dører kan ha behov for mindre justeringer for å sikre optimal åpning, lukking og tilpasning mot karm.
Det er kun foretatt en begrenset stikkprøvekontroll av dørenes funksjon. Det er ikke foretatt kontroll av samtlige dører eller beslag utover det som var tilgjengelig og naturlig å kontrollere ved befaringen.





## TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Ved befaringen ble det ikke observert synlige tegn på aktivitet fra skadedyr eller spor etter tidligere angrep. Vurderingen er basert på en visuell inspeksjon av tilgjengelige områder samt opplysninger gitt av eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller særskilte skadedyrtekniske undersøkelser, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

# VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Eier opplyser at badet er fra boligens byggeår. Det foreligger ingen opplysninger om senere totalrehabilitering eller vesentlige oppgraderinger av rommet.
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, gulvmontert toalett og badekar.
Badet har en funksjonell planløsning, og innredning og sanitærutstyr er tilpasset rommets størrelse og bruk. Overflater og utstyr fremstår som typisk for boliger fra tilsvarende byggeperiode. Det må påregnes at badets alder og manglende opplysninger om senere oppgraderinger har betydning for forventet restlevetid på overflater, tettesjikt og øvrige konstruksjoner.









1. ETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Overflater bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

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.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
• Membranen er ikke dokumentert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for at membranen ikke fungerer som forutsatt og at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredningene på badet fremstår som generelt godt vedlikeholdt. Det er ved befaringen ikke observert skader eller vesentlige avvik på innredningene. Det er montert vegghengt klosett og baderomsinnredning og badekar.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon med tilluft.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble utført hulltaking med ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved kontrolltidspunktet.

Hulltakingen er utført som en stikkprøvekontroll og omfatter kun et begrenset område av konstruksjonen. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader i andre deler av konstruksjonen.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot dusjhjørnet. Dette medfører at konstruksjonen i dette området ikke er kontrollert ved hulltaking, og det settes derfor TGIU for denne delen av konstruksjonen.
Lufttemperatur ca 21 grader.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Eier opplyser at badet er fra boligens byggeår. Det foreligger ingen opplysninger om senere totalrehabilitering eller vesentlige oppgraderinger av rommet.
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, uttak for vaskemaskin, vegghengt klosett og dusjkabinett.
Badet har en funksjonell planløsning, og innredning og sanitærutstyr er tilpasset rommets størrelse og bruk. Overflater og utstyr fremstår som typisk for boliger fra tilsvarende byggeperiode. Det må påregnes at badets alder og manglende opplysninger om senere oppgraderinger har betydning for forventet restlevetid på overflater, tettesjikt og øvrige konstruksjoner.





# Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflatene bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Overflater bak fast innredning er ikke kontrollert, da disse områdene ikke har vært tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det er for øvrig ikke observert skader, sprekker eller andre avvik på de synlige overflatene. Det er heller ikke registrert skader eller vesentlige avvik på overflatene.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 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.

**Vurdering av avvik:**

• Membranen er ikke dokumentert.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for at membranen ikke fungerer som forutsatt og at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon med tilluft.

UNDERETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble utført hulltaking med ca. 73 mm bor i vegg mot svill for kontroll av eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved kontrolltidspunktet.

Hulltakingen er utført som en stikkprøvekontroll og omfatter kun et begrenset område av konstruksjonen. Resultatet kan derfor ikke benyttes som en garanti for at det ikke forekommer fukt eller fuktrelaterte skader i andre deler av konstruksjonen.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot dusjhjørnet. Dette medfører at konstruksjonen i dette området ikke er kontrollert ved hulltaking, og det settes derfor TGIU for denne delen av konstruksjonen. Lufttemperatur ca 20 grader.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med profilerte 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 induksjonstopp, stekeovn, frys- kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er flirs mellom over- underskapene.
Det er montert downlight.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.





### 1. 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**

# Tilstandsrapport

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

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret.
Hovedaggregatet er plassert i boden.
Det er kun foretatt en visuell vurdering av de tilgjengelige delene av ventilasjonsanlegget. Skjulte ventilasjonskanaler og øvrige skjulte installasjoner har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon og er derfor ikke tilstandsvurdert. Det er heller ikke utført funksjonsmålinger, luftmengdemålinger eller andre tekniske tester av anleggets kapasitet eller virkningsgrad som en del av denne befaringen.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er plassert på bad/vaskerommet, og er på 200 liter.
Berederen er fra byggeår, og har avrenning til sluk.

## 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**

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. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
I hht eier er det gulvvarme i alle rom utenom soverom.







## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er montert brannslukningsapparat og brannvarsler. Branntekniske forhold er ikke særskilt kontrollert som en del av denne tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til en visuell registrering av tilgjengelige og synlige forhold ved befaringen. Rapporten innebærer ingen kontroll eller verifikasjon av at bygningen oppfyller gjeldende branntekniske krav eller byggtekniske forskrifter. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering av bygningens brannsikkerhet, anbefales dette utført av kvalifisert branntekniske rådgiver.





## TOMTEFORHOLD

### 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

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Det kan imidlertid ikke garanteres at det er mangler på dreneringen, da denne er en lukket konstruksjon.
TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

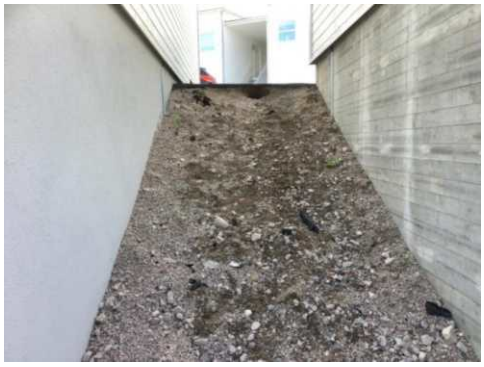
Ukjent oppbygning av grunnmuren. Grunnmuren er ikke sjekket under terreng.
Muren er pusset utvendig over terreng.

### TG 1 Terrengforhold

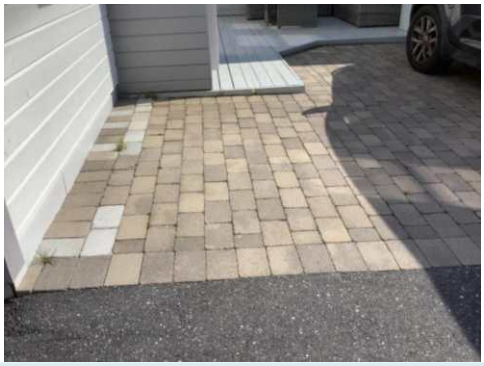
**Beskrivelse**

Tomten ligger i skrånende terreng. Gårdsplassen er opparbeidet med belegningsstein og asfalt.
Ved underetasjen er det et mindre areal med plen. Tomten fremstår som pent opparbeidet.





# Tilstandsrapport



## 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:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/111 m²

*Boligbygg med flere boenheter :* Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Vindfang, Bod, Gang

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 550 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | | |
|---|---|---|
| **Markedsverdi** | | **4 600 000** |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 47 577 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 83 794 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **4 550 000** |

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

## Sammenlignbare salg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Fredrikstad | Oppdragsnr. | 108260226 |
| Addresse | Vikeråsen 20 A | | |
| Postnr. | 1622 | Sted | GRESSVIK |
| Selgers navn | Madelen Mathisen | | |
| Selgers navn | Linda Mathisen | | |
| Selgers navn | Samuel Mathisen Bergli | | |

### 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

**Avdødes navn:**

Madelen Mathisen

**Salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☑ Ja

**Navn på fullmektig:**

Linda Mathisen

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

November 2015

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Samuel har bodd der til hans mor døde.

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Vikeråsen Boligsameie V/OBOS Eiendomsforvaltning AS/ IF

**Polise/avtalenr.:**

Kundenummer: 487239

## Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

**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

## 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:**

Ja, boligen var ferdigstilt i desember 2015.

## 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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners 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 16.09.2026

Signert av *Linda Mathisen*

Initialer selger:
L M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601915015
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 973871714 | FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK | Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 913223764 | RBK5 AS | | Rosenborgveien 5, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0106 | 53 | 70 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 1 | 1 / 22 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 2 | 1 / 22 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 3 | 1 / 22 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 4 | 1 / 22 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 5 | 1 / 22 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 6 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 7 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 8 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 9 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 10 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 11 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 12 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 13 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 14 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 15 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 16 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 17 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 18 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 19 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Dok.nr: 1067205 Tinglyst: 16.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1067205/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 10:34

Side 1 av 20

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 20 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 21 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0106 | 53 | 70 | 0 | 22 | 1 / 22 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1067205/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 10:34

**Begjæring om** ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Org.nr. 973 871 714
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Plass for tinglysingsstempel
FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV
09 OKT. 2015
15/16639

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

**1. Eiendommen**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0106 | Fredrikstad Kommune | 53 | 70 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
|---|---|---|
| 913223764 | RBK5 AS | 1/1 |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 1 | G | 13 | B | 1 | BG | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 1 | G | 14 | B | 1 | BG | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 1 | G | 15 | B | 1 | BG | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 1 | G | 16 | B | 1 | BG | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 1 | G | 17 | B | 1 | BG | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 1 | BG | 18 | B | 1 | B | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 1 | BG | 19 | B | 1 | B | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 1 | BG | 20 | B | 1 | B | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 1 | BG | 21 | B | 1 | B | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 1 | BG | 22 | B | 1 | B | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 1 | BG | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 1 | BG | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

| Sum tellere: | 22 | = nevner: | 22 |
|---|---|---|---|

**4. Supplerende tekst 7)**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 10.11.15 | |

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☒ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)**

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| 06.10.15 | Håkon Hansen<br>HÅKON HANSEN<br>for RBK 5 AS | |

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering** 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. | Kommune |
|---|---|---|---|---|
| 53 | 70 | | 1-22 | FREDRIKSTAD |

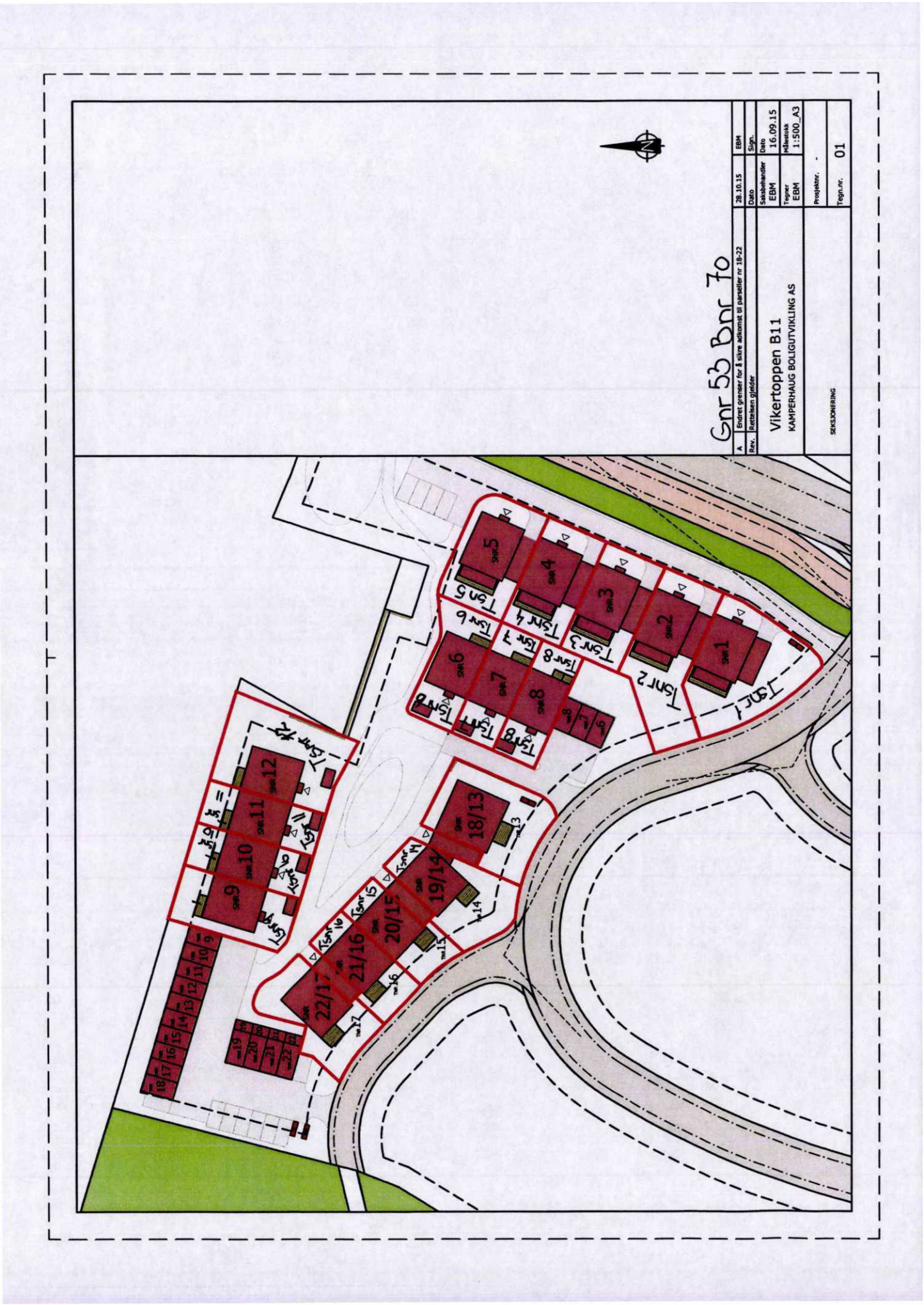
| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 11/11-2015 | A. Staren |

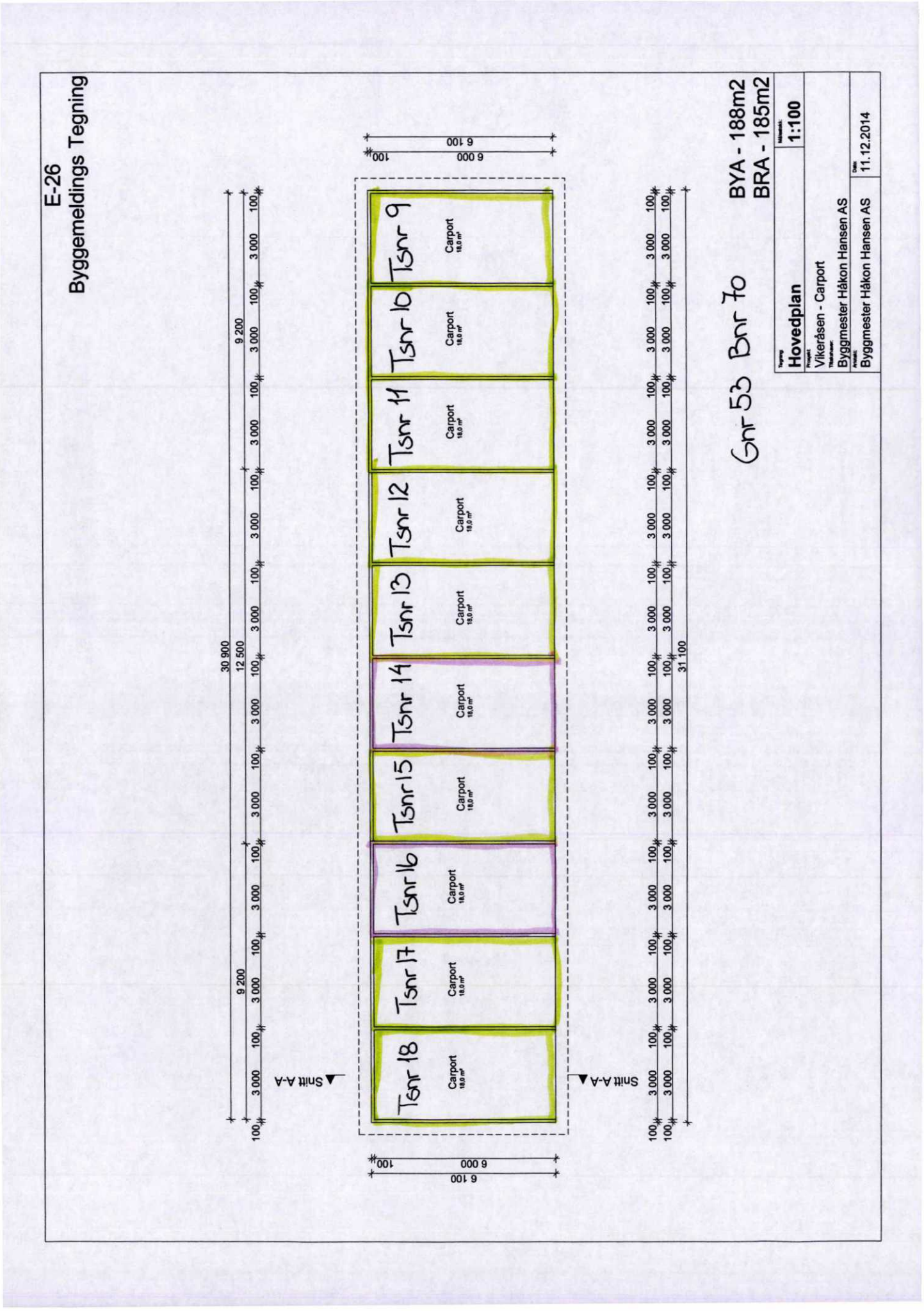
**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 06.10.15 | Jenni B. Hansen |

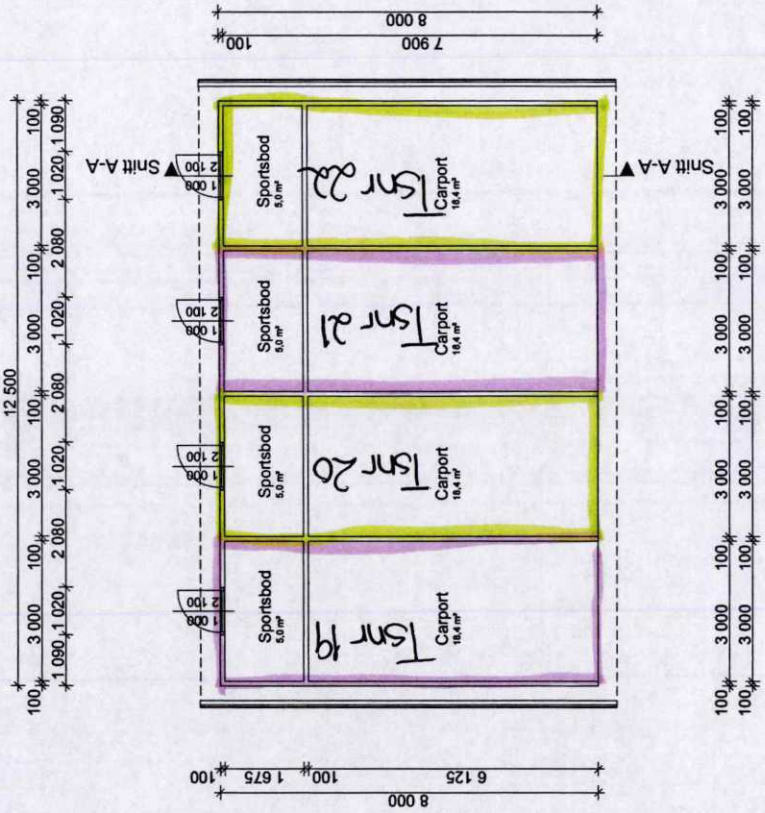

Gnr 53 Bnr 70
A Endret grenser for å sikre adkomst til parseller nr 18-22 28.10.15 EBM
Rev. Kotteliken gjelder Dato Sign.
Vikertoppen B11
KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS
Saksbehandler EBM Dato 16.09.15
Tegner EBM Målestokk 1:500_A3
Prosjektnr. -
Tegn.nr. 01
SEKSJONERING
N
Tsnr 1
Tsnr 2
Tsnr 3
Tsnr 4
Tsnr 5
Tsnr 6
Tsnr 7
Tsnr 8
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Snr 7
Snr 8
Snr 9
Snr 10
Snr 11
Snr 12
18/13
19/14
20/15
21/16
22/17


E-26
Byggemeldings Tegning
Gnr 53 Bnr 70
BYA - 188m2
BRA - 185m2
Hovedplan
1:100
Vikeråsen - Carport
Byggmester Håkon Hansen AS
Byggmester Håkon Hansen AS
11.12.2014
Tsnr 9
Tsnr 10
Tsnr 11
Tsnr 12
Tsnr 13
Tsnr 14
Tsnr 15
Tsnr 16
Tsnr 17
Tsnr 18
Carport
18.0 m²
Snitt A-A
Snitt A-A
30 900
12 500
9 200
6 100
6 000
100
3 000

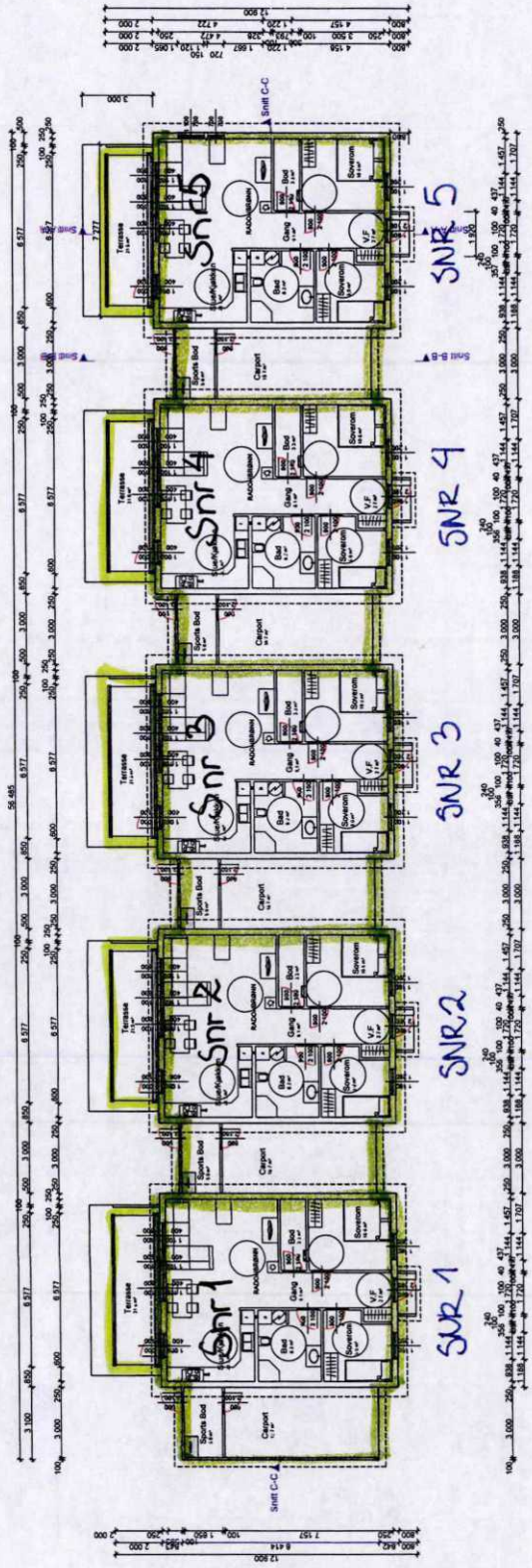
E-23
Byggemeldings Tegning

BYA - 100m2
Gnr 53 Bnr 70BRA - 97m2

| | |
|---|---|
| Tegning: Hovedplan | Målestokk: 1:100 |
| Prosjekt: Vikeråsen - Carport | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 16.01.2015 |



