PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

CAPJONSTIEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