E-18
Byggemeldings Tegning



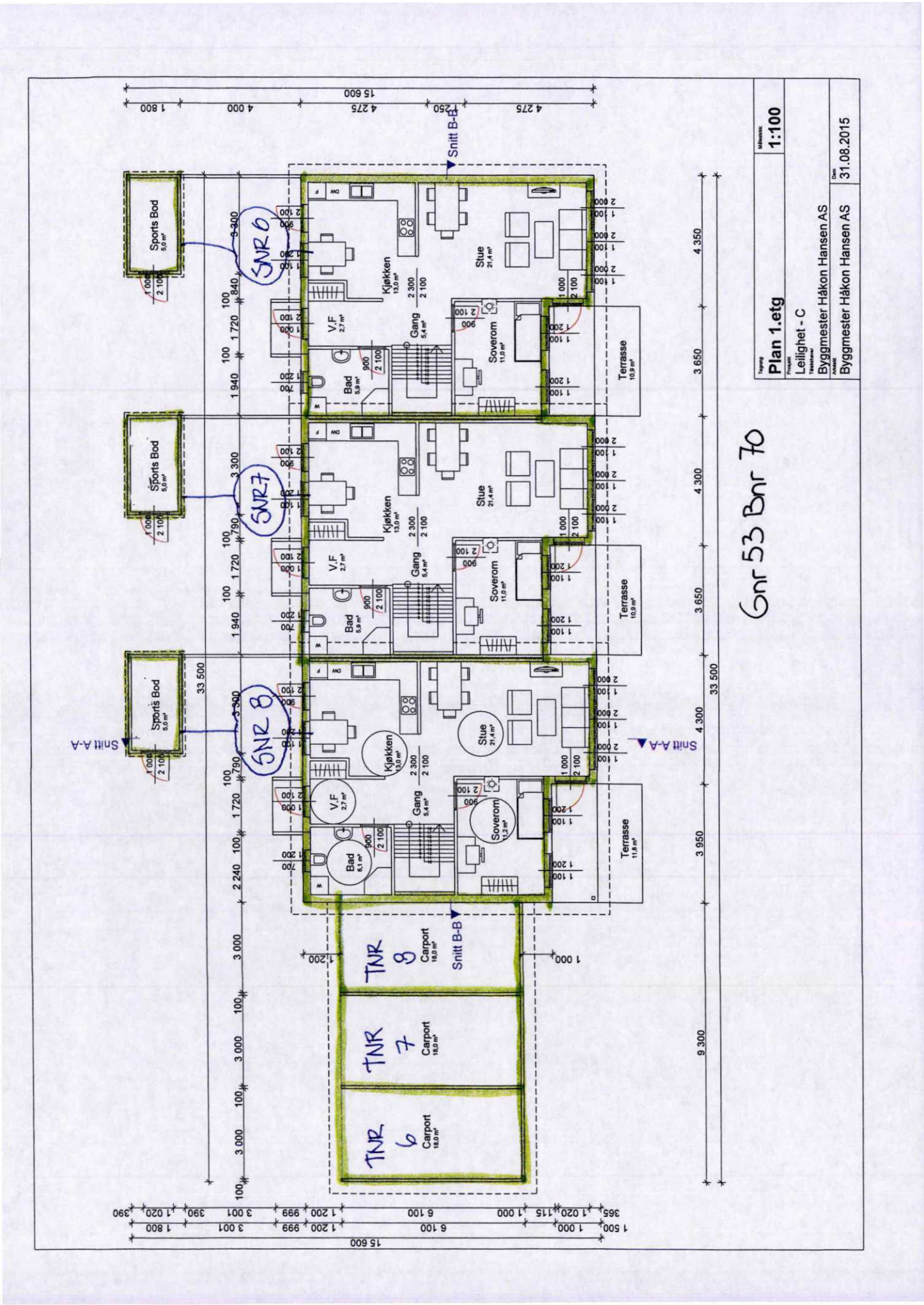

BYA - 545m2 inkl Carport og Sportsbod

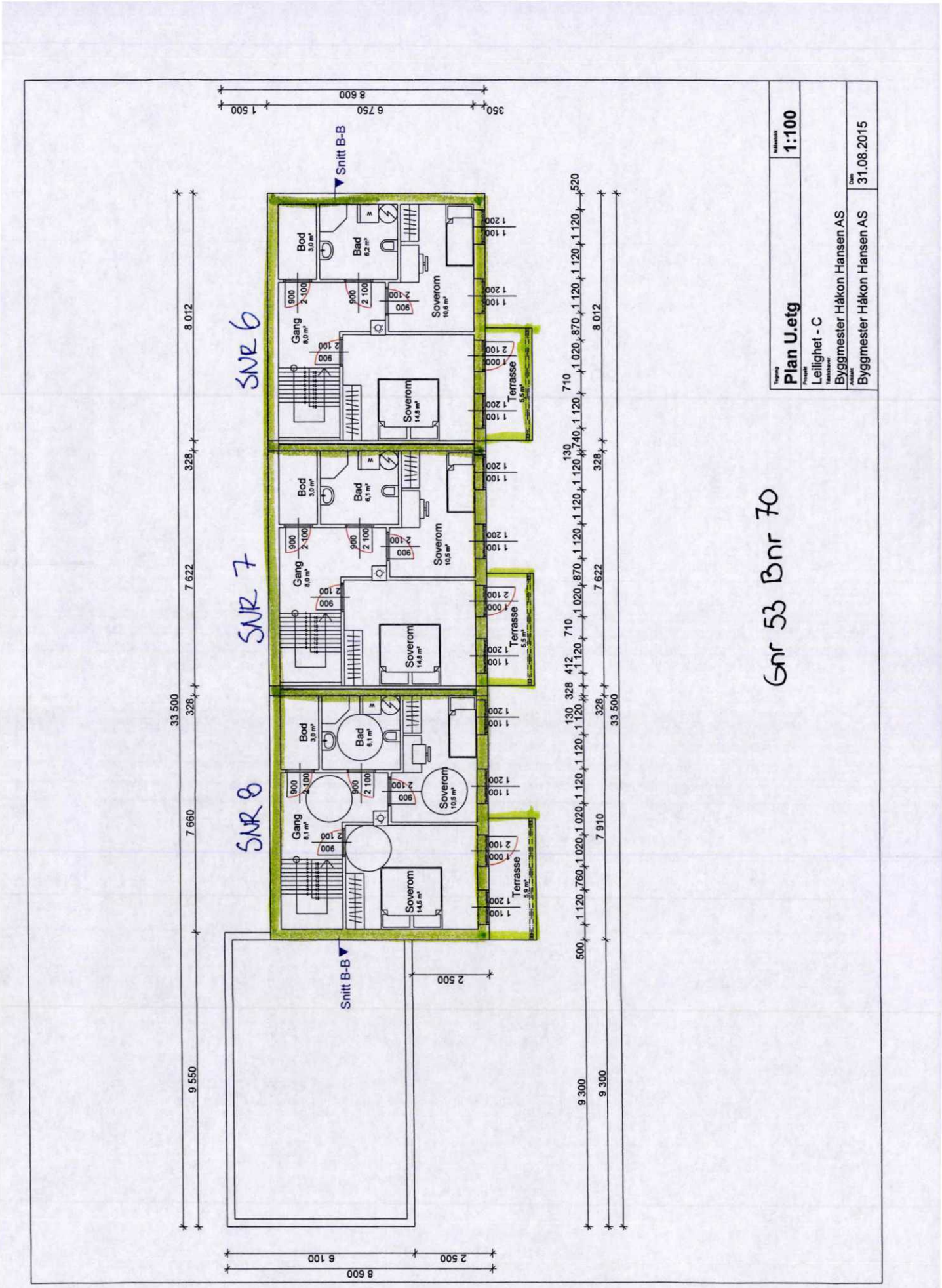
BRA - Per.Leilighet - 74,8m2
Carport - 19,7m2
Sportsbod - 5,0m2
Terrasse - 21,9m2

Total BRA - 516,8m2 uten terrasse.

Gnr 53 Bnr 70

| | |
|---|---|
| Tegning | Hovedplan |
| Målestokk | 1:200 |
| Prosjekt | Leilighet - D |
| Tiltakshaver | Byggmester Håkon Hansen AS |
| Adresse | Byggmester Håkon Hansen AS |
| Dato | 15.12.2014 |


Gnr 53 Bnr 70
Plan 1.etg
1:100
Leilighet - C
Byggmester Håkon Hansen AS
Byggmester Håkon Hansen AS
31.08.2015
Snitt A-A
Snitt B-B
Sports Bod
Kjøkken
Stue
Soverom
Bad
Gang
V.F
Terrasse
Carport
BNR 6
BNR 7
BNR 8
TNR 6
TNR 7
TNR 8


Snitt B-B
SNR 6
SNR 7
SNR 8
Gnr 53 Bnr 70
Tegning: Plan U.etg
Målestokk: 1:100
Prosjekt: Leilighet - C
Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS
Ansvarlig: Byggmester Håkon Hansen AS
Dato: 31.08.2015

E-14
Byggemeldings Tegning

BYA - 338m2 / Bod - 23,6m2
Total - 361,6m2

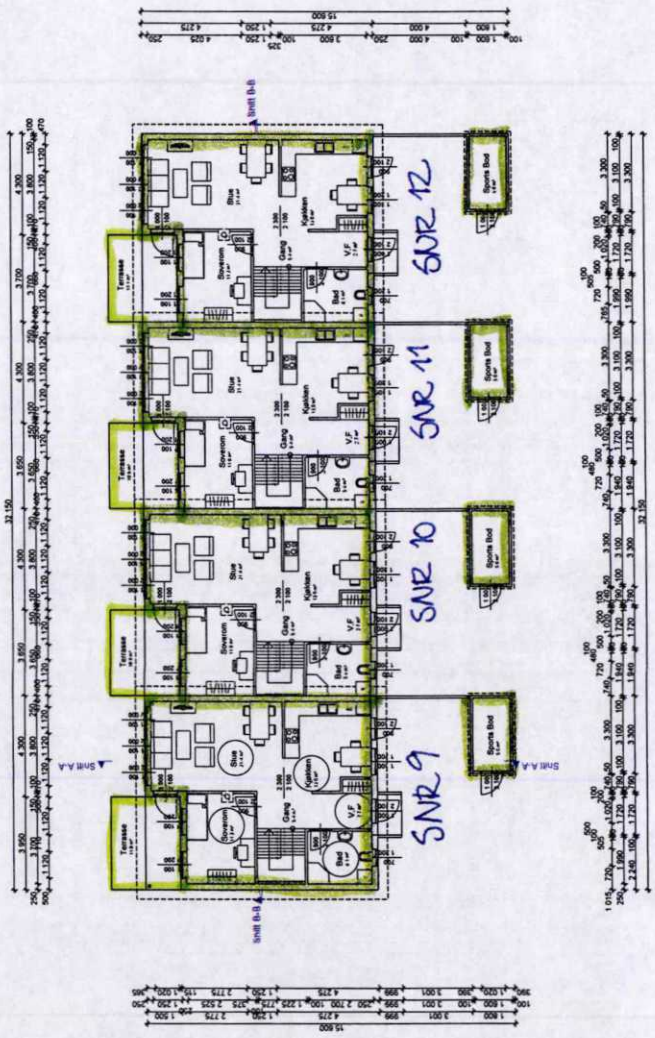
BRA -Per.Leilighet - U.etg - 48,9m2
1.etg - 66,2m2 / 66,7m2

Terrasse - U.etg - 5,5m2
1.etg - 10,9m2

Total - U.etg - 202,1m2
1.etg - 271,1m2

Total BRA - 542,4m2 inkl Terrasse og sportsbod

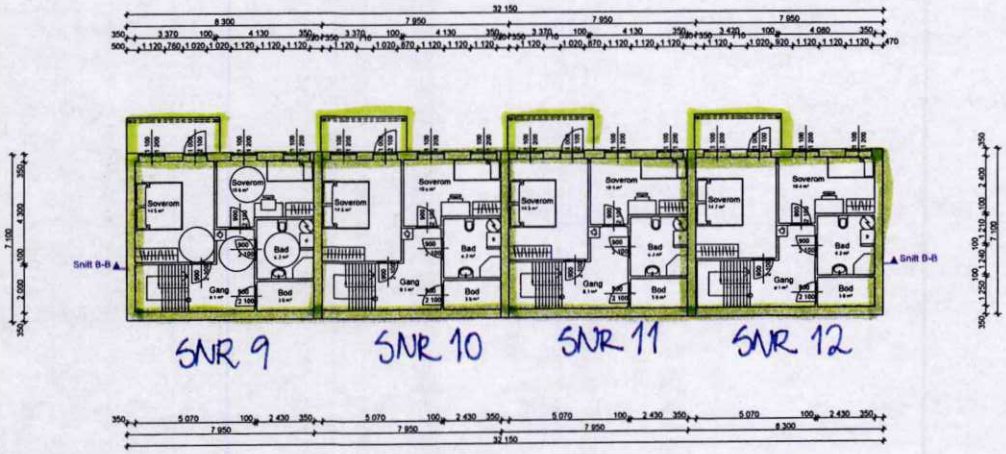
Tegning: Plan 1.etg
Målestokk: 1:200
Prosjekt: Leilighet - B
Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS
Ansvarlig: Byggmester Håkon Hansen AS
Dato: 09.12.2014



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/1067205/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 10:34

# E-13
# Byggemeldings Tegning




BYA - 338m2 / Bod - 23,6m2
Total - 361,6m2

BRA -Per.Leilighet - U.etg - 48,9m2
1.etg - 66,2m2 / 66,7m2

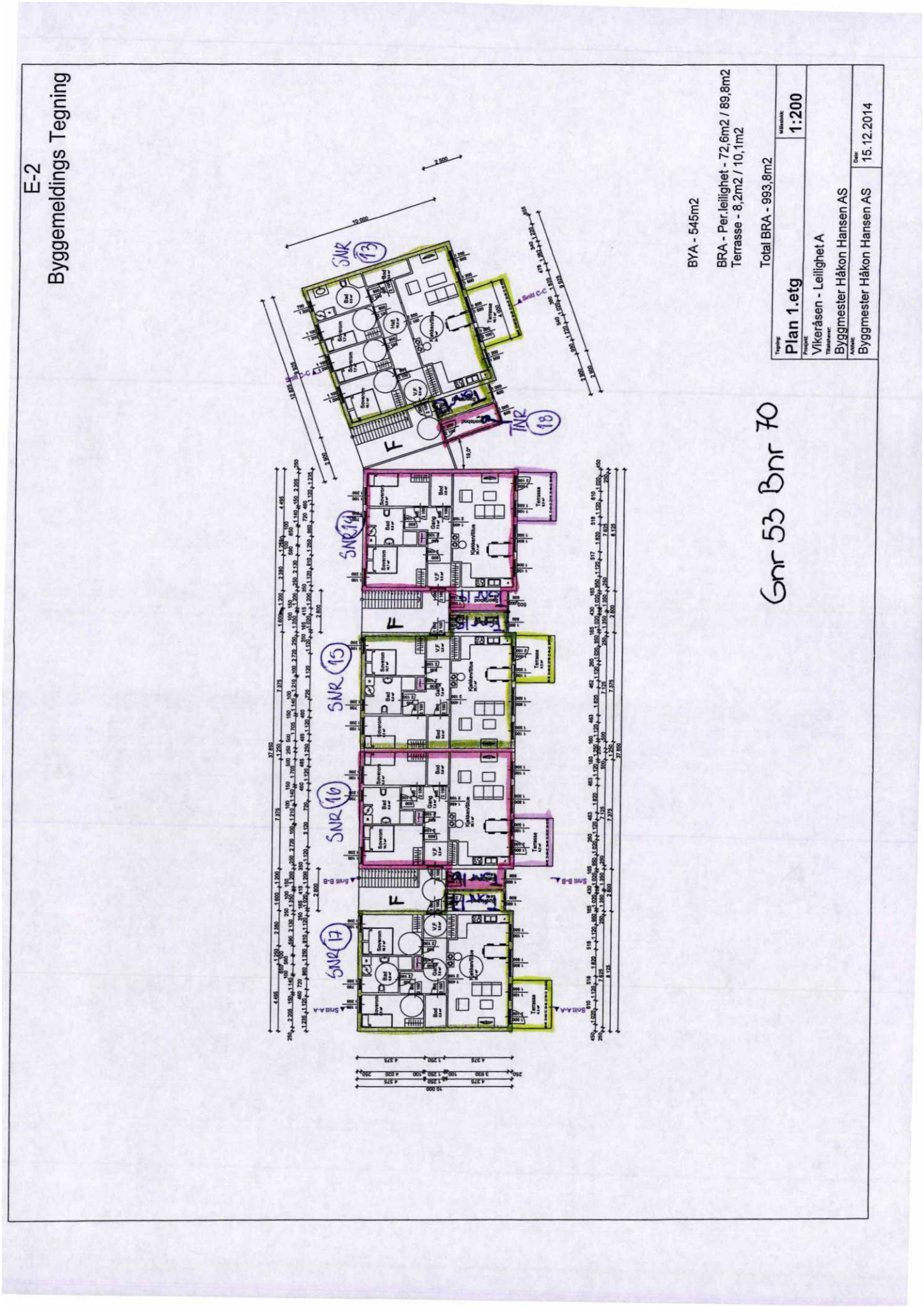
Terrasse - U.etg - 5,5m2
1.etg - 10,9m2

Total - U.etg - 202,1m2
1.etg - 271,1m2

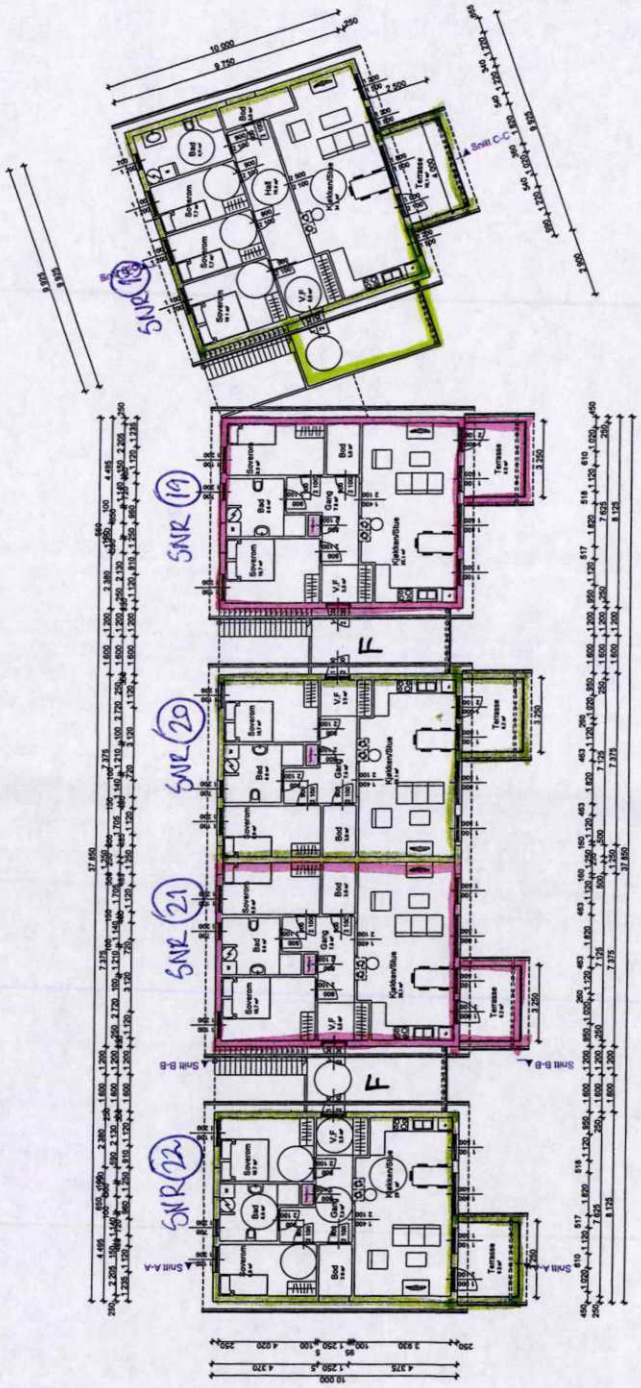
Total BRA - 542,4m2 inkl Terrasse og sportsbod

Gnr 53 Bnr 70

| Tegning | Målestokk |
|---|---|
| **Plan U.etg** | **1:200** |
| Prosjekt: Leilighet - B | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 09.12.2014 |


E-2
Byggemeldings Tegning
BYA - 545m2
BRA - Per.leilighet - 72,6m2 / 89,8m2
Terrasse - 8,2m2 / 10,1m2
Total BRA - 993,8m2
Gnr 53 Bnr 70
Tegning: Plan 1.etg
Målestokk: 1:200
Prosjekt: Vikeråsen - Leilighet A
Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS
Adresse: Byggmester Håkon Hansen AS
Dato: 15.12.2014
SNR 13
SNR 14
SNR 15
SNR 16
SNR 17
SNR 18
F
Snitt A-A
Snitt B-B
Snitt C-C

E-3
Byggemeldings Tegning



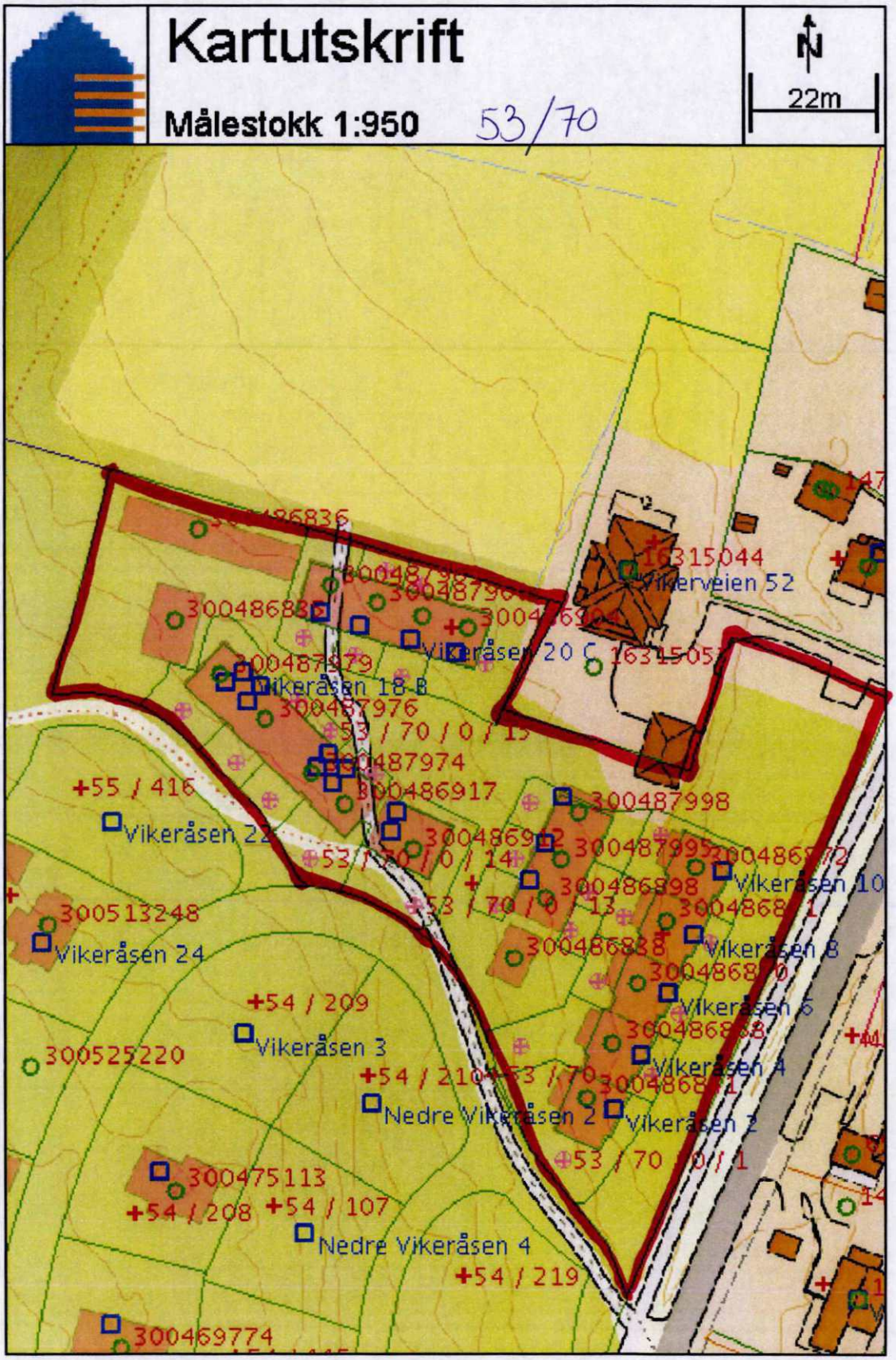

BYA - 545m2

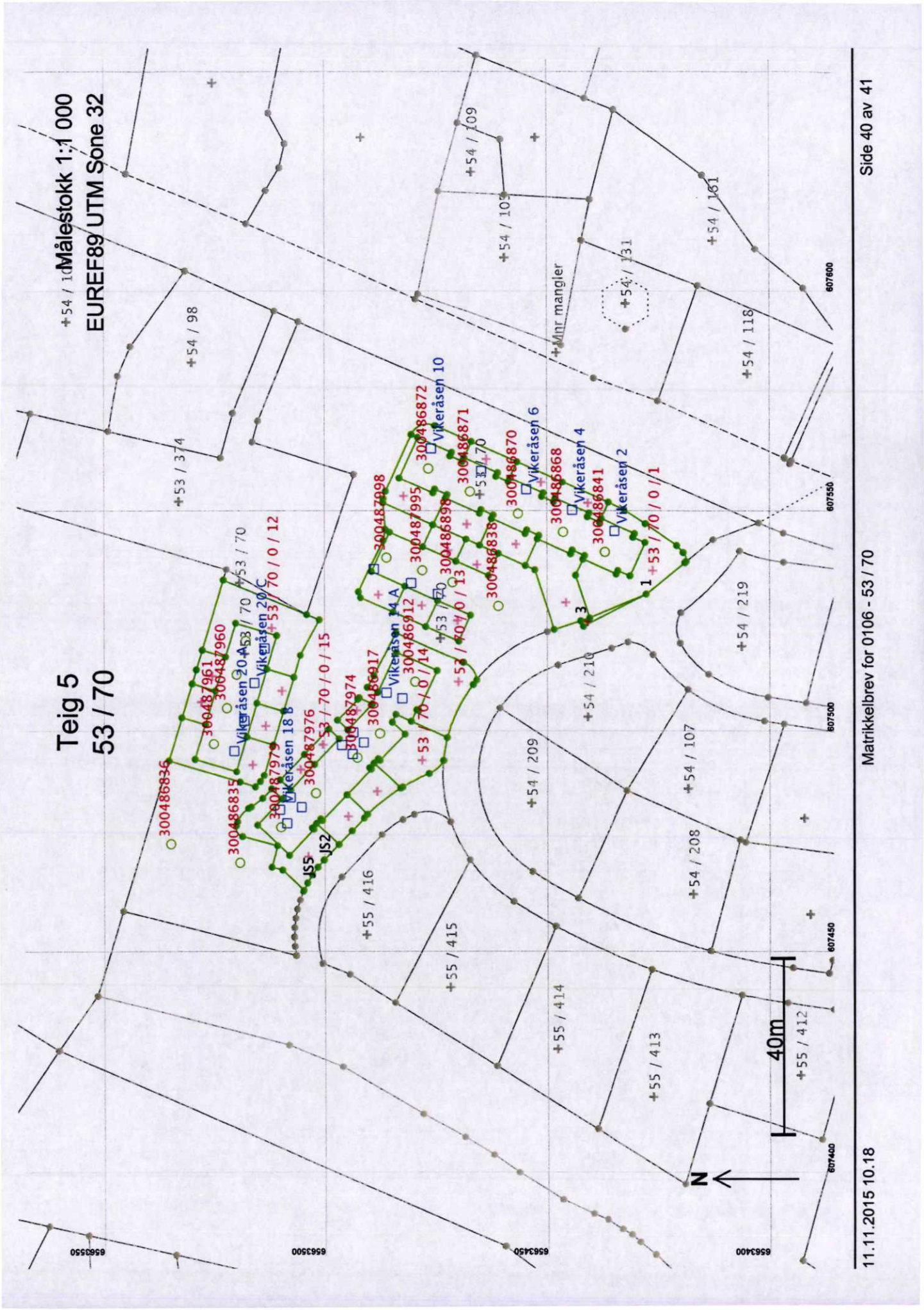
BRA - Per.leilighet - 72,6m2 / 89,8m2
Terrasse - 8,2m2 / 10,1m2

Total BRA - 993,8m2

Gnr 53 Bnr 76

| | |
|---|---|
| Tegning: Plan 2.etg | Målestokk: 1:200 |
| Prosjekt: Vikeråsen - Leilighet A | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Adresse: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |


Kartutskrift
Målestokk 1:950
53/70
N
22m
16315044
Vikerveien 52
Vikeråsen 20 C
Vikeråsen 18 B
+55 / 416
Vikeråsen 22
300513248
Vikeråsen 24
+54 / 209
Vikeråsen 3
300525220
+54 / 210
Nedre Vikeråsen 2
Vikeråsen 2
Vikeråsen 10
Vikeråsen 8
Vikeråsen 6
Vikeråsen 4
300475113
+54 / 208
+54 / 107
Nedre Vikeråsen 4
+54 / 219
300469774


Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 5
53 / 70
Matrikkelbrev for 0106 - 53 / 70
Side 40 av 41
11.11.2015 10.18
40m
N
Vikeråsen 2
Vikeråsen 4
Vikeråsen 6
Vikeråsen 10
Vikeråsen 14 A
Vikeråsen 18 B
Vikeråsen 20 C
300486836
300486835
300487961
300487960
300487979
300487976
300487974
300486917
300486912
300487995
300487098
300486872
300486871
300486870
300486868
300486841
300486838
+53 / 70 / 0 / 12
+53 / 70 / 0 / 15
+53 / 70 / 0 / 14
+53 / 70 / 0 / 13
+53 / 70 / 0 / 1
+54 / 98
+54 / 109
+54 / 105
+54 / 131
+54 / 161
+54 / 118
+54 / 219
+54 / 210
+54 / 209
+54 / 107
+54 / 208
+55 / 416
+55 / 415
+55 / 414
+55 / 413
+55 / 412
607800
607550
607500
607450
607400
656350
656345

# Eiendomsstatus, ordre 53_70_0_9

**Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gnr:** 53 | **Bnr:** 70 | **Fnr:** 0 | **Snr:** 9 |
| **Adresse:** | Vikeråsen 20A ,1622 GRESSVIK | | |
| **Areal matrikkelenhet:** | 5663.8 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:**<br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035<br>Plandokumenter på kommunens nettsider | **Vedtatt:**<br>15.06.2023 | **Formål/hensynssone:**<br>1001 - Bebyggelse og anlegg<br>**Hensynssoner:**<br>310 - Ras- og skredfare<br>530 - Hensyn friluftsliv |
| **Reguleringsplaner:**<br>1036 Vikertoppen | **Vedtatt:**<br>08.11.2012 | **Formål:**<br>1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse<br>1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse<br>2011 - Kjøreveg<br>2015 - Gang- sykkelveg<br>3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)<br>**Hensynssoner:**<br>140 - Frisiktsone<br>220 - Gul sone T-1442 |
| **Plandokumenter reguleringsplan:**<br>Reg._best._-_1036_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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 31.08.2026

# Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/70/0/9

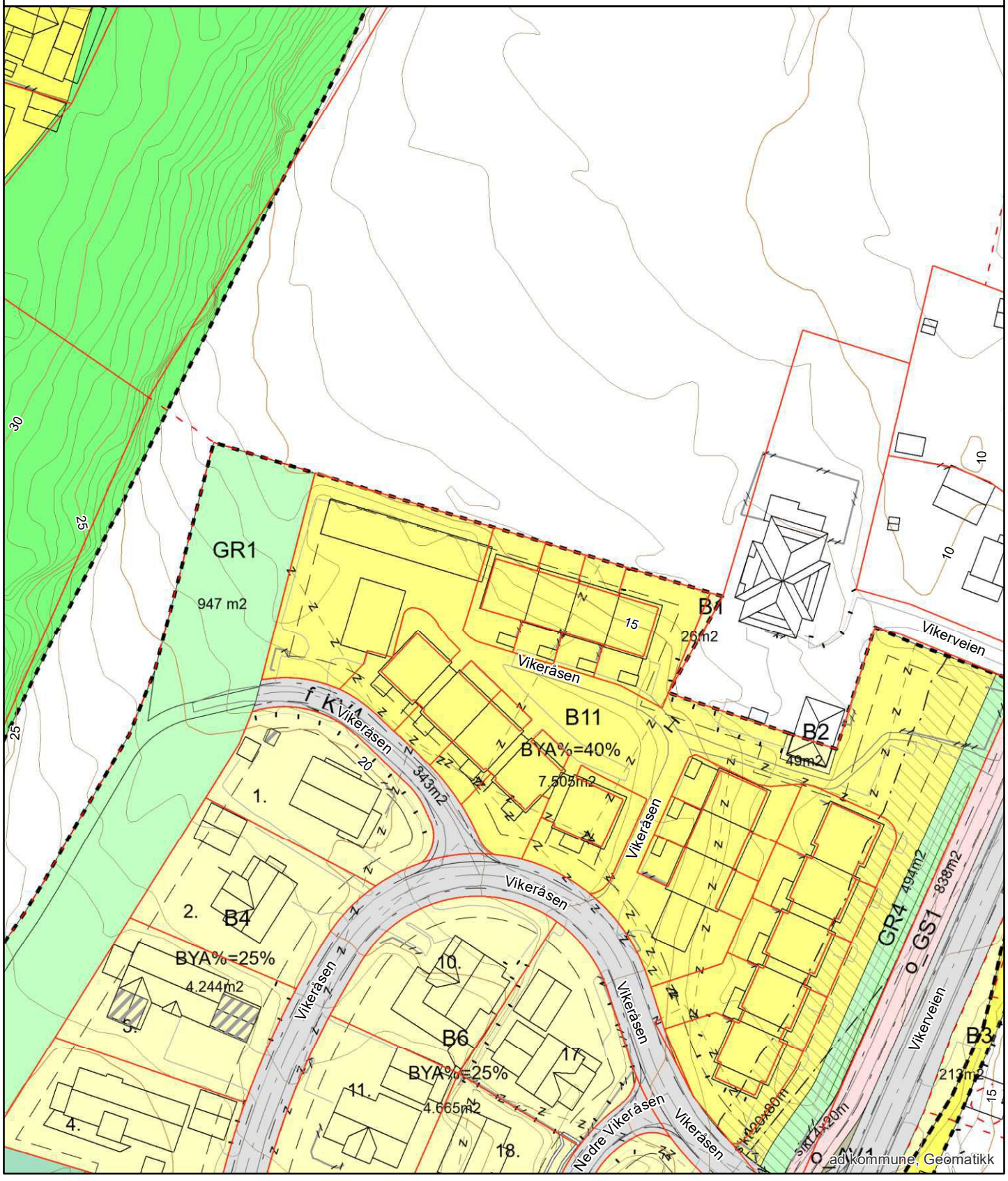
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-29

N

Planident: 1036
Ikrafttredelsesdato: 8.11.2012
Plannavn: Vikertoppen

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.



# Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/70/0/9

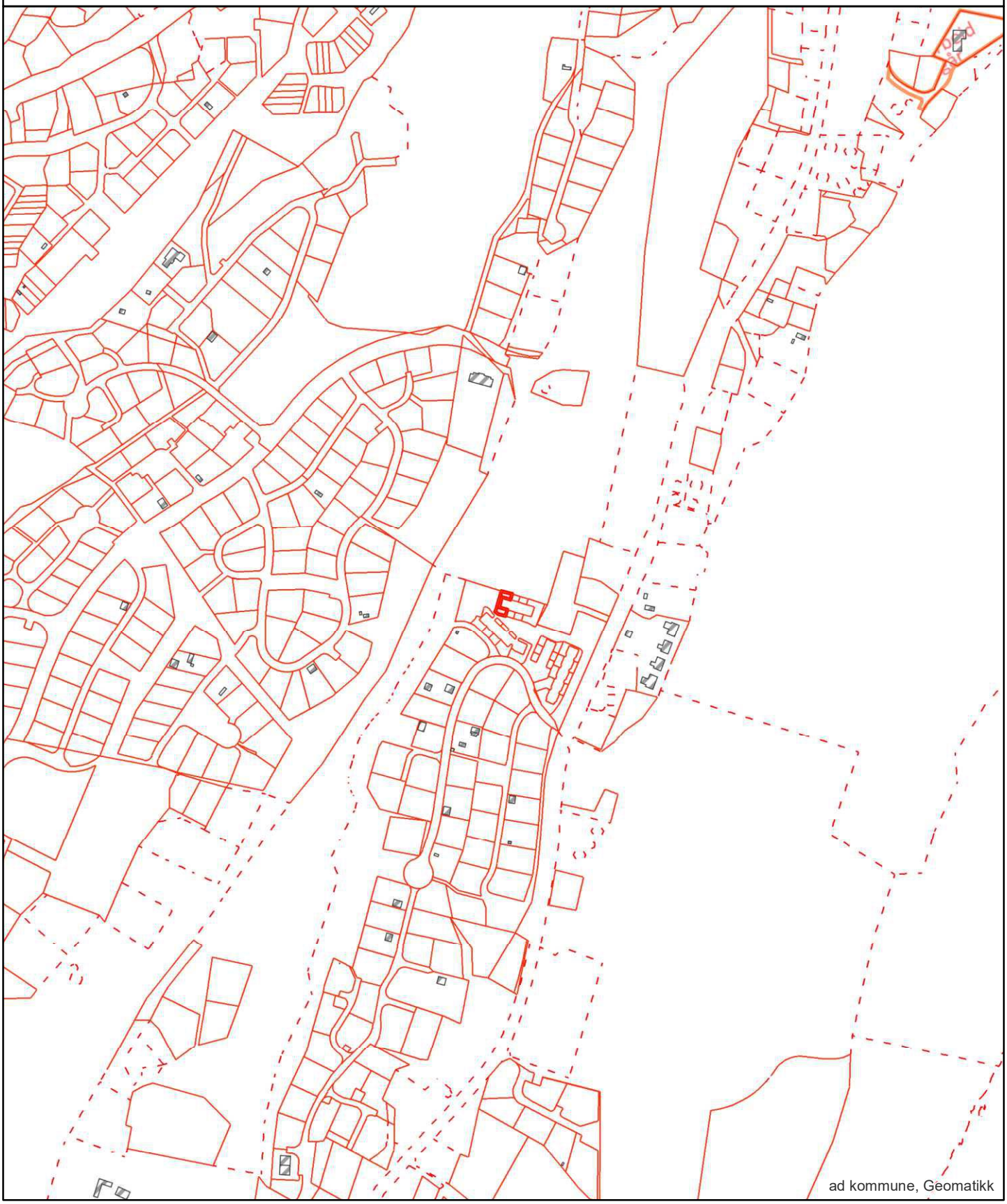
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-08-29

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



# Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Vikertoppen - Fredrikstad kommune

(Nasjonal plan-ID: 01061036)

Dato for siste rev. av bestemmelsene: 24.09.2012
Dato for kommunestyrets godkjenning: 08.11.2012

## § 1. GENERELT

**§ 1.1** Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

**§ 1.2 Reguleringsformål:**

Pbl § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1-10)
   - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B11)
   - Lekeplasser (L1-4)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
   - Kjøreveg (KV1-8)
   - Gang- og sykkelveg (GS1-3)
   - Annen veggrunn – grøntareal (AV1-2)
   - Leskur/plattform (LP1-2)
   - Kollektivholdeplass (KH1-2)
   - Energinett (T)

3. Grønnstruktur
   - Grønnstruktur (GR1-6)
   - Turveg (T1-2)

**§ 1.3 Hensynssoner:**

Pbl § 12-6:

- Sikringssoner – frisikt
- Støysoner – gul støysone ihht T-1442

## § 2. FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7 nr. 1, 4, 6)

**§ 2.1 Overvann**

Behandling av takvann skal fremgå av byggesøknaden. Løsning for lokal overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen.

**§ 2.2 Veiskjæring/veifylling på private tomter**

Fyllinger og skjæringer fra kommunal vei inn på privat tomt tillates ikke endret av tomteeier uten etter avtale med kommunen.

### § 2.3 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

## § 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-5 nr. 1 og 12-7 nr. 1 og 2)
### § 3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhus (B1-10)
a) % BYA.
Byggeområde B1 – B10 tillates benyttet til eneboliger og eneboliger med utleiedel/ sekundærleilighet og tilhørende anlegg. Maksimalt tillatt BYA inkludert veranda, garasje og uthus er 25 %. Dersom garasje ikke byggemeldes sammen med annen bebyggelse, skal 2 biloppstillingsplasser á 18 $m^2$ likevel medregnes i BYA og vises på situasjonsplanen.

b) Høyder.
Maks. gesimshøyde er 6,0 m og maks. mønehøyde 8,0 m målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget. Dersom bygget forsynes med takopplett eller ark måles gesimshøyden til topp takopplett/ark dersom opplett eller ark er større enn 1/3 av hovedtakets lengde (jfr. TEK 10 § 6.2). Er opplett/ark mindre enn 1/3 av hovedtakets lengde måles gesimshøyden til skjæringspunkt mellom hovedtak og yttervegg.

c) Garasje, carport og utebod.
Garasje/carport/utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport/utebod er 5,0 m målt ved bygningens høyeste gavlvegg. Maks. BYA for garasje/carport/utebod er 50$m^2$ per enhet. Garasje/carport/utebod kan plasseres inntil 1,0m fra nabogrense. Ved plassering av garasje eller carport skal det alltid være plass på egen tomt til 1 biloppstillingsplass med lengde 5,0 meter foran garasjeport eller innkjøring til carport. Ved dobbelgarasje eller garasje/carport skal det tilsvarende være plass til 2 biloppstillingsplasser foran innkjøringen. Garasje/carport/utebod tillates plassert utenfor viste byggegrenser inntil 2,0 meter fra tomtegrense mot kjørevegene KV2-KV8 dersom garasjen/carporten legges parallelt med vegen og forholdene ellers ligger til rette for det. Garasje/carport/utebod skal likevel ikke ligge nærmere vegkryss enn 10 meter. Garasje/carport skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggesøknaden for boligen selv om den ikke skal bygges samtidig.

d) Fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer.
Det er ikke tillatt med høye (over 2,0 m) fyllinger med tilhørende bratte (mer enn 35$^o$) kanter. Ved arrondering av tomtene skal bebyggelsen plasseres og utformes slik at det unngås markerte fyllinger, forstøtningsmurer og skjæringer. Bebyggelsen skal tilpasses tomta, ikke omvendt. Det er fortrinnsvis bebyggelsen som skal ta opp høydeforskjeller i terrenget i form av for eksempel underetasje eller mellometasjer.

e) Estetikk
Bebyggelsen skal ha saltak. Boligbebyggelsen på tomt 24-30 skal ha underetasje for å unngå høye fyllinger ut mot Vikerveien. Møneretningen skal følge husets lengderetning.
På tomt 31-38 samt gnr 55 bnr 9 fnr 183 tillates det kun benyttet ikke-reflekterende takmateriale.

f) Tilleggsareal.
B1-2 er tenkt som tilleggsareal til gnr 53 bnr 374.

g) B3 tillates ikke bebygd.

## § 3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhus (B11)

a) % BYA
Innenfor byggeområdene B11 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av to-, tre-, eller firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Maksimalt tillatt BYA inkludert veranda, garasje og uthus er 40 %.

b) Høyder.
Maks. gesimshøyde boligbygg er 6,5 meter og maks. mønehøyde 8,5 meter.
Garasje/carport og utebod kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport/utebod er 5,0 m målt ved bygningens høyeste gavlvegg.

c) Samlet situasjonsplan
Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan/landskapsplan som er bindende for hele feltet og som vedlegges byggesøknaden ved oppstart. Planen skal vise interne veger, parkeringsplasser og garasjer, interne lekearealer og andre grøntarealer, bebyggelsens plassering, eksisterende terrengnivå, planlagt terrengnivå og terreng og vegetasjon som planlegges bevart. Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller. Eventuelt gjerde eller annen innhegning mot veg skal også fremgå av planen. Planen skal vise løsning for felles renovasjon.

d) Gangvegforbindelse.
Det skal opparbeides en gangvegforbindelse gjennom område B11 som forbindelse mellom kjøreveg KV2 og gang-/sykkelveg GS1, gjennom grønnstruktur GR4. Gangvegforbindelsen skal være åpen for allmenn ferdsel til fots.

e) Lekeplasser
Innenfor området B11 skal det opparbeides minimum 500 $m^2$ nærlekeplass. Anlegg for lek skal være felles for alle beboere i delområdet. Opparbeidelse av lekeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet, eller senere lovverk for dette. Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde. Før opparbeidelse av lekeplass igangsettes, må plan for dette være godkjent av kommunen. Lekeområdet skal være ferdigstilt før første innflytting i boligene på delfeltet. Deles lekeområdet opp i flere områder skal lekeområdene ferdigstilles i takt med innflyttingene i boligene.

f) Universell utforming.
Alle søknadspliktige tiltak innenfor delområdet skal ha universell utforming. Kravet gjelder kun for utearealer og bygningenes 1.etg.

g) Parkeringsplasser.
Det skal til enhver tid være opparbeidet minst 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.
Det skal være opparbeidet snuplass for personbiler innenfor delfeltet.

h) Parkeringskrav for sykkel
Det skal anlegges minst 1 plass pr leilighet. Eventuelt sykkelstativ skal anlegges maksimalt 10m fra inngangsparti og må være utformet med faste innretninger slik at syklene kan låses fast, og den bør ha fast dekke. Innvendig sykkelbod kan inngå i antallet plasser.

### § 3.3 Lekeplass (L1-4)
a) Lekeplassene L1-4 skal være felles for alle beboere i planområdet.

b) Opparbeidelse av lekeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet, eller senere lovverk for dette.

c) Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

d) Før opparbeidelse av lekeplass igangsettes, må plan for dette være godkjent av kommunen.

e) L3-4 tillates opparbeidet for naturbasert lek. Trær med diameter over 15 cm målt i brysthøyde skal bevares, dog ikke slik at de kan være til hinder for lek (f.eks. akebakke).

## § 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5 nr. 2 og 12-7 nr. 1)
### § 4.1 Kjøreveg (KV1-8)
a) KV1 omfatter eksisterende veg (Fv413 – Vikerveien). Byggeplaner for kryss, busslommer og gang-/sykkelveger/fortau som berører denne vegen skal godkjennes av Statens vegvesen.

b) Byggeplan for opparbeidelse av KV2 skal godkjennes av kommunen med tanke på kommunal overtakelse.

c) Ved prosjektering og opparbeidelse av kjørevegene skal det legges vekt på god terrengtilpasning for å begrense skjæringer og fyllinger.

d) KV3-6 er felles private adkomstveger til boligene. Vegene skal være åpne for allmenn ferdsel til fots.

### § 4.2 Gang- sykkelveg (GS1-3)
a) GS1-2 omfatter eksisterende gang-/sykkelveg langs Vikerveien. Gang-/sykkelvegen skal tilpasses kryssing av KV2 som vist på plankartet. Endelig utforming skal framgå av byggeplan (jfr § 4.1 a)).

b) GS3 omfatter del av planlagt gang-/sykkelveg langs østsiden av Vikerveien. GS3 skal minimum opparbeides i den utstrekning som er nødvendig for å betjene kollektivholdeplass KH1 (dvs. fra fotgjengerkryssing i sør til påstigningssonen til bussen i nord).

### § 4.3 Annen veggrunn – grøntareal (AV1-2)
a) AV1-2 skal opparbeides i sammenheng med tilgrensende grøftearealer. Det tillates ikke sikthindrende tiltak på arealene (høyere enn 50 cm).

### § 4.4 Leskur/plattformtak (LP1-2)
a) LP1-2 skal benyttes til leskur for KH1-2. LP1-2 skal opparbeides samtidig med tilhørende kollektivholdeplass.

### § 4.5 Kollektivholdeplass (KH1-2)
a) KH1-2 skal benyttes til busslommer langs Vikerveien.

### § 4.6 Energinett (T)
a) Delområde T tillates benyttet til nettstasjon/trafo.

## § 5. GRØNNSTRUKTUR (Pbl § 12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 1 og 2)
### § 5.1 Grønnstruktur (GR1-6)
a) GR1-6 skal fungere som buffersoner og vegetasjonsskjermer omkring det nye boligområdet. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det kan tillates plukkhogst i områdene GR1-3. Hogst i disse sonene skal kun skje i forståelse med og etter tillatelse fra kommunen.

b) GR1-3 skal fungere som buffer mellom boligområdet og turvegen

c) GR4-6 skal fungere som buffer mellom boligområdet og Vikerveien og gang-/sykkelvegen.

### § 5.2 Turveg (T1-2)
a) T1-2 er tenkt som enkle, naturtilpassede turveger. T1 omfatter eksisterende turveg.

## § 6. HENSYNSSONER (Pbl § 12-6)
### § 6.1 Sikringssoner – frisikt
a) I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsoner) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

### § 6.2 Støysone – gul støysone iht T-1442
a) Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter.

b) Innenfor B8 skal alle boenheter ha en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Støybelastning skal beregnes. Ved avbøtende tiltak skal det dokumenteres at prosjektet er i tråd med retningslinjene.

c) Det skal ved byggeanmeldelse innenfor områdene B11 fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldene krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

# § 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (Pbl § 12-7 nr. 10)

## § 7.1 Lekearealer

a) Lekeplass L1 skal være opparbeidet før noen ny bolig på tomt 1-9 tas i bruk.
Lekeplass L2 skal være opparbeidet før noen ny bolig på tomt 10-30 tas i bruk.
Lekeplass L3 eller L4 skal være opparbeidet /tilrettelagt for naturbasert lek før noen ny bolig på tomt 31- 40 tas i bruk.

## § 7.2 Kollektivholdeplasser

a) Kollektivholdeplassene KH1-2 med tilhørende leskur (LP1-2) skal være opparbeidet før noen ny bolig tas i bruk.

## § 7.3 Støyskjerming

a) Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for berørte områder/boliger.

## § 7.4 Rydding av avfall

a) Før det kan gis tillatelse til å ta i bruk nye boliger må avfall (bl a jernskrot) på gnr. 53, bnr. 70 være fjernet. Ved planlegging av nye boliger på gnr. 53 bnr. 70, skal dette arealet undersøkes for eventuell påvirkning i forhold til grunnforurensning. Viser undersøkelsene grunnforurensning, skal det lages tiltaksplan, som skal godkjennes av kommunen.

# § 8. EIERFORM (Pbl 12-7, nr. 14)

a) Kjøreveg KV1-2, gang-/sykkelveger GS1-3, annen veggrunn AV1-2, leskur (LP1-2) og kollektivholdeplasser KH1-2 er offentlige arealer.

b) Kjøreveg KV3 er felles for tomt 32-42 samt del av 55/9. Kjøreveg KV4 er felles for tomt 1 og område B11, samt adkomstveg til eiendommen gnr 55 bnr 1. Kjøreveg KV5 er felles for tomt 6-9. Kjøreveg KV6 er felles for tomt 17-31. Kjøreveg KV7 er felles for tomt 34-37. Kjøreveg KV8 er felles for tomt 38 samt eksisterende bebyggelse på 55/9/183.

# Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/70/0/9

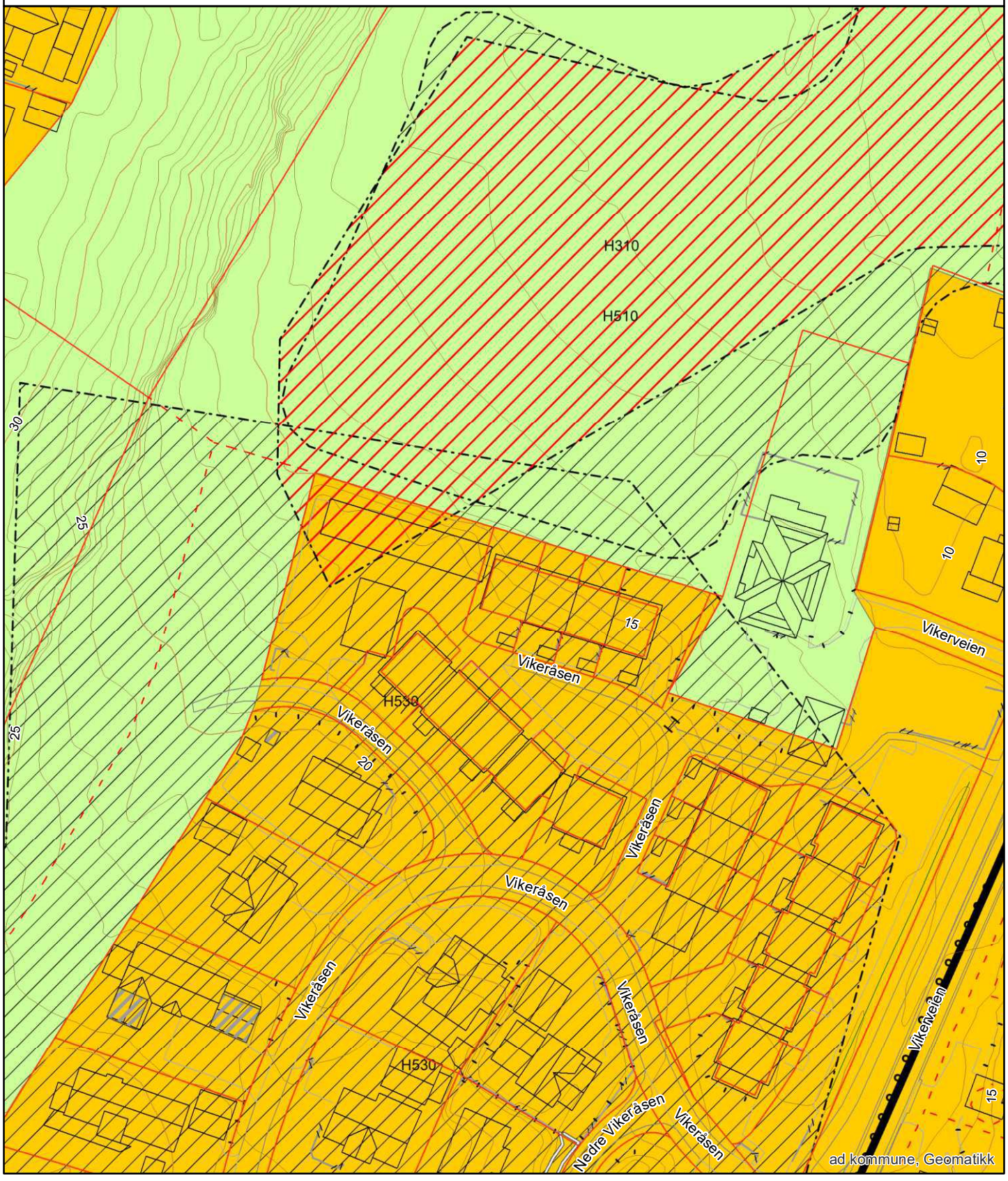
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-29

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: 53/70/0/9

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-08-29

N

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



D-1




| Rev. | Rettelsen gjelder | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|
| | | | |

# Vikertoppen B11

Håkon Hansen AS

| | |
|---|---|
| Saksbehandler: AH | Dato: 12.01.15 |
| Tegner: AH/SHF | Målestokk: 1:500 |
| Prosjektnr. | 1350005894 |
| Tegn.nr. | 2 |

RAMBØLL
Postboks 383
1601 FREDRIKSTAD
Tlf. 69 95 45 00
www.ramboll.no

D-2




| Rev. | Rettelsen gjelder | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|
| | | | |

# Vikertoppen B11

Håkon Hansen AS

| | |
|---|---|
| Saksbehandler: AH | Dato: 12.01.15 |
| Tegner: AH/SHF | Målestokk: 1:500 |
| Prosjektnr. | 1350005894 |
| Tegn.nr. | 2 |

RAMBØLL
Postboks 383
1601 FREDRIKSTAD
Tlf. 69 95 45 00
www.ramboll.no

# Grunnkart

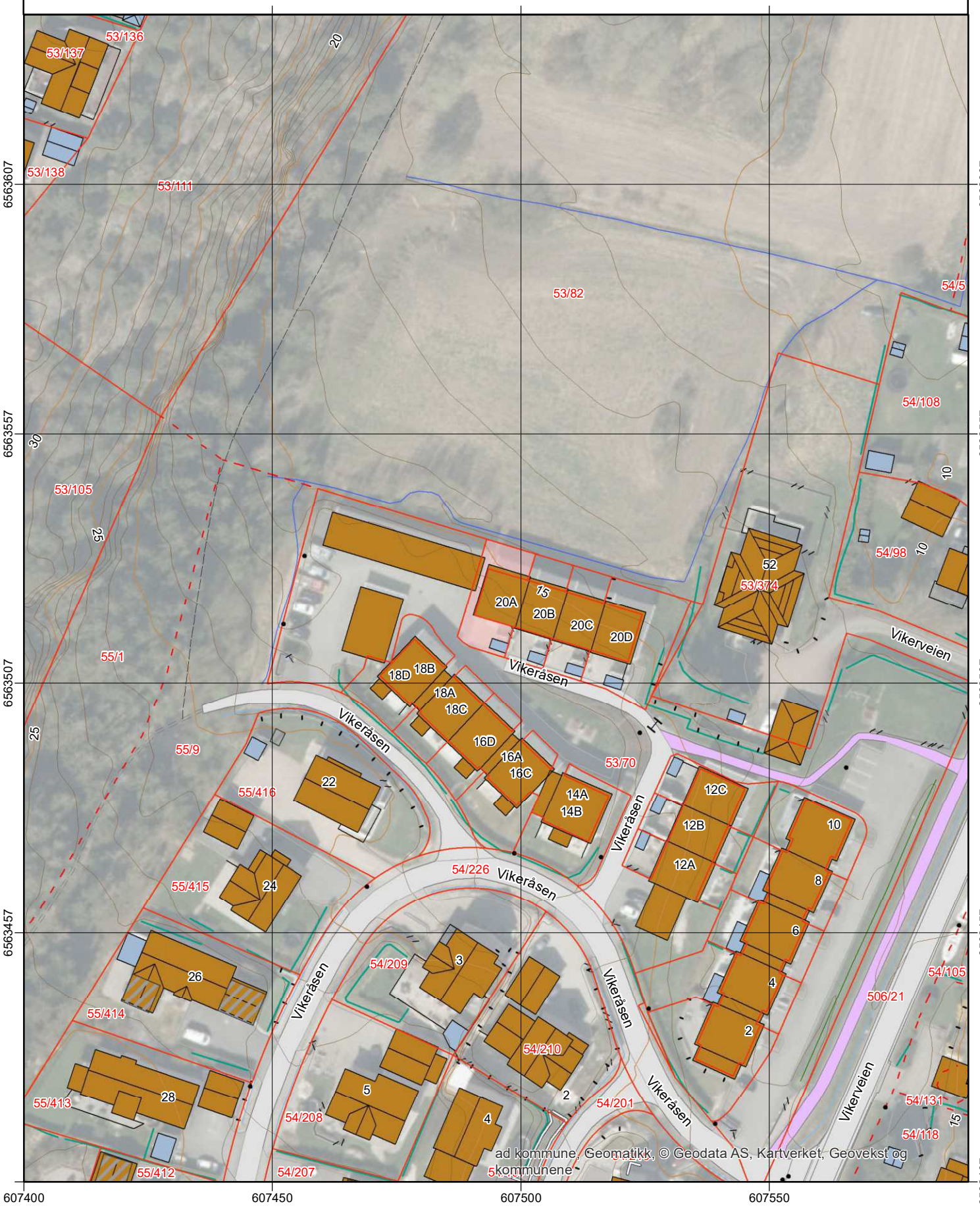
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/70/0/9

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-29

N

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



# Oversiktskart

Adresse: **Vikeråsen 20A, 1622 Gressvik**
Gnr/Bnr: **3107/53/70/0/9**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 139 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.08.2026



# Matrikkelkart

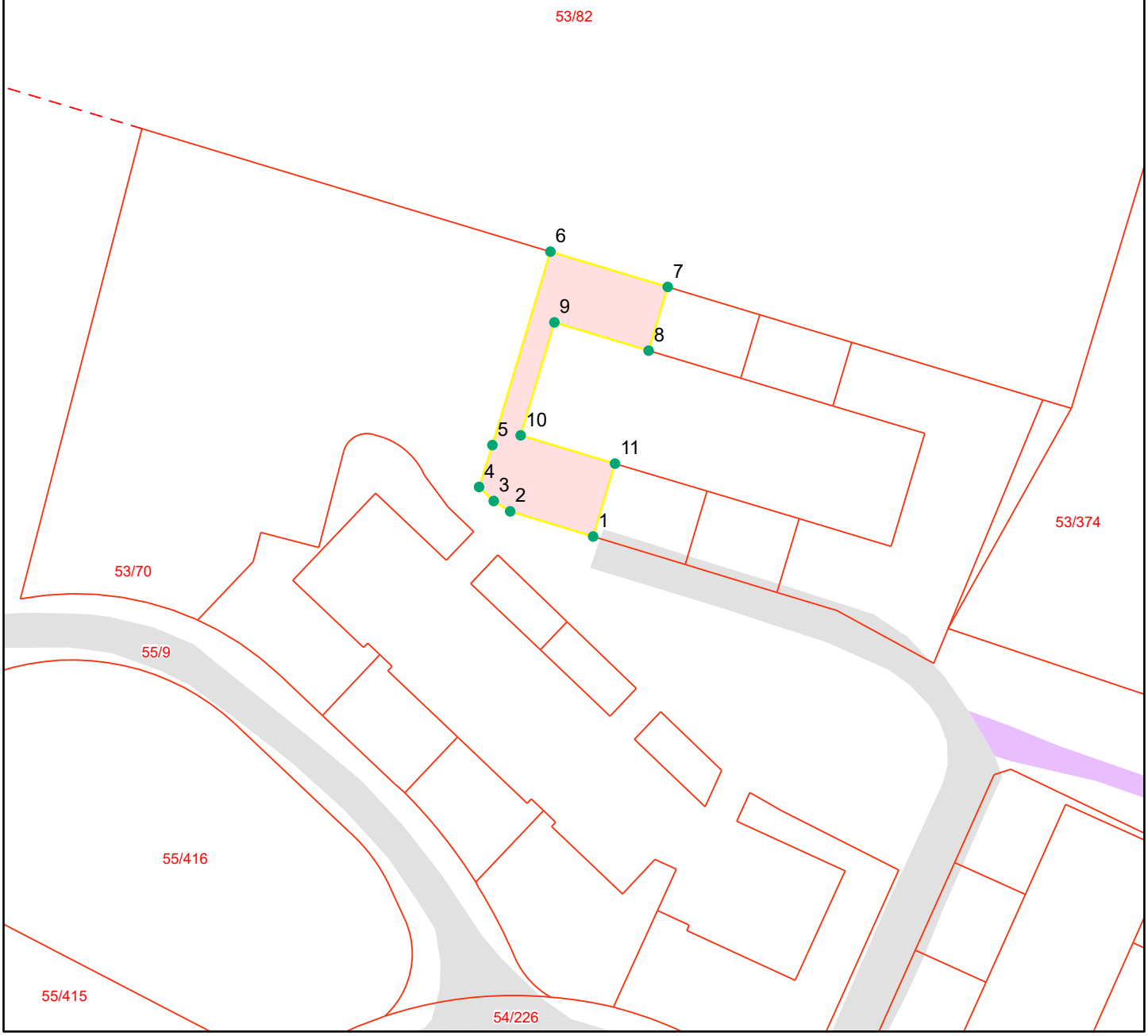
Adresse: **Vikeråsen 20A, 1622 Gressvik**
Gnr/bnr: **3107/53/70/0/9**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 139 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.08.2026

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

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6563512.54 | 607496.68 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 7.22 | 0 |
| 2 | 6563514.63 | 607489.77 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 1.62 | 0 |
| 3 | 6563515.49 | 607488.4 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 1.69 | 0 |
| 4 | 6563516.66 | 607487.18 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 3.65 | 0 |
| 5 | 6563520.14 | 607488.29 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 16.8 | 0 |
| 6 | 6563536.22 | 607493.12 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 10.21 | 0 |
| 7 | 6563533.29 | 607502.89 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 5.54 | 0 |
| 8 | 6563527.99 | 607501.3 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 8.2 | 0 |
| 9 | 6563530.34 | 607493.45 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 9.81 | 0 |
| 10 | 6563520.95 | 607490.64 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 8.21 | 0 |
| 11 | 6563518.6 | 607498.5 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 6.33 | 0 |

# Kommuneplanens arealdel
# Fredrikstad kommune
# 2020 - 2032

## Nasjonal plan-ID: 3004 909

| Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven | Saksnr | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|
| Vedtak om oppstart av planarbeidet | PS 108/17 | FSK 01.06.2017 | MAAU |
| Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet | 17/7665 | 09.06-19.09.2017 | MAAU |
| Fastsetting av planprogrammet | PS 170/17 | FSK 09.11.2017 | MAAU |
| 1.gangs behandling | PS 8/19 | FSK 31.01.2019 | MAAU |
| Høring og offentlig ettersyn | 17/7665 | til 01.04.2019 | AKHE |
| 2.gangs behandling | PS 171/19 | BS 06.12.2019 | AKHE |
| Ny høring og offentlig ettersyn | 19/23074 | til 17.02.2020 | AKHE |
| Egengodkjent | PS 64/20 | 18.06.20 | AKHE |

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

## TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

### BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OP Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- KB Kombinert bebyggelse og anleggsformål

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- KS Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

### GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

### FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FS Friluftsområde

### HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

### SAMFERDSEL

| | Nåværende Tunnel | Nåværende På bakken | Nåværende Bro | Framtidig Tunnel | Framtidig På bakken | Framtidig Bro |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fjernveg | | | | | | |
| Hovedveg | | | | | | |
| Samleveg | | | | | | |
| Gang- og sykkelveg | | | | | | |
| Sykkelveg | | | | | | |
| Turveg/turdrag | | | | | | |
| Kollektivtrasé | | | | | | |
| Jernbane | | | | | | |
| Farled | | | | | | |
| Småbåtled | | | | | | |
| Kollektivknutepunkt | | | | | | |

### JURIDISK LINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

# Reguleringsplan

## Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

| Formål | SOSI-kode | Kartfarve | Fargekode Pen | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Bebyggelse og anlegg | (1000) | | | | |
| Bebyggelse og anlegg | 1001 | | 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/formål kombinert med annen 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/gangstrekk | 2016 | Gangveg (G) | | | |
| Sykkelveg og fortau | 2017 | Sykkelveg/gang/fortau | | | |
| 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/hovedformål) | 2020 | Bane | CC9966 | 204-153-102 | 0-25-40-20 |
| Bane for jernbane | 2021 | Jernbane | | | |
| Bane for sporveg/forstadsbane | 2022 | Sporveg | | | |
| Bane for trikkebane | 2023 | Trikkebane | | | |
| Stasjons-/terminalbygg | 2024 | Stasjons-/terminalbygg | | | |
| Godsbygg/godsterminal | 2025 | Godsbygning | | | |
| Lasteplass/rampe | 2026 | Lasteplass/rampe | | | |
| Tekniske bygg/anlegg/depot | 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 - tilhørende infrastrukturanlegg | 2033 | Luftbanetekn.bygg | | | |
| Luftrettsområde for heliporter | 2034 | | | | |
| Bane | 2040 | Bane | 99CCCC | 153-204-204 | 25-0-0-20 |
| Bru | 2041 | Bru | | | |
| Bruterminal | 2042 | Bruterminal | | | |
| Bruanlegg | 2043 | Bruanlegg | | | |
| Bruområde for sykkel | 2050 | Bruområde for sykkel | FFCCCC | 255-204-204 | 0-20-20-0 |
| Sykkelbru | 2051 | Sykkelbru | CC9999 | 204-153-153 | 0-25-25-20 |
| Tiltak for nærmere angitt kollektivtransport | 2060 | Kollektivtransport | | | |
| Kollektivfelt/kollektivfelt | 2070 | Kollektivfelt/kollektivfelt | | | |
| Kollektivholdeplass | 2071 | Kollektivholdeplass | | | |
| Kollektivterminal | 2072 | Kollektivterminal | | | |
| Kollektivtrikkespor | 2073 | Kollektivtrikkespor | | | |
| Parkeringsområde | 2080 | | | | |
| Parkeringshus - bruksregulering | 2081 | | | | |
| Parkeringsplass | 2082 | | 999999 | 185-185-185 | 0-0-0-27 |
| Parkeringsplass | 2083 | Parkeringsplass | | | |
| Parkeringshus | 2084 | | | | |
| Parkeringshus - anlegg | 2085 | Parkeringshus | | | |
| 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/anlegg | | | |
| Vannkraftverk/anlegg | 2140 | Vannkraftverk/anlegg | | | |
| Gruppenett | 2160 | Gruppenett | | | |
| Transformator | 2170 | Transformator | | | |
| Anlegg | 2180 | Anlegg | | | |
| Telekommunikasjonsnett | 2190 | Telekommunikasjonsnett | | | |
| Andre tekniske infrastrukturanlegg | 2196 | | | | |
| Samferdsels- tekniske infrastrukturanlegg | 2199 | | | | |
| Samferdsels formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg | 2900 | | 66CC00 | 204-255-204 | 0-0-0-20 |
| | | | 66CC00 | 204-255-204 | 0-0-0-20 |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg kombinert med annen angitt hovedformål | 2960 | | 66CC00 | 204-255-204 | 0-0-0-20 |
| | | | FFCC99 | 255-204-153 | 0-20-40-0 |

### GRØNNSTRUKTUR

| Formål | SOSI-kode | Kartfarve | Fargekode Pen | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|
| 3. Grønnstruktur | (3000) | | | | |
| Grønnstruktur | 3001 | | MPF99 | 153-255-153 | 40-0-40-0 |
| Naturområde | 3020 | Naturområde | | | |
| Turdrag | 3030 | Turdrag | | | |
| Turveg | 3031 | Turveg | | | |
| Friområde | 3040 | Friområde | | | |
| Grøntanlegg | 3041 | Grøntanlegg | | | |
| Park | 3050 | Park | | | |
| Vegetasjonsskjerm | 3051 | Vegetasjonsskjerm | | | |
| Kombinerte grønnstrukturformål | 3960 | | MPF99 | 153-255-153 | 40-0-40-0 |
| | | | FFFF00 | 255-255-0 | 0-0-0-0 |
| | | | MPF99 | 153-255-153 | 40-0-40-0 |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål | 3990 | | MPF99 | 153-255-153 | 40-0-40-0 |

### FORSVARET

| Formål | SOSI-kode | Kartfarve | Fargekode Pen | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|
| 4. Forsvaret | (4000) | | | | |
| Forsvaret | 4001 | Forsvaret | CCCC99 | 204-204-153 | 0-0-25-20 |
| Ulike typer militære formål | 4010 | Militært formål | | | |
| Skytefeltområde/øvingsområde | 4020 | Skytefelt/øvingsområde | | | |
| Forlegning | 4030 | Forlegning | | | |
| Sambruksområde | 4050 | | CCCC99 | 204-204-153 | 0-0-25-20 |
| | | | FFFF00 | 255-255-0 | 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

| Formål | SOSI-kode | Kartfarve | Fargekode Pen | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 i tillegg benyttes til annet formål som gjelder for gårdsbruk) | 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 | | | |
| Fiskeplass/bryggested | 5115 | Fiskeplass | | | |
| Naturformål | 5120 | Naturformål | MPF99 | 153-255-153 | 40-0-40-0 |
| Friluftsformål | 5130 | Friluftsformål | | | |
| Reindriftsformål | 5140 | Reindrift | | | |
| LNFR-area for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse inn- | 5200 | LNFR-area for SBFN | CCFFCC | 204-255-204 | 20-0-20-0 |
| Spredt boligbebyggelse | 5210 | | | | |
| Spredt fritidsbebyggelse | 5220 | | | | |
| Spredt næringsbebyggelse | 5230 | | | | |
| Sideområde | 5300 | Sideområde | MPF99 | 153-255-153 | 40-0-40-0 |
| Hensynssone | 5320 | Hensynssone | | | |
| Særlige hensynssoner | 5330 | Særlige hensynssoner | | | |
| Særlige hensynssoner for reindrift | 5340 | Særlige hensynssoner for reindrift | | | |
| Sone for kulturminner og kulturmiljø | 5500 | Sone for kulturminner og kulturmiljø | | | |
| LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål | 5960 | | CCFF99 | 204-255-153 | 20-0-40-0 |
| | | | FFFF00 | 255-255-0 | 0-0-0-0 |

### 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 | 66CCFF | 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 | 6250 | Fare | 33FFFF | 51-255-255 | 80-0-0-0 |
| Kvalitet- og tilstandsbestemmelser | 6300 | Kvalitet- og tilstandsbestemmelser | 33FFFF | 51-255-255 | 80-0-0-0 |
| Oppvekstområde for ungfisk | 6330 | Oppvekstområde for ungfisk | | | |
| Akvakultur | 6400 | Akvakultur | FFCCFF | 255-204-255 | 0-20-0-0 |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag | 6410 | | | | |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6420 | | | | |
| Dambruk | 6430 | Dambruk | 33FFFF | 51-255-255 | 80-0-0-0 |
| Naturområde | 6500 | Naturområde | MPFFF | 153-255-255 | 40-0-0-0 |
| Naturområde i sjø og vassdrag | 6510 | | | | |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6520 | | | | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | 6700 | | | | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6710 | | | | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | 6720 | | | | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6730 | | | | |
| Båtopplag | 6750 | Båtopplag | 66CCCC | 102-204-204 | 60-0-20-20 |
| Båtopplag | 6760 | | | | |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6900 | | 33FF66 | 51-255-102 | 80-0-60-0 |
| | | | 33FFFF | 51-255-255 | 80-0-0-0 |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med annet angitt hovedformål | 6960 | | 33FFFF | 51-255-255 | 80-0-0-0 |
| | | | MPFFF | 153-255-255 | 40-0-0-0 |

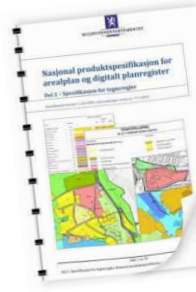
### HENSYNSSONER

### FLATER

| Flater<br>Objekttypen/Egenskap | SOSI-kode | Flatesymbol, retningsvinkel | Anmerkning |
|---|---|---|---|
| **Hensynssone** | (1000) | | Angis med senterlinje og bredde. Bredde skal angis i meter på kartet. Hensynssone kan ha flere bredder. Bredden kan variere langs senterlinjen. Hensynssone kan ha flere bredder. Bredden kan variere langs senterlinjen. |
| **Hensynssone, faresone** | 1100 | | |
| **Hensynssone, faresone for skred** | 1110 | | |
| **Hensynssone, faresone for steinsprang** | 1120 | | |
| **Hensynssone, faresone for snøskred** | 1130 | | |
| **Hensynssone, faresone for flom** | 1140 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire** | 1150 | | |
| **Hensynssone, faresone for radon** | 1160 | | |
| **Hensynssone, faresone for vind** | 1170 | | |
| **Hensynssone, faresone for annen fare** | 1180 | | |
| **Hensynssone, sikringssone** | 1200 | | |
| **Hensynssone, sikringssone for nedslagsfelt** | 1210 | | |
| **Hensynssone, sikringssone for grunnvann** | 1220 | | |
| **Hensynssone, sikringssone for kulturminner** | 1230 | | |
| **Hensynssone, sikringssone for kulturmiljø** | 1240 | | |
| **Hensynssone, sikringssone for naturmiljø** | 1250 | | |
| **Hensynssone, sikringssone for friluftsområder** | 1260 | | |
| **Hensynssone, sikringssone for reindrift** | 1270 | | |
| **Hensynssone, sikringssone for luftfart** | 1280 | | |
| **Hensynssone, sikringssone for forsvarets anlegg** | 1290 | | |
| **Hensynssone, sikringssone for andre anlegg** | 1300 | | |
| **Hensynssone, støysone** | 1400 | | |
| **Hensynssone, støysone for industri** | 1410 | | |
| **Hensynssone, støysone for skytebane** | 1420 | | |
| **Hensynssone, støysone for motorsport** | 1430 | | |
| **Hensynssone, støysone for veg** | 1440 | | |
| **Hensynssone, støysone for bane** | 1450 | | |
| **Hensynssone, støysone for havn** | 1460 | | |
| **Hensynssone, støysone for luftfart** | 1470 | | |
| **Hensynssone, støysone for annen støykilde** | 1480 | | |
| **Hensynssone, bevaring** | 1500 | | |
| **Hensynssone, bevaring kulturmiljø** | 1510 | | |
| **Hensynssone, bevaring naturmiljø** | 1520 | | |
| **Hensynssone, bevaring friluftsområder** | 1530 | | |
| **Hensynssone, bevaring reindrift** | 1540 | | |
| **Hensynssone, bevaring av landskap** | 1550 | | |
| **Hensynssone, bevaring av by- og tettstedsmiljø** | 1560 | | |
| **Hensynssone, bevaring av sjø og vassdrag** | 1570 | | |
| **Hensynssone, bevaring av annet** | 1580 | | |
| **Hensynssone, rekkefølgekrav** | 1600 | | |
| **Hensynssone, rekkefølgekrav til infrastruktur** | 1610 | | |
| **Hensynssone, rekkefølgekrav til grønnstruktur** | 1620 | | |
| **Hensynssone, rekkefølgekrav til sosiale formål** | 1630 | | |
| **Hensynssone, rekkefølgekrav til annet** | 1640 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, aktsomhetsområde** | 1150 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, utredningsområde** | 1151 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, faresone** | 1152 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, tiltaksområde** | 1153 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone** | 1154 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for nedslagsfelt** | 1211 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for grunnvann** | 1221 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for kulturminner** | 1231 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for kulturmiljø** | 1241 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for naturmiljø** | 1251 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for friluftsområder** | 1261 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for reindrift** | 1271 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for luftfart** | 1281 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for forsvarets anlegg** | 1291 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for andre anlegg** | 1301 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone** | 1401 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for industri** | 1411 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for skytebane** | 1421 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for motorsport** | 1431 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for veg** | 1441 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for bane** | 1451 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for havn** | 1461 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for luftfart** | 1471 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for annen støykilde** | 1481 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring** | 1501 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring kulturmiljø** | 1511 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring naturmiljø** | 1521 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring friluftsområder** | 1531 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring reindrift** | 1541 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring av landskap** | 1551 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring av by- og tettstedsmiljø** | 1561 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring av sjø og vassdrag** | 1571 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring av annet** | 1581 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, rekkefølgekrav** | 1601 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, rekkefølgekrav til infrastruktur** | 1611 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, rekkefølgekrav til grønnstruktur** | 1621 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, rekkefølgekrav til sosiale formål** | 1631 | | |
| **Hensynssone, faresone for kvikkleire, rekkefølgekrav til annet** | 1641 | | |

| Flater<br>Objekttypen/Egenskap | SOSI-kode | Flatesymbol, retningsvinkel | Anmerkning |
|---|---|---|---|
| **Kjøreforbudssone** | (1000) | | FF1000, Rød fyll 60%, Vinkel 90 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,5<br>Bakgrunn, Formålsfarge(r), Tillatt på hensynssone spesifisert i legitimforklaring |
| **Kjøreinnskrenkningssone** | (1020) | | |
| **Kjøreforbudssone** | (1000) | | 000000 svart, Vinkel 300 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15<br>Bakgrunn, Formålsfarge(r), Tillatt på hensynssone spesifisert i legitimforklaring |
| **Hjemmelskontrollsone** | (4000) | | |
| **Kjøtjenesteinnskrenkningssone** | (6900) | | |
| **Kjøreg/rettesregulerssone** | (6900) | | 000000FF10000,svart, Vinkel 60 grn, avstand 0, linjetykkelse 0, 15<br>Tekst på hensynssone spesifisert i legitimforklaring |
| **Kjøtbindingsgjørbone** | (7100) | | 000000,svart, Vinkel 100/200 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15<br>Bakgrunn, Formålsfarge(r), Tillatt på hensynssone spesifisert i legitimforklaring |
| **Kjøtbeldgjorsgjbone** | (9900) | | 000000, svart, Vinkel 100 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15<br>Bakgrunn, H4, Tekst på hensynssone spesifisert i legitimforklaring |

Planområss for reguleringsplaner under arbeid




### ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

| Flater<br>Objekttypen/Egenskap | Sosi-kode | Avstand mellom | Maksen avstand | Flatesymbol, retningsvinkle | Anmerkning |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bydelsmiljøsone/Område** | 2 | 2.0 | 5.0 | | Flatesymbol benyttes kun for vedlikehold, anleggsområde. Brukes i tilnmo så navn på anleggsområden er som Flatene angis med Flatesymbolen/Område |

| Linjesymbol | Bredde i mm | Tillatt bredde i mm | Avstand mellom punkt | Avstand mellom punkt | Symbol | Farge | Mellomrom |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Byggegrense** | | 0.2 | 5.0 | 2.0 | | RGB 0-0-0 | |
| **ByPlanmidGrense** | | 0.25 | | | | RGB 0-0-0 | |
| **ByStrengGrense,** | | | | | | | |
| **ByStegGrense** | | | | | | | |
| **ByPlanGrense,** | | | | | | | |
| **ByHenfastmiksGrense,** | | 0.6 | 4.0 | 1.5 | | RGB 0-0-0 | |
| **ByHjpSkiftmegGrense,** | | | | | | | |
| **ByHjpSkiftegjegGrense,** | | | | | | | |
| **ByHjpsamferdsGrense,** | | | | | | | |
| **ByHjpsamferdsegGrense,** | | | | | | | |
| **ByHjpsamferdsGrense** | | 0.5 | 2.0 | 2.5 | | RGB 0-0-0 | Stiplede på bestemmelser avgrenser med en linje. Ingen flatesymbol. Tolkes ved overlapp/skjæringer for formålsområder. |
| **ByHjpgjelHøyde** | | 0.25 | 2.5 | 1.5 | | RGB 0-0-0 | Underskjæpt: 17.50 |

| Bydelsfelt/Linje<br>(PLUSLINJE | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Regulert bustadgrense | 1223 | 0,25 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Eksisterende/ny vann skal opplikres | 1254 | 0,25 | 2.0 | 1.5 | | RGB 0-0-0 | |
| Kjøp, bufferområde, rom som skal bevares | 1710 | 1.0 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Kjøpegrense | 1711 | 0,35 | 4.0 | 2.0 | | RGB 0-0-0 | |
| Kjøpelist | 1712 | 0,35 | 3.0 | 4.0 | | RGB 0-0-0 | |
| Planlagt tettpgrense | 1713 | 0,35 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Sikkygjelse som inngår i planen | 1714 | 0,5 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Sikkygjelse som bustadfelt/jernst | 1715 | 0,25 | 2.0 | 2.5 | | RGB 0-0-0 | Linjetype som tidligere, men supplere med linje i linjetypens diagonale |
| Regulert bustadskilje | 1221 | 0,15 | 6.0 | 2.0 | | RGB 0-0-0 | |
| Fredsliije | 1222 | 0,18 | 2.0 | 1.5 | | RGB 0-0-0 | Nyttnam |
| Regulert kant hjemlaere | 1225 | 0,35 | 4.0 | 3.0 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert kjørefelt | 1226 | 0,35 | 2.0 | 2.5 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert parkeringsfelt | 1228 | 0,35 | 1.0 | 1.5 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert hoggegrefelt | 1226 | 0,35 | 1.0 | 0.8 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert industrilinje | 1227 | 0,35 | 6.0 | | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert stallfelnur | 1228 | 0,35 | | | | RGB 0-0-0 | Tverrstreken viser murens fullretning |
| Steinsgjegrde | 1230 | 0,35 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Bru | 1242 | 0,5 | 5.0 | 1.0 | | RGB 0-0-0 | Brukes maskinelt med FIR LEIPLINJET 1251 og tegnes med nødvendig tilpasning slemmer og punktvarsig, på land og/eller i sjøen. Brukes maskinelt, brukes maskinen som mjukt linje |
| Tunnel | 1254 | 0,5 | 1.0 | 1.0 | | RGB 0-0-0 | Tunnelløsning maskinen med RIFLEPLINJET 1251. Tunnelløsn. maskinelt, brukes maskinen med mjukt linje. |
| Mål/og endelinje/linje | 1268 | 0,2 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Strømførlinje sjø | 1265 | 1,0 | 5.0 | 2.0 | | RGB 153-153-102 | Plane langs linje over retning for vilkemiddle. Avstand mellom retningspile er ach. av maksestr. |
| Strømførlin vassdrag | 1261 | 1,0 | 5.0 | 2.5 | | RGB 153-153-102 | Plane langs linje over retning for vilkemiddle. Avstand mellom retningspile er ach. av maksestr. |
| Skiløype vassdrag | 1262 | 0,35 | 4.0 | 2.5 | | RGB 0-0-0 | Som regulert kantelinje (1221) |
| Stolheisgrense<br>Stolheisgrense for maksimumsfelter i Oslo og nærliggende kommuner (maksbelastn) | 1263 | 1.0 | 6.0 | 2.5 | | RGB 0-150-0 | |

| Bydelsfelt/Punkt<br>(RIKSPUNKT | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tiltak gjennomf., BYMERK: for at ha som på symbolets retning | | | | | | | |
| Hydrogeologisk/hydrisk hjemsperre | 1231 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Stengning av avkjørsel | 1241 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Avkjørsel | 1242 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Rudar | 1251 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| **RUNKTSYMBOL** | 1243 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Fortifikasjon | 1270 | | | | | RGB 0-0-0 | Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1 |
| Elvebommelin for sann skal bevares | 1271 | | | | | RGB 0-0-0 | Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt t

# 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

# FREDRIKSTAD KOMMUNE
# Fredrikstad brannvesen

## Megleropplysninger

*Fredrikstad,31.08.2026*

**Til informasjon!**

Eiendom: 53/70/0/9  Vikeråsen 20 A

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Eriksen*
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 03. september 2026

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

**Gjelder eiendom:**

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 53 **Bruksnr.:** 70 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 9
**Adresse:** Vikeråsen 20A, 1622 GRESSVIK

| **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

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 29.08.2026 17:18

## Eiendom 3107-53/70/0/9

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Seksjon | Etablert dato | 16.11.2015 | Andel | |
| Kommunenr | 3107 | Oppgitt areal | 0 (Ikke oppgitt) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 53 | Beregnet areal | | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 70 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | 9 | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Vikeråsen 20A | 1622 Gressvik | Rød - Okseviken | Gressvik Sør | Gressvik |

## Forretninger (3)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 11.11.2015 | Seksjonering | 3107-53/70 | Mottaker | 216,6 |
| | | 3107-53/374 | Berørt | 0 |
| | | 3107-53/82 | Berørt | 0 |
| | | 3107-53/70 | Mottaker | 209,3 |
| | | 3107-53/70 | Mottaker | 95,1 |
| | | 3107-53/70 | Mottaker | 122,5 |
| | | 3107-53/70 | Mottaker | 159,5 |
| | | 3107-53/70 | Mottaker | 258,5 |
| | | 3107-53/70 | Mottaker | 91 |
| | | 3107-53/70 | Etablert/Endret | 0 |
| | | 3107-53/70 | Mottaker | 94,9 |
| | | 3107-53/70 | Mottaker | 125,7 |
| | | 3107-53/70 | Mottaker | 87,3 |
| | | 3107-54/201 | Berørt | 0 |
| | | 3107-53/70 | Mottaker | 95,5 |
| | | 3107-53/70 | Mottaker | 266,7 |
| | | 3107-55/9 | Berørt | 0 |
| | | 3107-53/70 | Mottaker | 95,4 |
| | | 3107-53/70 | Mottaker | 153,5 |
| | | 3107-53/70 | Avgiver | -2506,1 |
| | | 3107-53/70 | Mottaker | 169,6 |
| | | 3107-53/70 | Mottaker | 139,3 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 3107-53/70 | Mottaker | 0 |
| 01.01.2024 | Omnummerering | 3107-53/70 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 300487961 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Ferdigattest | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 10.02.2015 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 115/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 115/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 2 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 84/ | Har heis | Nei |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 115 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 66/0 | 0/0 | 66/0 |
| U01 | Underetasje | 0 | 49/0 | 0/0 | 49/0 |

FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Eiendomsrapport

Rapportdato : 29.8.2026

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 53 / 70 / 0 / 9

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

BYGGMESTER HÅKON HANSEN FREDRIKSTAD AS

Rosenborgveien 5
1630 GAMLE FREDRIKSTAD

| Deres referanse | Vår referanse | Klassering | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2015/1198-37-194688/2017-JOHB | 53/70 | 27.09.2017 |

# Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

## Delegert vedtak

**Behandlet på vegne av**
Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**
1502/17

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 18/9-2017 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

**Adresse: Vikeråsen 2 m.fl.**
**Gnr. 53 Bnr. 70 Fnr.**

**Arbeidets art: 22 nye boliger**

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.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Johnnie Brok
overingeniør

**Virksomhet Regulering og byggesak**
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13 Bankkonto:

Kopi til interne mottakere:
Jan Olav Berge Vann og avløp

E-1
Byggemeldings Tegning



Øst



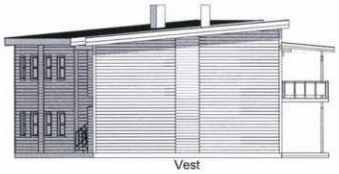
Sør

Vei



Vei

Nord



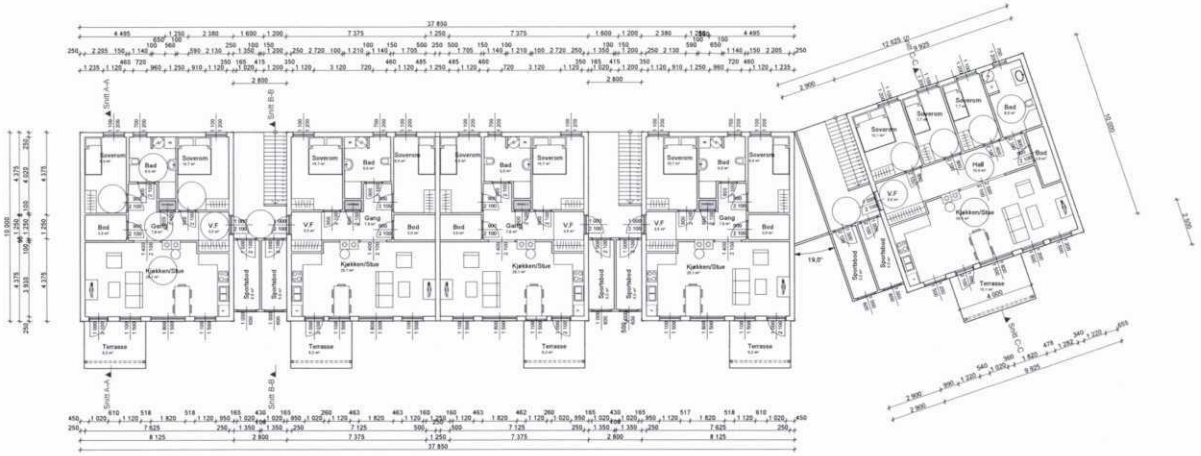
Vest

Eksisterende Terreng

Fremtidig Terreng

| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Fasader** | **1:200** |
| Prosjekt: Vikeråsen - Leilighet A | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |

E-2
Byggemeldings Tegning



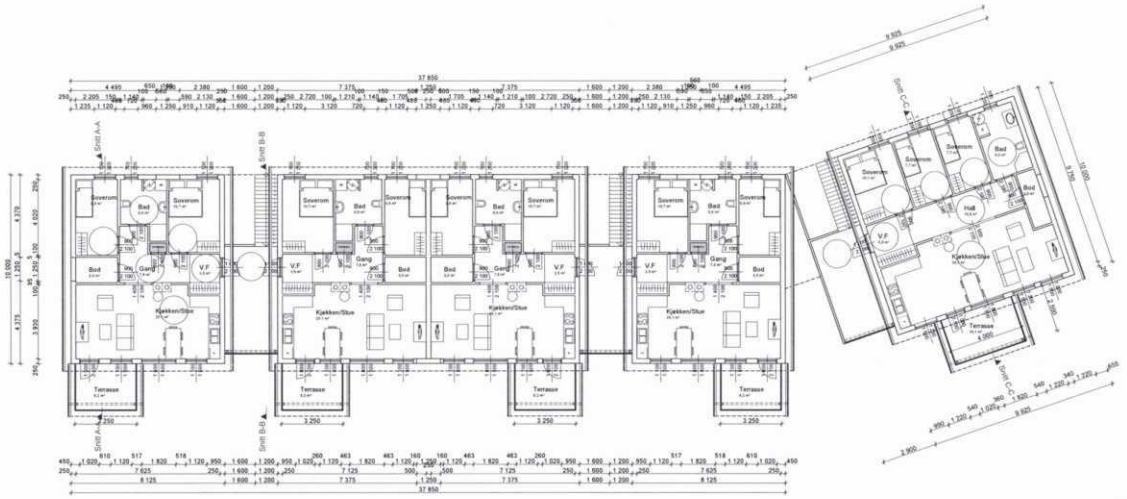
BYA - 545m2

BRA - Per.leilighet - 72,6m2 / 89,8m2
Terrasse - 8,2m2 / 10,1m2

Total BRA - 993,8m2

| Tegning | Målestokk |
|---|---|
| **Plan 1.etg** | **1:200** |
| Prosjekt: Vikeråsen - Leilighet A | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |

E-3
Byggemeldings Tegning



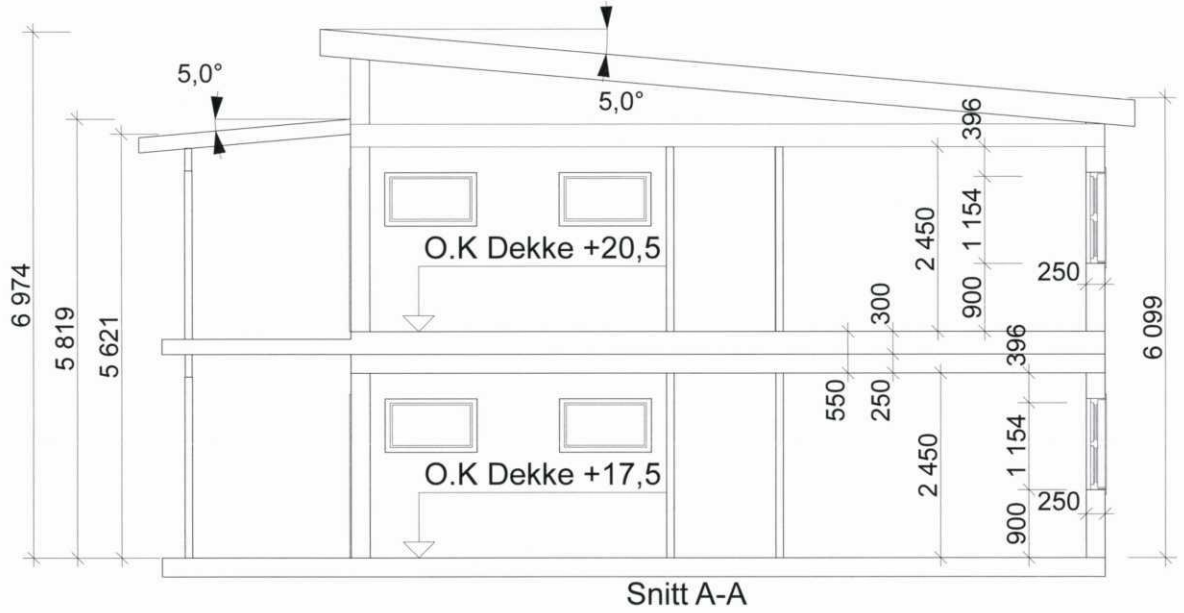
BYA - 545m2

BRA - Per.leilighet - 72,6m2 / 89,8m2
Terrasse - 8,2m2 / 10,1m2

Total BRA - 993,8m2

| Tegning | Målestokk |
|---|---|
| **Plan 2.etg** | **1:200** |
| Prosjekt: Vikeråsen - Leilighet A | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |

E-4
Byggemeldings Tegning

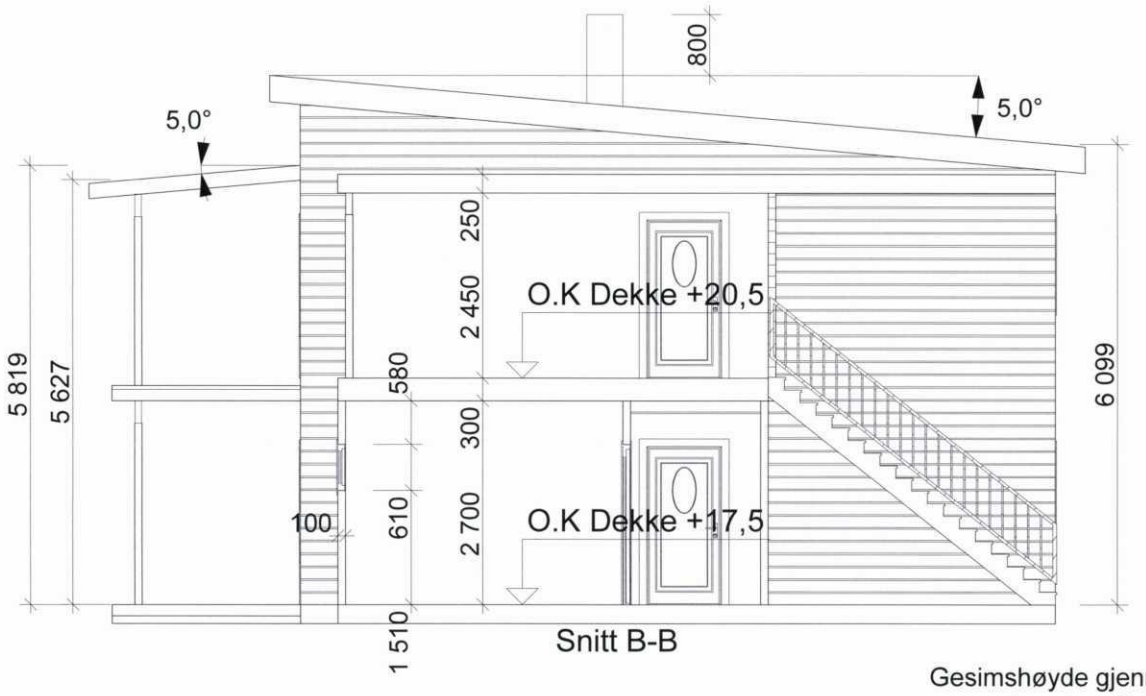



Snitt A-A

Gesimshøyde gjennomsnittlig terreng - 6,48m

| Tegning | Målestokk |
|---|---|
| **Snitt A-A** | **1:50** |
| Prosjekt: Vikeråsen - Leilighet A | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |

E-5
Byggemeldings Tegning

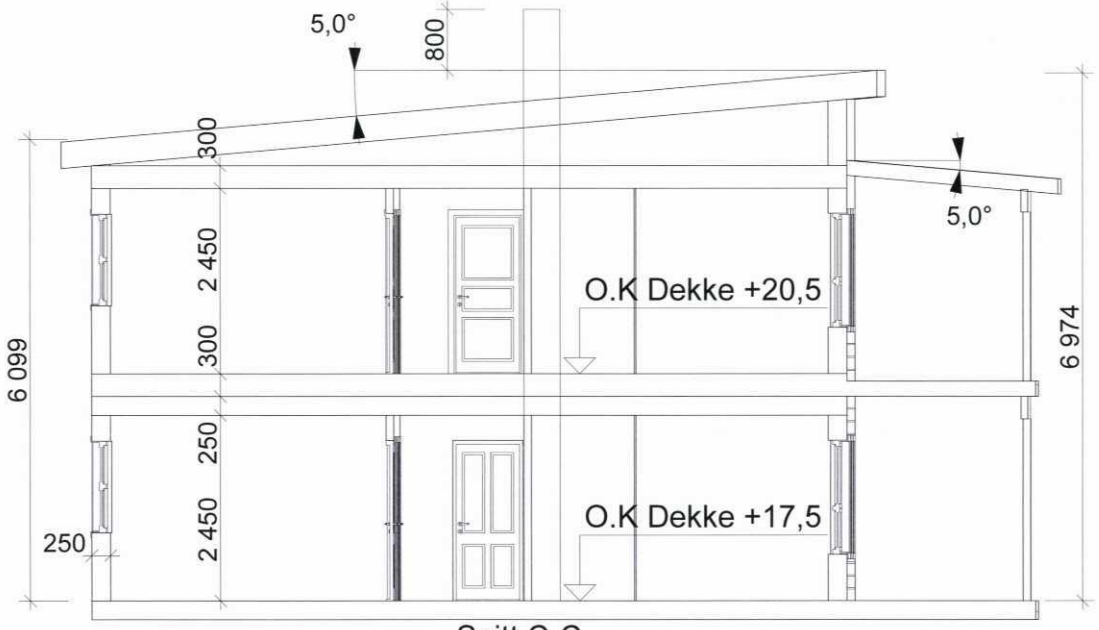



Snitt B-B

Gesimshøyde gjennomsnittlig terreng - 6,48m

| Tegning | Målestokk |
|---|---|
| **Snitt B-B** | **1:50** |
| Prosjekt: Vikeråsen - Leilighet A | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |

E-6
Byggemeldings Tegning



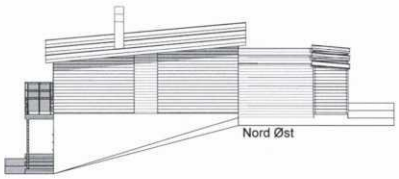

Snitt C-C

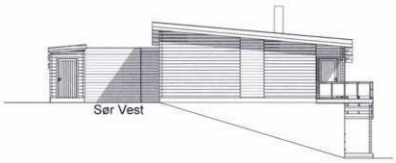
Gesimshøyde gjennomsnittlig terreng - 6,48m

| Tegning | Målestokk |
|---|---|
| **Snitt C-C** | **1:50** |
| Prosjekt: Vikeråsen - Leilighet A | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |

E-7
Byggemeldings Tegning





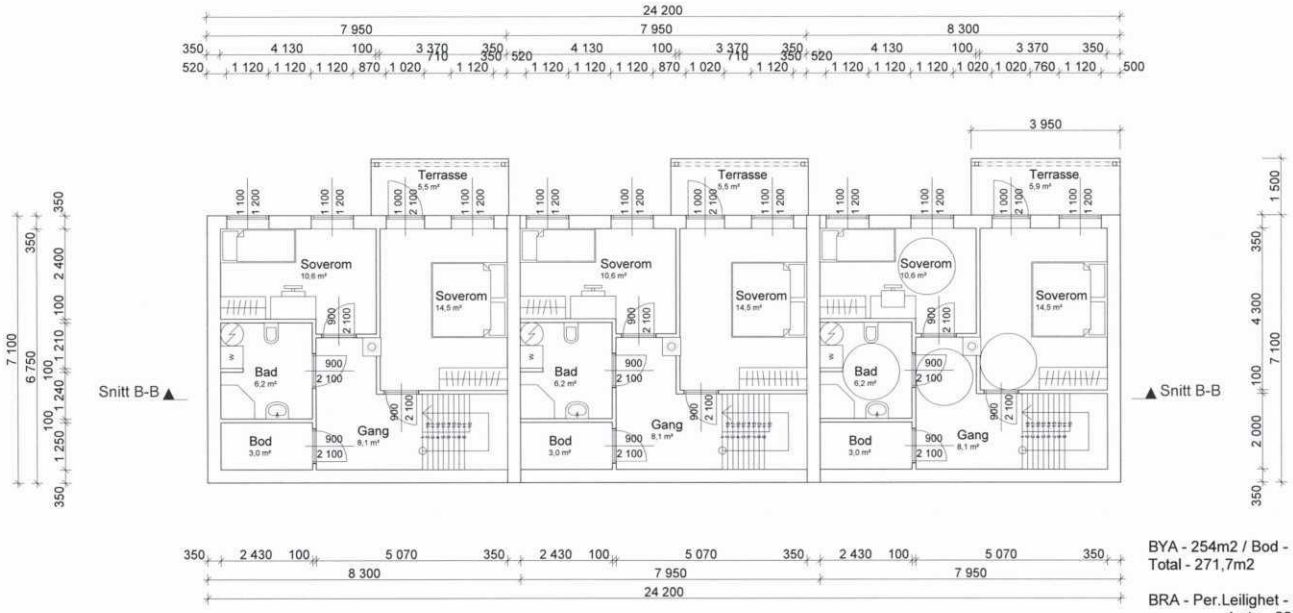


Eksisterende Terreng

Fremtidig Terreng

| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Fasader** | **1:200** |
| Prosjekt: Leilighet - C | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 16.01.2015 |

# E-8
## Byggemeldings Tegning




BYA - 254m2 / Bod - 17,7m2
Total - 271,7m2

BRA - Per.Leilighet - U.etg - 48,9m2
1.etg - 66,2m2 / 66,7m2

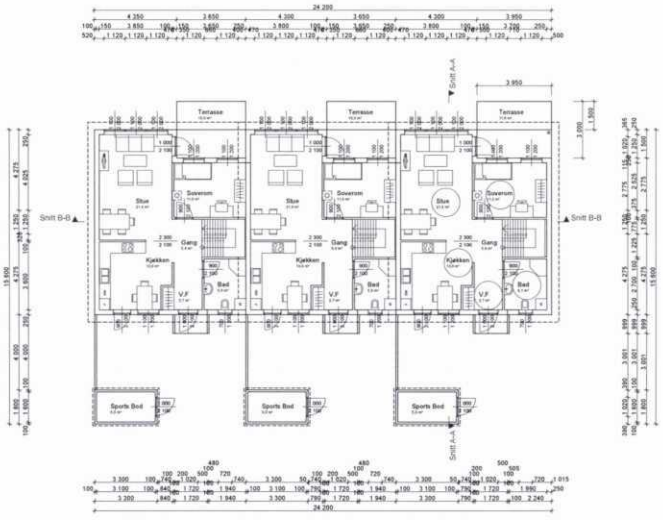
Terrasse - U.etg - 5,5m2
1.etg - 10,9m2

Total - U.etg - 151,2m2
1.etg - 203,4m2

Total BRA - 418,8m2 Inkl terrasse og sportsbod

| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Plan U.etg** | **1:100** |
| Prosjekt: Leilighet - C | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 12.01.2015 |

E-9
Byggemeldings Tegning




BYA - 254m2 / Bod - 17,7m2
Total - 271,7m2

BRA - Per.Leilighet - U.etg - 48,9m2
1.etg - 66,2m2 / 66,7m2

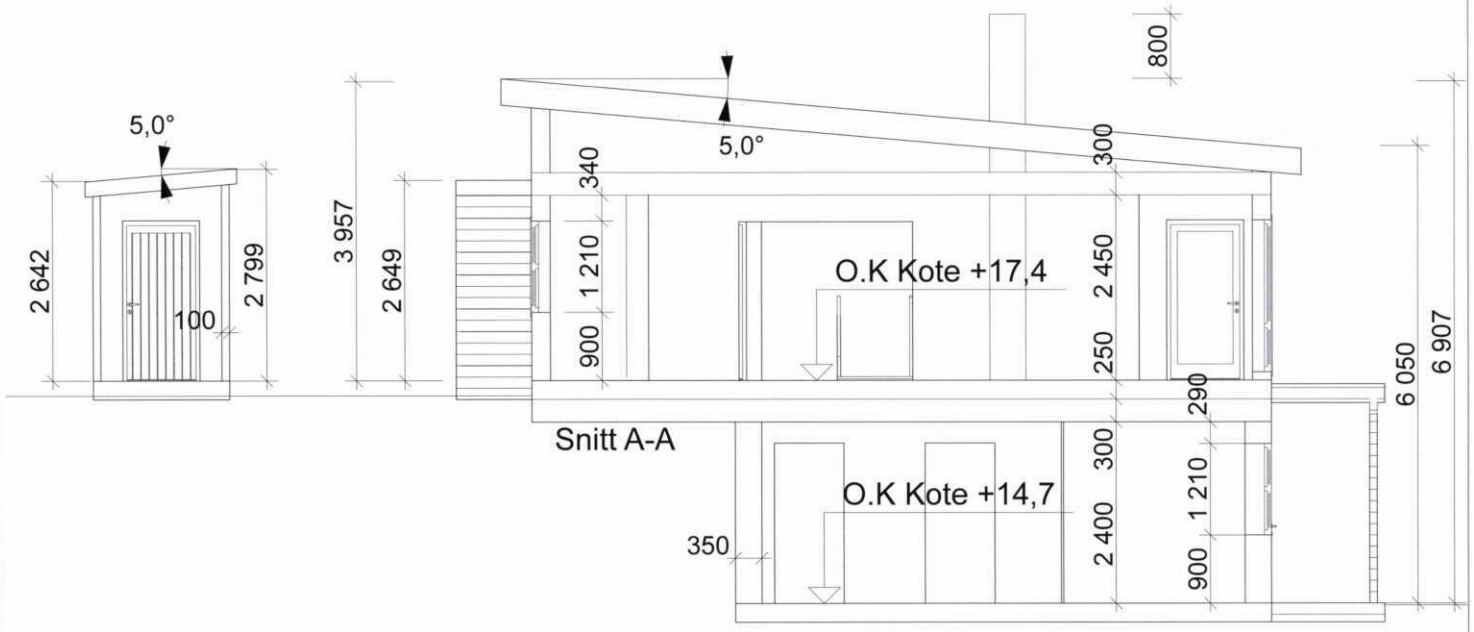
Terrasse - U.etg - 5,5m2
1.etg - 10,9m2

Total - U.etg - 151,2m2
1.etg - 203,4m2

Total BRA - 418,8m2 Inkl terrasse og sportsbod

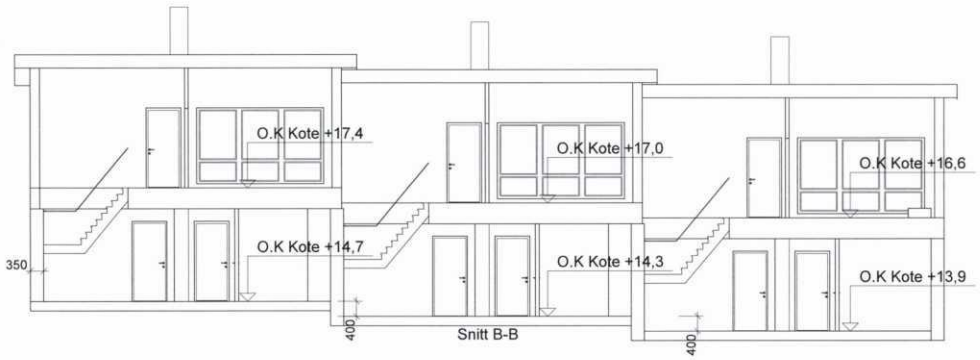
| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Plan 1.etg** | **1:200** |
| Prosjekt: Leilighet - C | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 12.01.2015 |

E-10
Byggemeldings Tegning




| | |
|---|---|
| Tegning: **Snitt A-A** | Målestokk: **1:50** |
| Prosjekt: Leilighet - C | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 12.01.2015 |

E-11
Byggemeldings Tegning

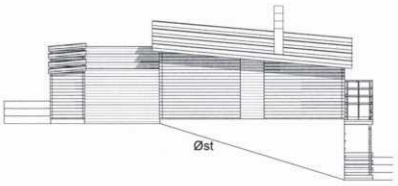


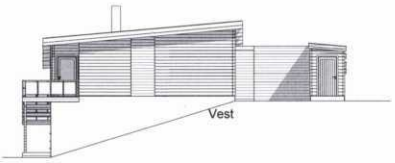
Snitt B-B

| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Snitt B-B** | **1:100** |
| Prosjekt: Leilighet - C | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 12.01.2015 |

E-12
Byggemeldings Tegning







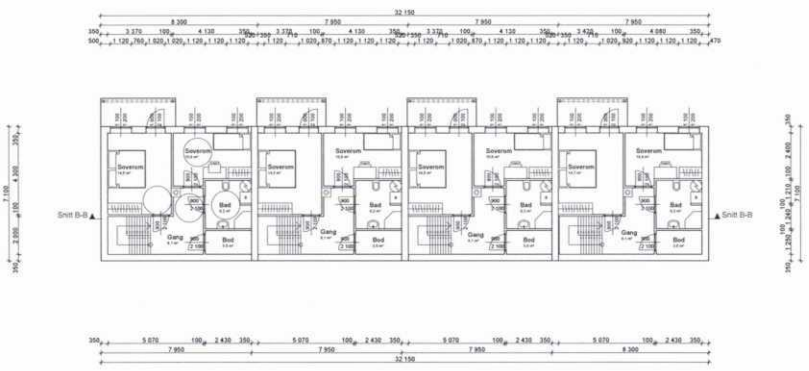
Eksisterende Terreng

Fremtidig Terreng

| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Fasader** | **1:200** |
| Prosjekt: Leilighet - B | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 16.12.2014 |

E-13

Byggemeldings Tegning




BYA - 338m2 / Bod - 23,6m2
Total - 361,6m2

BRA -Per.Leilighet - U.etg - 48,9m2
1.etg - 66,2m2 / 66,7m2

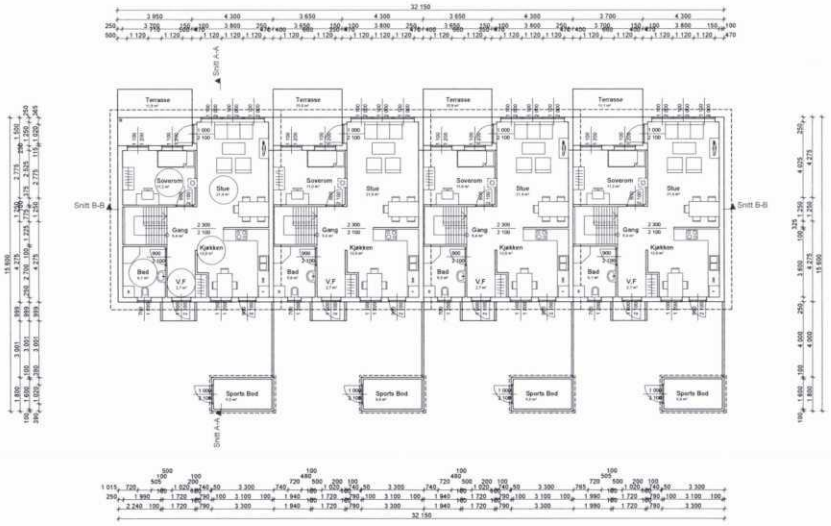
Terrasse - U.etg - 5,5m2
1.etg - 10,9m2

Total - U.etg - 202,1m2
1.etg - 271,1m2

Total BRA - 542,4m2 inkl Terrasse og sportsbod

| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Plan U.etg** | **1:200** |
| Prosjekt: Leilighet - B | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 09.12.2014 |

# E-14
# Byggemeldings Tegning




BYA - 338m2 / Bod - 23,6m2
Total - 361,6m2

BRA -Per.Leilighet - U.etg - 48,9m2
1.etg - 66,2m2 / 66,7m2

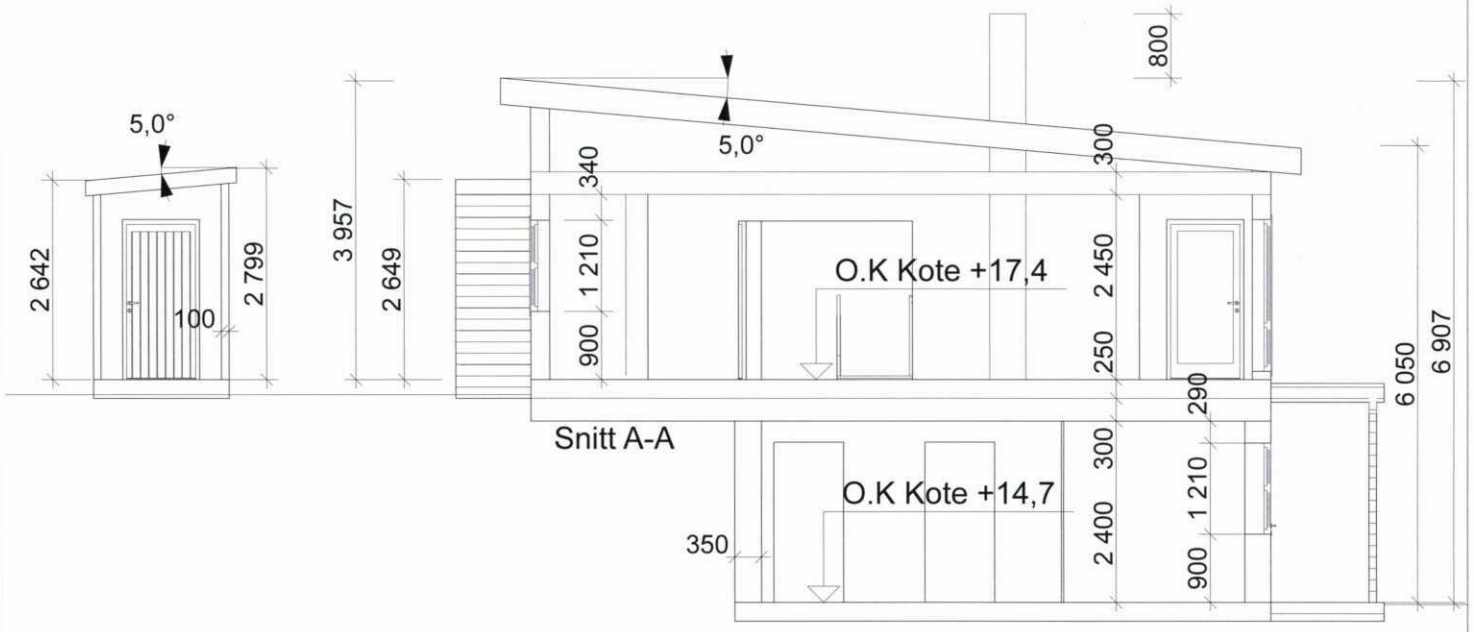
Terrasse - U.etg - 5,5m2
1.etg - 10,9m2

Total - U.etg - 202,1m2
1.etg - 271,1m2

Total BRA - 542,4m2 inkl Terrasse og sportsbod

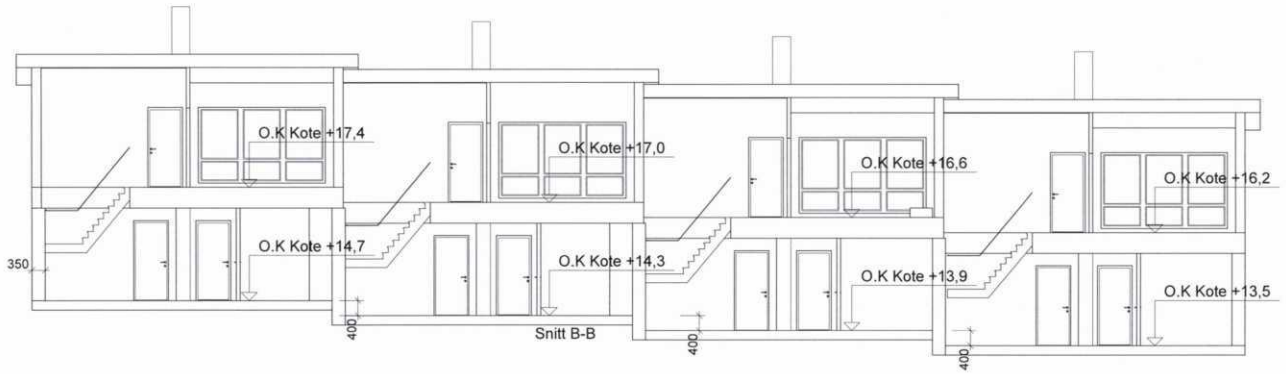
| Tegning | Målestokk |
|---|---|
| **Plan 1.etg** | **1:200** |
| Prosjekt: Leilighet - B | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 09.12.2014 |

E-15
Byggemeldings Tegning




| | |
|---|---|
| Tegning: **Snitt A-A** | Målestokk: **1:50** |
| Prosjekt: Leilighet - B | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |

E-16
Byggemeldings Tegning




| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Snitt B-B** | **1:100** |
| Prosjekt: Leilighet - B | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |

E-17
Byggemeldings Tegning











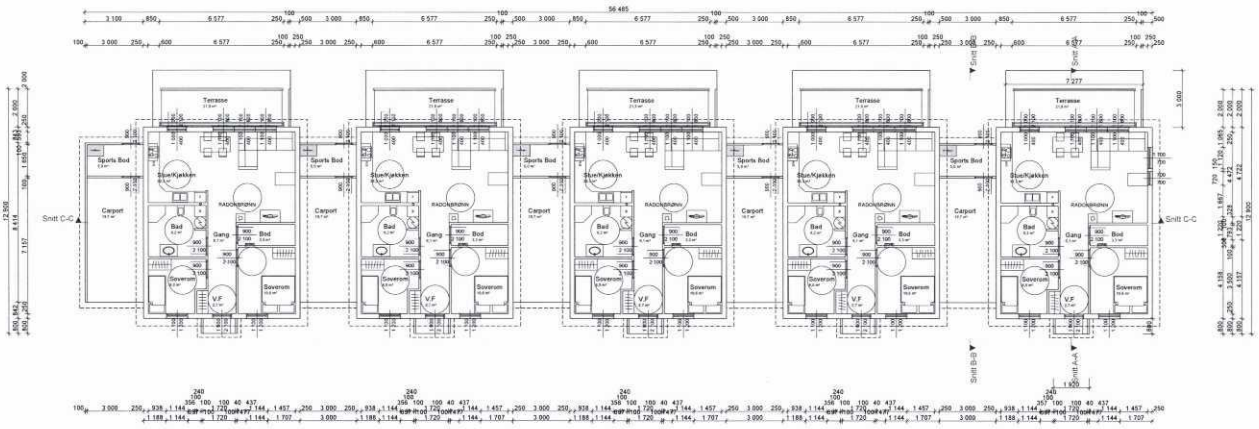


Eksisterende Terreng

Fremtidig Terreng

| Tegning | Målestokk |
|---|---|
| **Fasader** | **1:200** |
| Prosjekt: Leilighet - D | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |

E-18
Byggemeldings Tegning



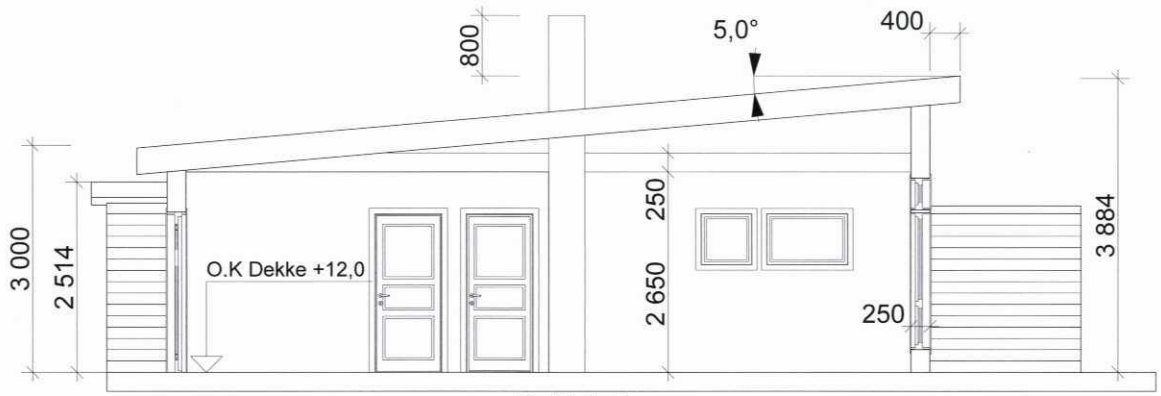

BYA - 545m2 inkl Carport og Sportsbod

BRA - Per.Leilighet - 74,8m2
Carport - 19,7m2
Sportsbod - 5,0m2
Terrasse - 21,9m2

Total BRA - 516,8m2 uten terrasse.

| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Hovedplan** | **1:200** |
| Prosjekt: Leilighet - D | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |

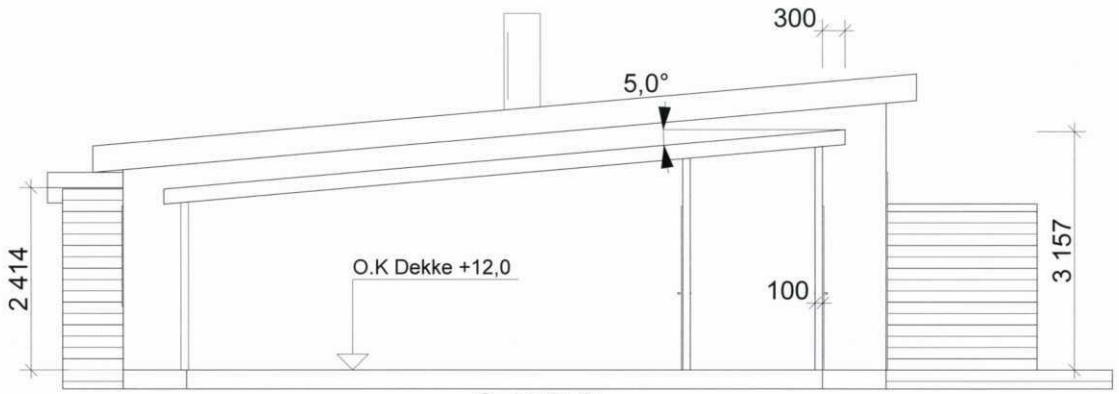
E-19
Byggemeldings Tegning




Snitt A-A

| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Snitt A-A** | **1:50** |
| Prosjekt: Leilighet - D | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |

E-20
Byggemeldings Tegning




Snitt B-B

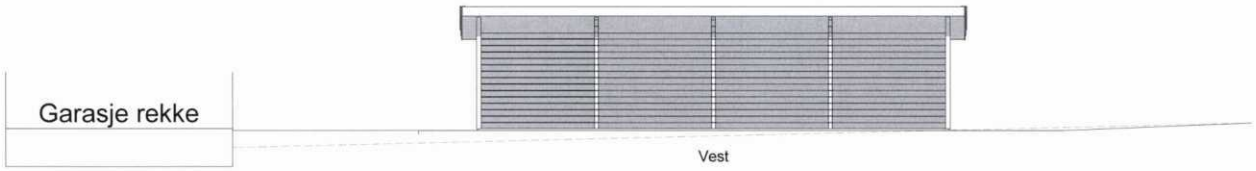
| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Snitt B-B** | **1:50** |
| Prosjekt: Leilighet - D | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |

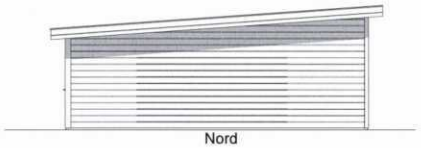
E-21
Byggemeldings Tegning

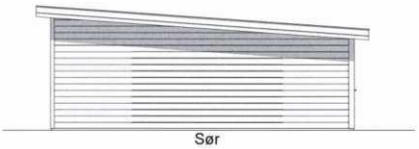



| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Snitt C-C** | **1:200** |
| Prosjekt: Leilighet - D | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |

E-22
Byggemeldings Tegning





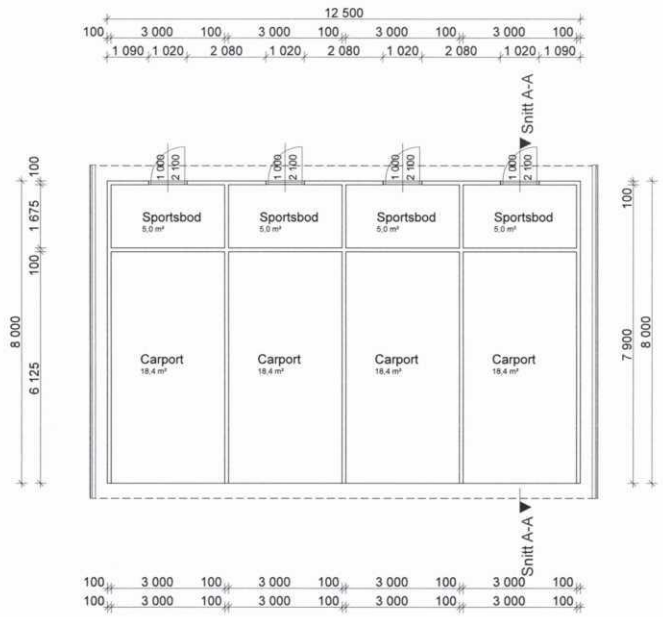


Eksisterende Terreng

Fremtidig Terreng

| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Fasader** | **1:50** |
| Prosjekt: Vikeråsen - Carport | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 16.01.2015 |

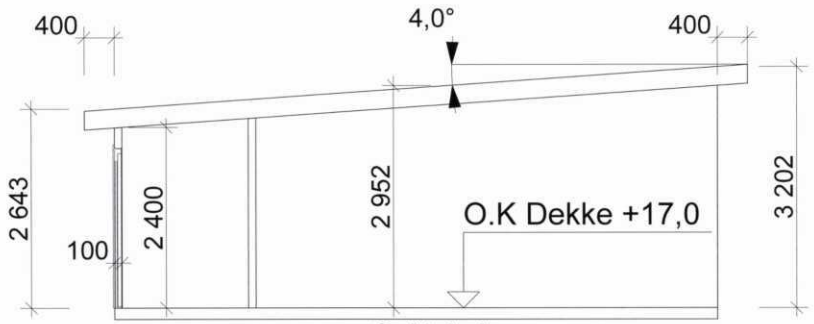
E-23
Byggemeldings Tegning




BYA - 100m2
BRA - 97m2

| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Hovedplan** | **1:100** |
| Prosjekt: Vikeråsen - Carport | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 16.01.2015 |

E-24
Byggemeldings Tegning

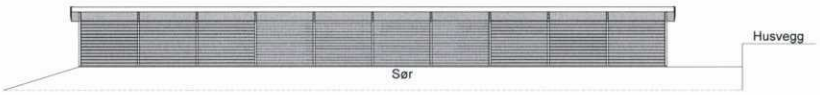


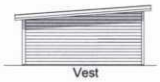

Snitt A-A

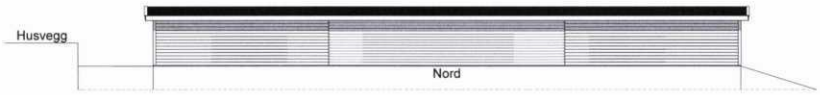
| Tegning: **Snitt A-A** | Målestokk: **1:50** |
|---|---|
| Prosjekt: Vikeråsen - Carport | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Ansvarl: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 16.01.2015 |

E-25
Byggemeldings Tegning



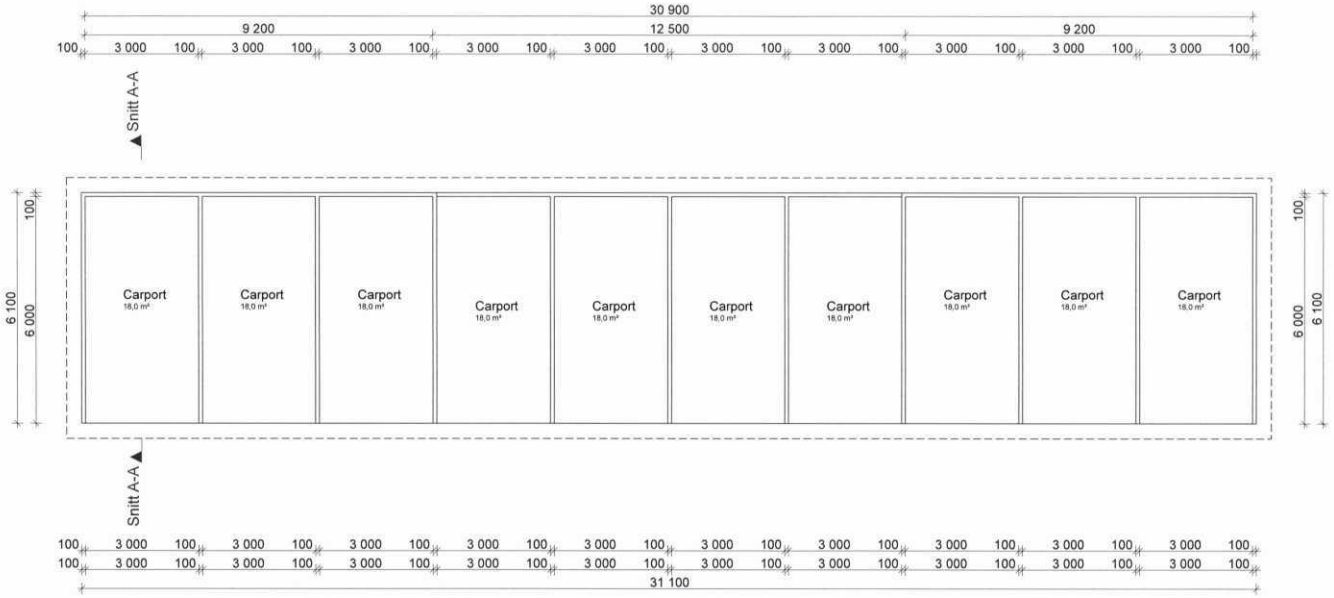




Eksisterende Terreng

Fremtidig Terreng

| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Fasader** | **1:200** |
| Prosjekt: Vikeråsen - Carport | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Ansvarlig: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |

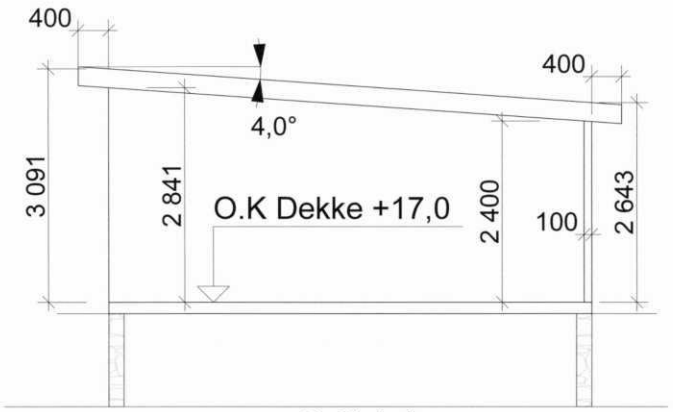
E-26
Byggemeldings Tegning




BYA - 188m2
BRA - 185m2

| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Hovedplan** | **1:100** |
| Prosjekt: Vikeråsen - Carport | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Ansvarlig: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 11.12.2014 |

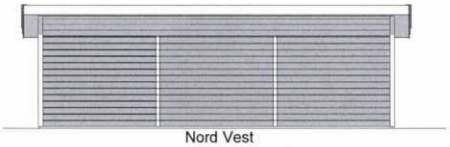
E-27
Byggemeldings Tegning



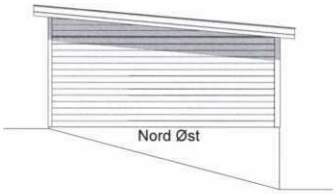

Snitt A-A

| Tegning | Målestokk |
|---|---|
| **Snitt A-A** | **1:50** |
| Prosjekt: Vikeråsen - Carport | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Ansvarlig: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 15.12.2014 |

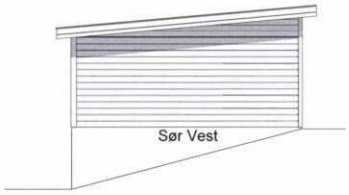
E-28
Byggemeldings Tegning



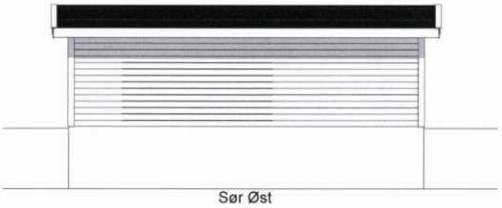
Nord Vest



Nord Øst



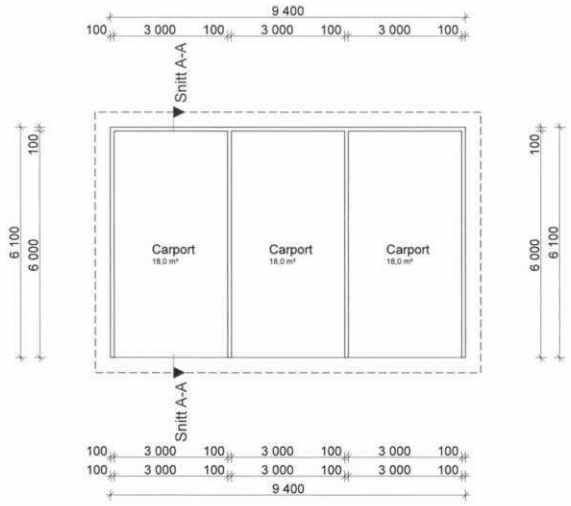
Sør Vest



Sør Øst

| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Fasader** | **1:100** |
| Prosjekt: Vikeråsen - Carport | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 16.01.2015 |

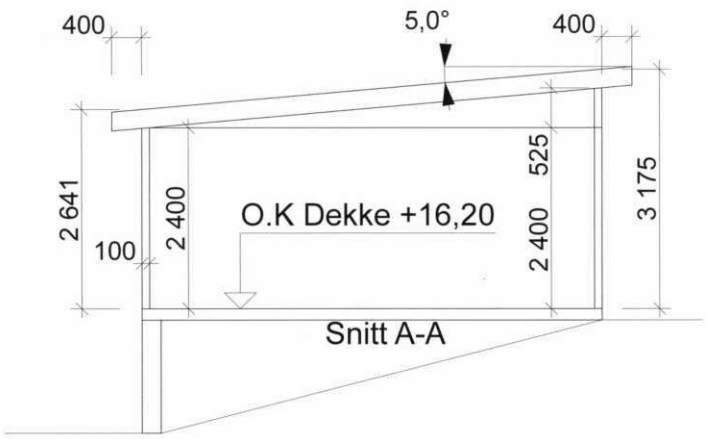
E-29
Byggemeldings Tegning




BYA - 57m2
BRA - 55m2

| Tegning | Målestokk |
|---|---|
| **Hovedplan** | **1:100** |
| Prosjekt: Vikeråsen - Carport | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Arkitekt: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 12.01.2015 |

E-30
Byggemeldings Tegning




| Tegning: | Målestokk: |
|---|---|
| **Snitt A-A** | **1:50** |
| Prosjekt: Vikeråsen - Carport | |
| Tiltakshaver: Byggmester Håkon Hansen AS | |
| Ansvarlig: Byggmester Håkon Hansen AS | Dato: 16.01.2015 |

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3107 Fredrikstad - 53/70/0/9

Eierrepresentant: Mathisen Madelen Etterlatte

Regningsmottaker: Mathisen Madelen Etterlatte

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Seksjon | Bruksnavn | | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 53 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 70 | Oppgitt areal | 0 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 139,3 m2 | | |
| Seksjonsnr | 9 | | | | |

## BYGNINGER

*(Antall: 1)*

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|---|---|---|---|---|---|
| 300487961 | Andre småhus m/3 boliger el fl | Ferdigattest | Bolig | | 115 |

## TINGLYSTE EIERE

*(Antall: 1)*

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| MATHISEN MADELEN | | | 1/1 | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1130 | RENOVASJON - 660 L | 4,00 660 L | kr 11 913,00 | 01.10.2026 | 1/22 | 0 | kr 2 708,00 |
| 60 | ESkatt Bolig | 1 779 700,00 0/00 | kr 3,20 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 5 695,00 |
| 4260 | VANN - BOLIG | 180,00 M3 | kr 12,55 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 2 598,00 |
| 4360 | AVLØP - BOLIG | 180,00 M3 | kr 38,09 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 7 885,00 |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 1 081,00 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 1 243,00 |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 2 464,00 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 2 834,00 |

**kr 22 963,00**

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

Deres ref.: 108260226 . Vår ref.: 4194-1-09 Dato: 31.08.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Vikeråsen Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 917682550 |
| Seksjonseier: | Mathisen (bo), Madelen |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 09 |
| Adresse: | Vikeråsen 20 A, 1621 GRESSVIK |
| Seksjonsnummer: | 9 |
| Gnr. | 53 |
| Bnr. | 70 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1314048.
- 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.

Alle disponerer en garasjeplass hver. Styret vil gjennomgå fordeling av biloppstillingsplasser 2022/2023, i h.t. vedtak på ekstraord årsmøte 17.11.2022. Sameiet har i tillegg 11 parkeringsplasser som gjesteplasser. Sameiet har egen vaktmesteravtale for grøntarealer, Gaardsservice.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208416367 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,30% |
| Restsaldo | 1 473 426,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2054 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 571,08,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader brøk | 1 714,79 | |
| Felleskostnader lik | 1 856,29 | |

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: | 956,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 6 596,- |
| Annen formue: | 47 577,- |
| Gjeld: | 83 794,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208416367 |
| Restsaldo: | 83 246,95 |
| Kapitalkostnader: | 583,58 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 83 246,95,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kim Robert Lund pr. e-post: kim.robert.lund@obos.no eller telefon: 69 30 03 42.

**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/Tom Roar Nilsen, e-post: vikerasen@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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

# Trivselsregler

## for Vikeråsen Boligsameie org nr 917682550

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 30.10.2018, sist endret på ordinært årsmøte 17.11.2022.

Trivselsreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sikring av god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen.

- Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området holdes ryddig og pent.
- All parkering skal skje på oppmerkede biloppstillingsplasser, på en slik måte at man ikke er til hinder for annen trafikk eller parkerende.
- Beboernes biler skal ikke okkupere gjesteparkeringsplassene, de er forbeholdt gjester. Alle beboerne har egen garasjeplass.
- Balkonger og uteområder må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre beboere, f.eks. med hensyn til støy, risting av tepper og grilling. Det er kun tillatt med bruk av gass- eller elektrisk grill på balkonger.
- Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 på hverdager. Skal man ha fest bør naboer varsles på forhånd. Arbeid og vedlikehold/utbedringer skal avsluttes før kl. 20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager, og får ikke starte før kl. 10.00 på lørdager. Søndager og bevegelige helligdager skal det være ro, ifølge loven om helligdagsfred.
- Alt husholdningsavfall skal pakkes inn før det kastes i avfallskonteinere. Papiravfall og plast skal kastes i egne konteinere/poser. Flasker, glass og metall kastes i kommunens egne gjenvinningskonteinere. Større gjenstander skal leveres ved kommunens gjenvinningsstasjon.
- Det er adgang til dyrehold. Lufting av hunder må skje under kontroll. Eventuelle etterlatenskaper er dyreeiers ansvar, og skal fjernes umiddelbart. Dyr skal ikke være til ulempe for andre beboere. Det er ikke tillatt å sette ut mat til husdyrene, da dette kan tiltrekke seg andre dyr.
- Henvendelser til styret om brudd på trivselsreglene må skje skriftlig.

# V E D T E K T E R

**for**

Vikeråsen boligsameie org. nr.848 558 052

Vedtektene er fastsatt ifbm. endret fordeling av felleskostnader. Endret på ekstraordinært Årsmøte 30.10.2018». Senere endret 24.04.19.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vikeråsen boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09.11.2015.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 22 boligseksjoner på eiendommen gnr. 53 bnr 70 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Garasje

(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/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. Sameiebrøken er 1/22, dvs lik.

## 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.

(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.

## 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, flis legging 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.

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler/trivselsregler 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
Seksjonseierne disponerer 1 parkeringsplass, carporter/garasjer. Av disse ligger

- som fellesareal

I tillegg har sameiet 11 parkeringsplasser forbeholdt gjester av seksjonseiere.

### PARKERINGSPLASSER I GARASJEANLEGG SEKSJONERT SOM TILLEGGSDELER
### 4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

### 4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold av garasjeanlegget og felles parkeringsplasser.

### 4-4 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Parkeringsplassene er forbeholdt gjester av seksjonseiere.

### 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilleggsdel eller i egen gårdsplass.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 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, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) Ventilasjonsanlegg, inkl. service og filterbytte (hver enhet har sitt eget anlegg)

k) Varmepumpe, inkl. service

l) Markiser

m) Terrasserekkverk/levegger som er satt opp av seksjonseiere i ettertid, for egen regning.

(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.

(12) Seksjonseier er ansvarlig for å kontrollere punktene og fylle ut egenerklæringsskjema om brann- og vannsikkerhet årlig. Sikkerhetsskjema ligger som vedlegg til vedtektene.

**5-2 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 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. 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.

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

**Følgende kostnader skal fordeles eller areal:**

- **Forsikring av bygningsmassen**
- **Drift og vedlikehold av bygninger**

**Alle øvrige ordinære driftskostnader skal fordeles likt mellom seksjonene.**

### 6-2 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 areal.

### 6-3 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.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

**7-1 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

**7-2 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.

**7-3 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.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre 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.

**8-2 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.

**8-3 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.

**8-4 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.

**8-5 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.

**8-6 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.

## 9. Årsmøtet

**9-1 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.

**9-2 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.

**9-3 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).

**9-4 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 årsrapport
- 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.

**9-5 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.

**9-6 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.

**9-7 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.

**9-8 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.

**9-9 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.

**9-10 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 vesentlige 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.

**9-11 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.

**10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**
**10-1 Forretningsfører**
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

**10-2 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.

### 10-3 Forsikring

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

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 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. Det vil si garasjeplass og utebod, private hager og gårdsplasser
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.

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### 11-3 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.

### 11-4 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 av 16. juni 2017 nr 65.

Vedlegg 1 fordelingsnøkkel:

| Leil.nr. | Areal. | Brøk etter areal |
|---|---|---|
| 1 | 77 | 3,92 % |
| 2 | 77 | 3,92 % |
| 3 | 77 | 3,92 % |
| 4 | 77 | 3,92 % |
| 5 | 77 | 3,92 % |
| 6 | 111 | 5,65 % |
| 7 | 111 | 5,65 % |
| 8 | 111 | 5,65 % |
| 9 | 111 | 5,65 % |
| 10 | 111 | 5,65 % |
| 11 | 111 | 5,65 % |
| 12 | 111 | 5,65 % |
| 13 | 94 | 4,78 % |
| 14 | 77 | 3,92 % |
| 15 | 77 | 3,92 % |
| 16 | 77 | 3,92 % |
| 17 | 77 | 3,92 % |
| 18 | 94 | 4,78 % |
| 19 | 77 | 3,92 % |
| 20 | 77 | 3,92 % |
| 21 | 77 | 3,92 % |
| 22 | 77 | 3,92 % |
| | 1966 | 1 |

# Egenerklæring

Styret i Vikeråsen Boligsameie er pålagt å følge opp HMS rundt brannsikkerhet og vann en gang i året. Vennligst sjekk dette i din leilighet og påse at alt fungerer.

Fyll ut og returner skjemaet innen 15. desember 2018 til et av medlemmene i styret.

Sett kryss for det som er kontrollert og fungerer.

- ☐ Røykvarsler
- ☐ Brannslukningsapparat
- ☐ Komfyrvakt
- ☐ Stoppekran
- ☐ Åpne sluk

Jeg erklærer at kontroll er foretatt og at alt fungerer etter

forskriftene

Dato for kontroll: _____

Navn: _____

Adresse: _____

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Vikeråsen Boligsameie

**Organisasjonsnummer:** 917682550
Møtet ble avholdt 19. juni kl. 18:00, Viker vel.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:**
> Tom Roar Nilsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Protokollfører Eirik Karlsen og Protokollvitne Enok Bekkevold
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Behandling av juridisk notat fra Advokatfirmaet Solver AS

Skadesaken har vært oppe til juridisk vurdering om det er grunnlag for å saksøke entreprenør. Kortoppsummert anbefaler de og ikke ta saken videre. Se vedlagt juridiske notat.

**Styrets innstilling**
Styret innstiller på å stoppe videre juridisk behandling da det er tilnærmet null sjanse for å vinne frem i en eventuelt rettsak.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Saken utgår da entreprenør har gått konkurs.**

## 6. Låneopptak eller egenkapitalinnbetaling til skadeutbedring

Styret må gjennomføre skadeutbedring i følge papirene fra takstmann og rapport fra Rambøll. Deler av dette arbeidet må iverksettes så fort som mulig. I den anledning må det innhentes et beløp i størrelsesorden kr 2 000 000. Dette er et utgangspunkt ut ifra takstrapport og informasjon fra Rambøll, men endelig beløp er ukjent før det er innhentet priser fra entreprenør. Dermed må årsmøtet stemme over om tiltaket skal finansieres ved innbetaling av egenkapital eller ved låneopptak.  Vedlegg i saken og eventuelle summer er bare et utgangspunkt og et anslag for å avgjøre hvordan det skal finansieres.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er at årsmøtet velger alternativ 1 som er låneopptak. Dette er det enkleste alternativet og det som er mest solidarisk.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret lånefinansierer utbedringen av skadesak
> ✓ **Vedtatt. Saken skal finansieres ved låneopptak. Det skal utredes rundt hvilken fordeling i sameiet som skal benyttes i forbindelse med finansieringen. Det må avgjøres om dette defineres som vedlikehold eller en skade og hvilken fordeling det gjelder i henhold til vedtektene og loven.**

Møteleder: Tom Roar Nilsen/s/
Protokollfører: Eirik Karlsen/s/
Protokollvitne: Enok Bekkevold/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4194
VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

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 3. desember kl. 09:00 og lukker 6. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4194

**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**

Det skal velges ny revisor

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Velge ny revisor

Med vennlig hilsen,
**Styret i VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE**

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**

Tom Roar Nilsen

---

Sak 2

## Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Morgan Marensius Bjørnå

---

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

## Velge ny revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

PwC Assurance AS org.nr 834 836 912 velges til sameiets revisor f.o.m. regnskapsåret 2025

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 3.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.12.25
**Selskapsnummer:** 4194 **Selskapsnavn:** VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

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**

Tom Roar Nilsen

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitne**

Morgan Marensius Bjørnå

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Velge ny revisor**

PwC Assurance AS org.nr 834 836 912 velges til sameiets revisor f.o.m. regnskapsåret 2025

☐ 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4194
VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

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

**Dato for årsmøtet:**

9. mars 2026 kl. 18:00, Samhold  Viker Vel.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av møteleder
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Fastsettelse av honorarer
8. Utvendig maling av leilighetsbygg - Vikeråsen 14 - 18
9. Dyrehold

Med vennlig hilsen,
**Styret i VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 2

## 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**

Tom Roar Nilsen er valgt.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

**Vedlegg**

1. Revisjonsberetning for Vikeråsen Boligsameie - 2025.pdf
2. 4194 Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Roar  Nilsen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Line Fredriksen

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr  92500

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 92500

---

Sak 8

## Utvendig maling av leilighetsbygg - Vikeråsen 14 - 18

**Forslag fremmet av:**
Wenche Anita Finstad

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Det er nå 11 år siden bygget ble malt, Foreslår at bygget blir malt da noen planker har sprekkdannelse.

**Styrets innstilling**

Styrets instilling er at forslaget støttes om at det skal startes malearbeide.  De byggene som ikke er malt side de ble satt opp vil bli vasket og malt.  Helst før utløpet av 2026.

**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utvendig maling av leilighetsbygg - Vikeråsen 14 - 18
- Mot Utvendig maling av leilighetsbygg - Vikeråsen 14 - 18

**b)**
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Plan for vedlikehold av utvendig fasade,

2. Det startes med å vaske alle bygg.  Deretter males de byggene som ikke er malt fra de ble bygget. Helst før utløpet av 2026. Det innhentes priser på jobbe.

---

Sak 9

## Dyrehold

**Sakens flertallskrav:**
To tredjedels (67%)

**Forslagenes flertallskrav:**
To tredjedels (67%)

Hei,

Jeg ønsker å ta opp dyrehold i sameiet og foreslå at vi ser på muligheten for tydeligere retningslinjer i vedtektene.

Slik reglene er i dag, er husdyr tillatt så lenge det ikke er til sjenanse. I utgangspunktet en grei formulering, men oppleves ganske uklar i praksis. Det finnes ingen øvre grense for antall dyr, og det blir derfor vanskelig å vurdere hva som faktisk er «til sjenanse» før det allerede har blitt et problem.

I et boligsameie som vårt, med leiligheter og rekkehus med små hageflekker tett på hverandre, kan et høyt antall dyr raskt føre til utfordringer. Som f.eks støy, lukt, fluer og redusert trivsel for naboer. Det er også vanskelig å vite hvordan slike situasjoner skal håndteres når det ikke finnes konkrete rammer å vise til.

Derfor vil jeg foreslå at årsmøtet vurderer:

– å innføre et maks antall husdyr per boenhet

– tydeligere krav til ansvarlig dyrehold, for eksempel knyttet til støy, lukt og renhold

– eventuelt en formulering som gir styret mulighet til å gripe inn tidligere dersom dyrehold skaper problemer

Dette handler ikke om å være mot dyr, men om å sikre forutsigbarhet og trivsel for alle som bor her – både de med og uten husdyr. Uten klare grenser kan man i ytterste konsekvens ende opp med svært mange dyr i én boenhet, noe de fleste nok er enige om ikke er hensiktsmessig.

Forslag til vedtak – dyrehold i sameiet  Årsmøtet vedtar følgende endring i vedtektene: 1. Det er tillatt med husdyr i sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for andre som bor her. 2. Det skal være maksimalt ett (1) husdyr per boenhet. Eventuelt søke styret om dispensasjon for flere. 3. Den som har husdyr har ansvar for at dyrene ikke fører til unødvendig støy, lukt, tilgrising av fellesarealer eller andre plager for naboer. 4. Dersom dyreholdet skaper problemer for andre beboere, kan styret be om at det gjøres tiltak. Hvis situasjonen ikke bedrer seg, kan styret kreve at antall dyr reduseres eller at dyreholdet avsluttes.

Mvh

May og Gunnar Svendsen

Vikeråsen 6

**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Dyrehold
- Mot Dyrehold

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets forslag : Styret ønsker avstemming over følgende motforslag: Årsmøtet vedtar følgende endring i vedtektene: 1. Det er tillatt med husdyr i sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for andre som bor her. 2. Det skal være maksimalt  2 husdyr per boenhet. Eventuelt søke styret om dispensasjon for flere. 3. Den som har husdyr har ansvar for at dyrene ikke fører til unødvendig støy, lukt, tilgrising av fellesarealer eller andre plager for naboer. 4. Dersom dyreholdet skaper problemer for andre beboere, kan styret be om at det gjøres tiltak. Hvis situasjonen ikke bedrer seg, kan styret kreve at antall dyr reduseres eller at dyreholdet avsluttes.

2. Forslag til vedtak – dyrehold i sameiet  Årsmøtet vedtar følgende endring i vedtektene: 1. Det er tillatt med husdyr i sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for andre som bor her. 2. Det skal være maksimalt ett (1) husdyr per boenhet. Eventuelt søke styret om dispensasjon for flere. 3. Den som har husdyr har ansvar for at dyrene ikke fører til unødvendig støy, lukt, tilgrising av fellesarealer eller andre plager for naboer. 4. Dersom dyreholdet skaper problemer for andre beboere, kan styret be om at det gjøres tiltak. Hvis situasjonen ikke bedrer seg, kan styret kreve at antall dyr reduseres eller at dyreholdet avsluttes.

## Styrets årsrapport

Det er gjennomført 4 styremøter i perioden fra sist årsmøte.

Det er også gjennomført et ekstraordinært årsmøte. Årsaken til dette er at forrige revisjons firma endret strategi og bestemte at små kunder skulle avsluttes, porteføljen ble solgt til et annet firma. Obos har fremforhandlet samme vilkår med det nye firmaet. Ved skifte av revisjonsfirma kreves det ved Norsk lov ekstraordinært årsmøte der dette stemmes over av eierne i sameiet.

Det er gjennomført en dugnader i denne perioden. Det ble utført diverse små oppgaver. Flere som ikke hadde tid denne dagen, startet med arbeide før dugnaden.

Det var grei deltagelse. Dugnaden ble avsluttet med tilhørende bespisning.

Det er installert låser på avfallsdunker nede ved veien, det ble et problem at andre fylte opp dunkene. Det er delt ut nøkler til de som bor nede ved veien. Problemet skal nå være løst.

Etter endringen på renovasjon med egne dunker til matavfall. Er det etter en periode justert ned kapasiteten. Det ble skalert ned en dunk per sted, da det var lite matavfall ved hver tømming. Det samme skjer stort sett overalt.

Det vil i skrivende stund sendes ut Informasjon om HMS og egenkontroll i 2026. Det er viktig at det leses nøye og svares på mottatte informasjon.

Det er gjennomført HMS kontroller både av HMS gruppen og styreleder som tidligere år,

Det er ikke funnet avvik dette året heller.

Tv og internettavtalen med Telenor ble reforhandlet høsten 2025. Det sikret samme pris ett år frem i tid, sameiet slapp dermed en økning på 10 % som var den generelle prisøkningen fra Telenor.

Forsikringsavtalen til sameiet hadde en veldig høy pris. Sannsynlig årsak er hva prisen var fra starten av. Det ble innhentet priser på ny avtale via Storebrand. Årsprisen ble senket med ca. 50000. IF som var forsikringsleverandør ønsket ikke å sette ned prisen.

Garasjeporter ble sjekket og justert der det var behov for dette.

Det er utført diverse små reparasjoner dette året av bygningsmassen:

- Det ble byttet en verandadør som ikke kunne låses.

-Det ble tettet et bunnbord i en av bodene.

-To ytterdører har blitt justert

-Retting av to foringer på dører med tilhørende lister.

-Tetting av musebånd på en garasje

-Reparasjon av et garasjetak

-Retting av en terrasse, den må utbedres ytterligere i 2026

-Det er utført service på en dørlås.

De har vært noe feil på utelys og garasjer, dette ble feilsøkt og fikset av Bravida.

Budsjettprosessen:

Det var en god budsjett prosess på høsten. Etter at kostnadsdelen av budsjettet ble ferdig, ble det bestemt å øke felleshusleien med 3,5 % fra 1.1-2026.

Det legges opp til noe bruk av midler til vedlikehold. Det er satt av 161000. Hver reparasjon som måtte komme er dyr. Vi ser det av erfaring fra 2025, der det var mange enkeltreparasjoner.

Andre driftskostnader i budsjettet økes i forhold til antatt konsumprisindeks.

Budsjettet balanserer med en positiv kontantstrøm på ca. 68000, det settes dermed av til fremtidig vedlikehold.

Til årsmøtet i Vikeråsen Boligsameie

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Vikeråsen Boligsameie 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, 11. februar 2026
**Tell Norge AS**

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

**VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 917682550, KLIENTNR. 4194**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 825 384 | 631 896 | 825 000 | 854 200 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **825 384** | **631 896** | **825 000** | **854 200** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -10 761 | -10 152 | -10 500 | -11 200 |
| Styrehonorar | 4 | -76 320 | -72 000 | -76 320 | -92 500 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 000 | -6 625 | -7 000 | -7 210 |
| Forretningsførerhonorar | | -62 230 | -59 835 | -63 000 | -65 835 |
| Konsulenthonorar | | -3 060 | -22 877 | -1 000 | -1 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -84 917 | -1 490 179 | -80 000 | -161 000 |
| Forsikringer | | -111 248 | -102 701 | -118 000 | -70 000 |
| Energi/fyring | 7 | -9 736 | -5 301 | -5 000 | -6 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -145 596 | -118 924 | -142 120 | -148 900 |
| Andre driftskostnader | 8 | -94 065 | -99 438 | -109 900 | -112 220 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-604 933** | **-1 988 031** | **-612 840** | **-675 865** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **220 451** | **-1 356 135** | **212 160** | **178 335** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 16 930 | 11 797 | 5 000 | 10 000 |
| Finanskostnader | 10 | -116 742 | -23 770 | 0 | -104 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-99 812** | **-11 973** | **5 000** | **-94 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **120 639** | **-1 368 108** | **217 160** | **84 335** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap: | | 0 | -1 368 108 | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 120 639 | 0 | | |

**VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 917682550, KLIENTNR. 4194**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 70 | 5 163 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 32 274 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 351 509 | 1 919 096 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 525 038 | 210 164 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **876 617** | **2 166 697** |
| **SUM EIENDELER** | | **876 617** | **2 166 697** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 11 | -641 003 | -761 642 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-641 003** | **-761 642** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 12 | 1 483 100 | 1 797 372 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **1 483 100** | **1 797 372** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 5 985 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 27 961 | 1 130 221 |
| Påløpte renter | | 573 | 746 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **34 519** | **1 130 967** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **876 617** | **2 166 697** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Fredrikstad, 09.02.2026
Styret i Vikeråsen Boligsameie

Tom Roar Nilsen/s/ Kjell Arne Granholt/s/ Morgan Marensius Bjørnå/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**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader likefordelt | 473 489 |
| Felleskostnader etter brøk | 351 895 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **825 384** |

**NOTE 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -10 761 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-10 761** |

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 | -76 320 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-76 320** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -127 |

**NOTE 5**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjonhonorar | -7 000 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-7 000** |

**NOTE 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -67 074 |
| Drift/vedlikehold elektro | -2 082 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 087 |
| Egenandel forsikring | -12 000 |
| Kostnader dugnader | -675 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-84 917** |

**NOTE 7**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -9 736 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-9 736** |

**NOTE 8**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -1 000 |
| Vaktmestertjenester | -85 755 |
| Andre driftskostnader | -1 968 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -127 |
| Andre kontorkostnader | -302 |
| Kontingenter | -2 200 |
| Bank- og kortgebyr | -2 677 |
| Øreavrunding | -36 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-94 065** |

**NOTE 9**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 861 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 14 874 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 195 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **16 930** |

**NOTE 10**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -116 742 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-116 742** |

**NOTE 11**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 12
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2024 | -1 800 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 628 | |
| Nedbetalt i år | 314 272 | |
| | | -1 483 100 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-1 483 100** |

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26
**Selskapsnummer:** 4194 **Selskapsnavn:** VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4194
VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

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

**Dato for årsmøtet:**

9. mars 2026 kl. 18:00, Samhold  Viker Vel.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av møteleder
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Fastsettelse av honorarer
8. Utvendig maling av leilighetsbygg - Vikeråsen 14 - 18
9. Dyrehold

Med vennlig hilsen,
**Styret i VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 2

## 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**

Tom Roar Nilsen er valgt.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

**Vedlegg**

1. Revisjonsberetning for Vikeråsen Boligsameie - 2025.pdf
2. 4194 Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Roar  Nilsen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Line Fredriksen

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr  92500

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 92500

---

Sak 8

## Utvendig maling av leilighetsbygg - Vikeråsen 14 - 18

**Forslag fremmet av:**
Wenche Anita Finstad

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Det er nå 11 år siden bygget ble malt, Foreslår at bygget blir malt da noen planker har sprekkdannelse.

**Styrets innstilling**

Styrets instilling er at forslaget støttes om at det skal startes malearbeide.  De byggene som ikke er malt side de ble satt opp vil bli vasket og malt.  Helst før utløpet av 2026.

**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utvendig maling av leilighetsbygg - Vikeråsen 14 - 18
- Mot Utvendig maling av leilighetsbygg - Vikeråsen 14 - 18

**b)**
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Plan for vedlikehold av utvendig fasade,

2. Det startes med å vaske alle bygg.  Deretter males de byggene som ikke er malt fra de ble bygget. Helst før utløpet av 2026. Det innhentes priser på jobbe.

---

Sak 9

## Dyrehold

**Sakens flertallskrav:**
To tredjedels (67%)

**Forslagenes flertallskrav:**
To tredjedels (67%)

Hei,

Jeg ønsker å ta opp dyrehold i sameiet og foreslå at vi ser på muligheten for tydeligere retningslinjer i vedtektene.

Slik reglene er i dag, er husdyr tillatt så lenge det ikke er til sjenanse. I utgangspunktet en grei formulering, men oppleves ganske uklar i praksis. Det finnes ingen øvre grense for antall dyr, og det blir derfor vanskelig å vurdere hva som faktisk er «til sjenanse» før det allerede har blitt et problem.

I et boligsameie som vårt, med leiligheter og rekkehus med små hageflekker tett på hverandre, kan et høyt antall dyr raskt føre til utfordringer. Som f.eks støy, lukt, fluer og redusert trivsel for naboer. Det er også vanskelig å vite hvordan slike situasjoner skal håndteres når det ikke finnes konkrete rammer å vise til.

Derfor vil jeg foreslå at årsmøtet vurderer:

– å innføre et maks antall husdyr per boenhet

– tydeligere krav til ansvarlig dyrehold, for eksempel knyttet til støy, lukt og renhold

– eventuelt en formulering som gir styret mulighet til å gripe inn tidligere dersom dyrehold skaper problemer

Dette handler ikke om å være mot dyr, men om å sikre forutsigbarhet og trivsel for alle som bor her – både de med og uten husdyr. Uten klare grenser kan man i ytterste konsekvens ende opp med svært mange dyr i én boenhet, noe de fleste nok er enige om ikke er hensiktsmessig.

Forslag til vedtak – dyrehold i sameiet  Årsmøtet vedtar følgende endring i vedtektene: 1. Det er tillatt med husdyr i sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for andre som bor her. 2. Det skal være maksimalt ett (1) husdyr per boenhet. Eventuelt søke styret om dispensasjon for flere. 3. Den som har husdyr har ansvar for at dyrene ikke fører til unødvendig støy, lukt, tilgrising av fellesarealer eller andre plager for naboer. 4. Dersom dyreholdet skaper problemer for andre beboere, kan styret be om at det gjøres tiltak. Hvis situasjonen ikke bedrer seg, kan styret kreve at antall dyr reduseres eller at dyreholdet avsluttes.

Mvh

May og Gunnar Svendsen

Vikeråsen 6

**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Dyrehold
- Mot Dyrehold

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets forslag : Styret ønsker avstemming over følgende motforslag: Årsmøtet vedtar følgende endring i vedtektene: 1. Det er tillatt med husdyr i sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for andre som bor her. 2. Det skal være maksimalt  2 husdyr per boenhet. Eventuelt søke styret om dispensasjon for flere. 3. Den som har husdyr har ansvar for at dyrene ikke fører til unødvendig støy, lukt, tilgrising av fellesarealer eller andre plager for naboer. 4. Dersom dyreholdet skaper problemer for andre beboere, kan styret be om at det gjøres tiltak. Hvis situasjonen ikke bedrer seg, kan styret kreve at antall dyr reduseres eller at dyreholdet avsluttes.

2. Forslag til vedtak – dyrehold i sameiet  Årsmøtet vedtar følgende endring i vedtektene: 1. Det er tillatt med husdyr i sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for andre som bor her. 2. Det skal være maksimalt ett (1) husdyr per boenhet. Eventuelt søke styret om dispensasjon for flere. 3. Den som har husdyr har ansvar for at dyrene ikke fører til unødvendig støy, lukt, tilgrising av fellesarealer eller andre plager for naboer. 4. Dersom dyreholdet skaper problemer for andre beboere, kan styret be om at det gjøres tiltak. Hvis situasjonen ikke bedrer seg, kan styret kreve at antall dyr reduseres eller at dyreholdet avsluttes.

## Styrets årsrapport

Det er gjennomført 4 styremøter i perioden fra sist årsmøte.

Det er også gjennomført et ekstraordinært årsmøte. Årsaken til dette er at forrige revisjons firma endret strategi og bestemte at små kunder skulle avsluttes, porteføljen ble solgt til et annet firma. Obos har fremforhandlet samme vilkår med det nye firmaet. Ved skifte av revisjonsfirma kreves det ved Norsk lov ekstraordinært årsmøte der dette stemmes over av eierne i sameiet.

Det er gjennomført en dugnader i denne perioden. Det ble utført diverse små oppgaver. Flere som ikke hadde tid denne dagen, startet med arbeide før dugnaden.

Det var grei deltagelse. Dugnaden ble avsluttet med tilhørende bespisning.

Det er installert låser på avfallsdunker nede ved veien, det ble et problem at andre fylte opp dunkene. Det er delt ut nøkler til de som bor nede ved veien. Problemet skal nå være løst.

Etter endringen på renovasjon med egne dunker til matavfall. Er det etter en periode justert ned kapasiteten. Det ble skalert ned en dunk per sted, da det var lite matavfall ved hver tømming. Det samme skjer stort sett overalt.

Det vil i skrivende stund sendes ut Informasjon om HMS og egenkontroll i 2026. Det er viktig at det leses nøye og svares på mottatte informasjon.

Det er gjennomført HMS kontroller både av HMS gruppen og styreleder som tidligere år,

Det er ikke funnet avvik dette året heller.

Tv og internettavtalen med Telenor ble reforhandlet høsten 2025. Det sikret samme pris ett år frem i tid, sameiet slapp dermed en økning på 10 % som var den generelle prisøkningen fra Telenor.

Forsikringsavtalen til sameiet hadde en veldig høy pris. Sannsynlig årsak er hva prisen var fra starten av. Det ble innhentet priser på ny avtale via Storebrand. Årsprisen ble senket med ca. 50000. IF som var forsikringsleverandør ønsket ikke å sette ned prisen.

Garasjeporter ble sjekket og justert der det var behov for dette.

Det er utført diverse små reparasjoner dette året av bygningsmassen:

- Det ble byttet en verandadør som ikke kunne låses.

-Det ble tettet et bunnbord i en av bodene.

-To ytterdører har blitt justert

-Retting av to foringer på dører med tilhørende lister.

-Tetting av musebånd på en garasje

-Reparasjon av et garasjetak

-Retting av en terrasse, den må utbedres ytterligere i 2026

-Det er utført service på en dørlås.

De har vært noe feil på utelys og garasjer, dette ble feilsøkt og fikset av Bravida.

Budsjettprosessen:

Det var en god budsjett prosess på høsten. Etter at kostnadsdelen av budsjettet ble ferdig, ble det bestemt å øke felleshusleien med 3,5 % fra 1.1-2026.

Det legges opp til noe bruk av midler til vedlikehold. Det er satt av 161000. Hver reparasjon som måtte komme er dyr. Vi ser det av erfaring fra 2025, der det var mange enkeltreparasjoner.

Andre driftskostnader i budsjettet økes i forhold til antatt konsumprisindeks.

Budsjettet balanserer med en positiv kontantstrøm på ca. 68000, det settes dermed av til fremtidig vedlikehold.

Til årsmøtet i Vikeråsen Boligsameie

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Vikeråsen Boligsameie 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, 11. februar 2026
**Tell Norge AS**

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

**VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 917682550, KLIENTNR. 4194**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 825 384 | 631 896 | 825 000 | 854 200 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **825 384** | **631 896** | **825 000** | **854 200** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -10 761 | -10 152 | -10 500 | -11 200 |
| Styrehonorar | 4 | -76 320 | -72 000 | -76 320 | -92 500 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 000 | -6 625 | -7 000 | -7 210 |
| Forretningsførerhonorar | | -62 230 | -59 835 | -63 000 | -65 835 |
| Konsulenthonorar | | -3 060 | -22 877 | -1 000 | -1 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -84 917 | -1 490 179 | -80 000 | -161 000 |
| Forsikringer | | -111 248 | -102 701 | -118 000 | -70 000 |
| Energi/fyring | 7 | -9 736 | -5 301 | -5 000 | -6 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -145 596 | -118 924 | -142 120 | -148 900 |
| Andre driftskostnader | 8 | -94 065 | -99 438 | -109 900 | -112 220 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-604 933** | **-1 988 031** | **-612 840** | **-675 865** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **220 451** | **-1 356 135** | **212 160** | **178 335** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 16 930 | 11 797 | 5 000 | 10 000 |
| Finanskostnader | 10 | -116 742 | -23 770 | 0 | -104 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-99 812** | **-11 973** | **5 000** | **-94 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **120 639** | **-1 368 108** | **217 160** | **84 335** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap: | | 0 | -1 368 108 | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 120 639 | 0 | | |

**VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 917682550, KLIENTNR. 4194**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 70 | 5 163 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 32 274 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 351 509 | 1 919 096 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 525 038 | 210 164 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **876 617** | **2 166 697** |
| **SUM EIENDELER** | | **876 617** | **2 166 697** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 11 | -641 003 | -761 642 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-641 003** | **-761 642** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 12 | 1 483 100 | 1 797 372 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **1 483 100** | **1 797 372** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 5 985 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 27 961 | 1 130 221 |
| Påløpte renter | | 573 | 746 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **34 519** | **1 130 967** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **876 617** | **2 166 697** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Fredrikstad, 09.02.2026
Styret i Vikeråsen Boligsameie

Tom Roar Nilsen/s/ Kjell Arne Granholt/s/ Morgan Marensius Bjørnå/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**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader likefordelt | 473 489 |
| Felleskostnader etter brøk | 351 895 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **825 384** |

**NOTE 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -10 761 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-10 761** |

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 | -76 320 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-76 320** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -127 |

**NOTE 5**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjonhonorar | -7 000 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-7 000** |

**NOTE 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -67 074 |
| Drift/vedlikehold elektro | -2 082 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 087 |
| Egenandel forsikring | -12 000 |
| Kostnader dugnader | -675 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-84 917** |

**NOTE 7**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -9 736 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-9 736** |

**NOTE 8**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -1 000 |
| Vaktmestertjenester | -85 755 |
| Andre driftskostnader | -1 968 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -127 |
| Andre kontorkostnader | -302 |
| Kontingenter | -2 200 |
| Bank- og kortgebyr | -2 677 |
| Øreavrunding | -36 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-94 065** |

**NOTE 9**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 861 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 14 874 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 195 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **16 930** |

**NOTE 10**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -116 742 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-116 742** |

**NOTE 11**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 12
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2024 | -1 800 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 628 | |
| Nedbetalt i år | 314 272 | |
| | | -1 483 100 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-1 483 100** |

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26
**Selskapsnummer:** 4194 **Selskapsnavn:** VIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**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.

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Vikeråsen 20A, 1622 GRESSVIK** | |
| Dato for energimerking<br>**18.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-356300** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300487961** |
| Gårdsnummer<br>**53** | Bruksnummer<br>**70** |
| Seksjonsnummer<br>**9** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2015** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
| Bruksareal<br>**111,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**111,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**126,74** |

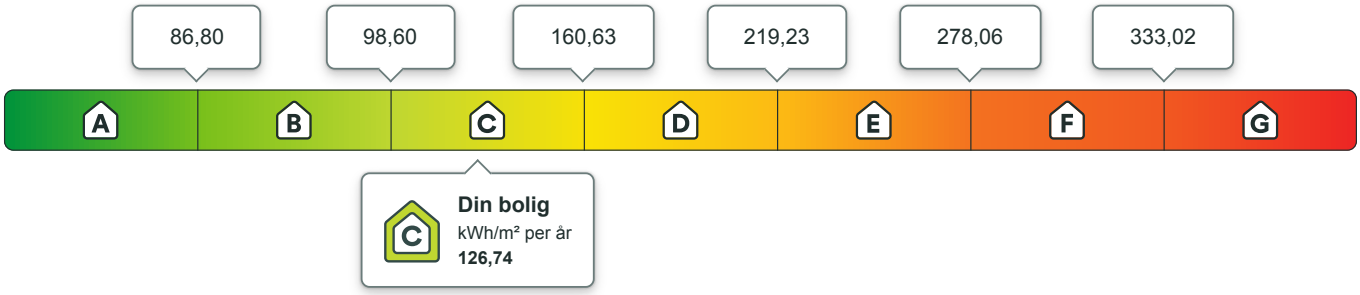
# Vikeråsen 20A, 1622 GRESSVIK

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **13 931,04** | **125,50** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Vikeråsen 20A, 1622 GRESSVIK

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Vikeråsen 20A, 1622 GRESSVIK

## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Brukertiltak

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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 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.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

# Vikeråsen 20A

Nabolaget Okseviken - vurdert av 55 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Rød skole Onsøy (1-7 kl.)<br>395 elever, 21 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.)<br>359 elever, 23 klasser | 5 min<br>3.3 km |
| Frederik II videregående skole<br>1277 elever | 12 min<br>6.8 km |
| WANG Toppidrett Fredrikstad<br>180 elever, 6 klasser | 13 min<br>7.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Krydderveien<br>Linje 10 | 5 min<br>0.4 km |
| Fredrikstad stasjon<br>Linje RE20, RX20 | 14 min<br>8.4 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 41 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Oksviken barnehage (1-5 år)<br>54 barn | 15 min<br>1.2 km |
| Preg barnehager Rødsdalen (1-5 år)<br>32 barn | 16 min<br>1.4 km |
| Kilen barnehage (0-5 år)<br>39 barn | 20 min<br>1.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Vestkilen | 18 min |
| Rema 1000 Gressvik | 20 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Værstetorvet | 13 min |
| Apotek 1 Gressvik | 5 min |
| Væstertorvet Vinmonopol | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Krossnes ballplass | 16 min |
| Rød skole | 18 min |
| Pluss Onsøy Squash & Treningssente... | 5 min |
| Trimeriet Fredrikstad | 8 min |

«Beste boområde i Fredrikstad iht levekårsundersøkelsen»

— Sitat fra en lokalkjent

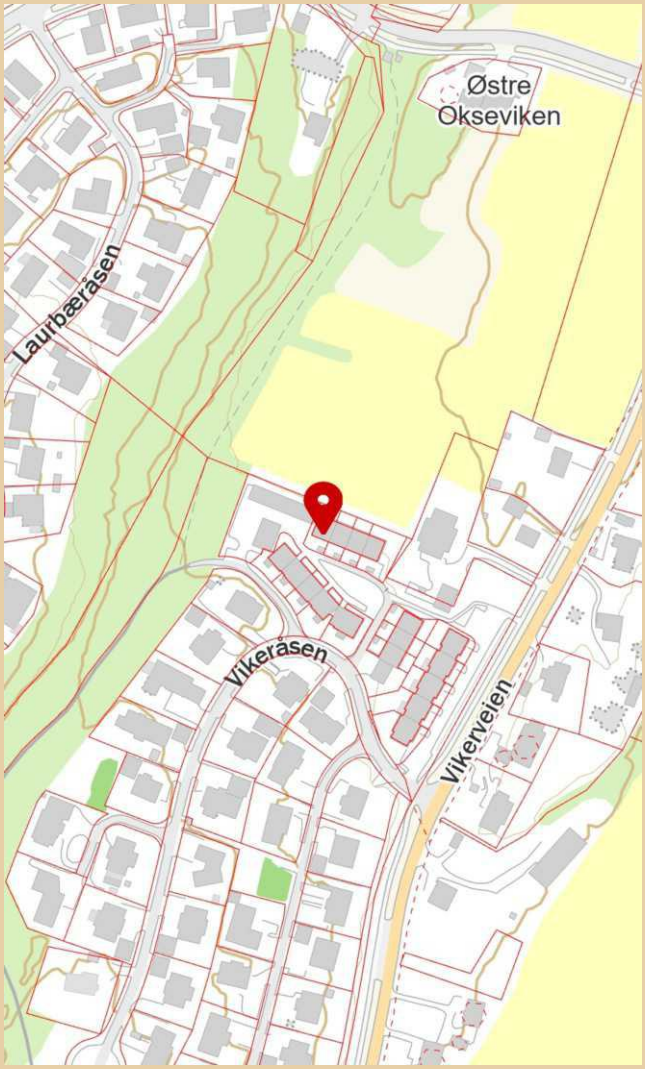
**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

## 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:**
Vikeråsen 20 A, 1622 Gressvik
Gnr. 53, Bnr. 70, Snr. 9, Fredrikstad kommune.

**Oppdragsnummer:**
108260226

**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.

---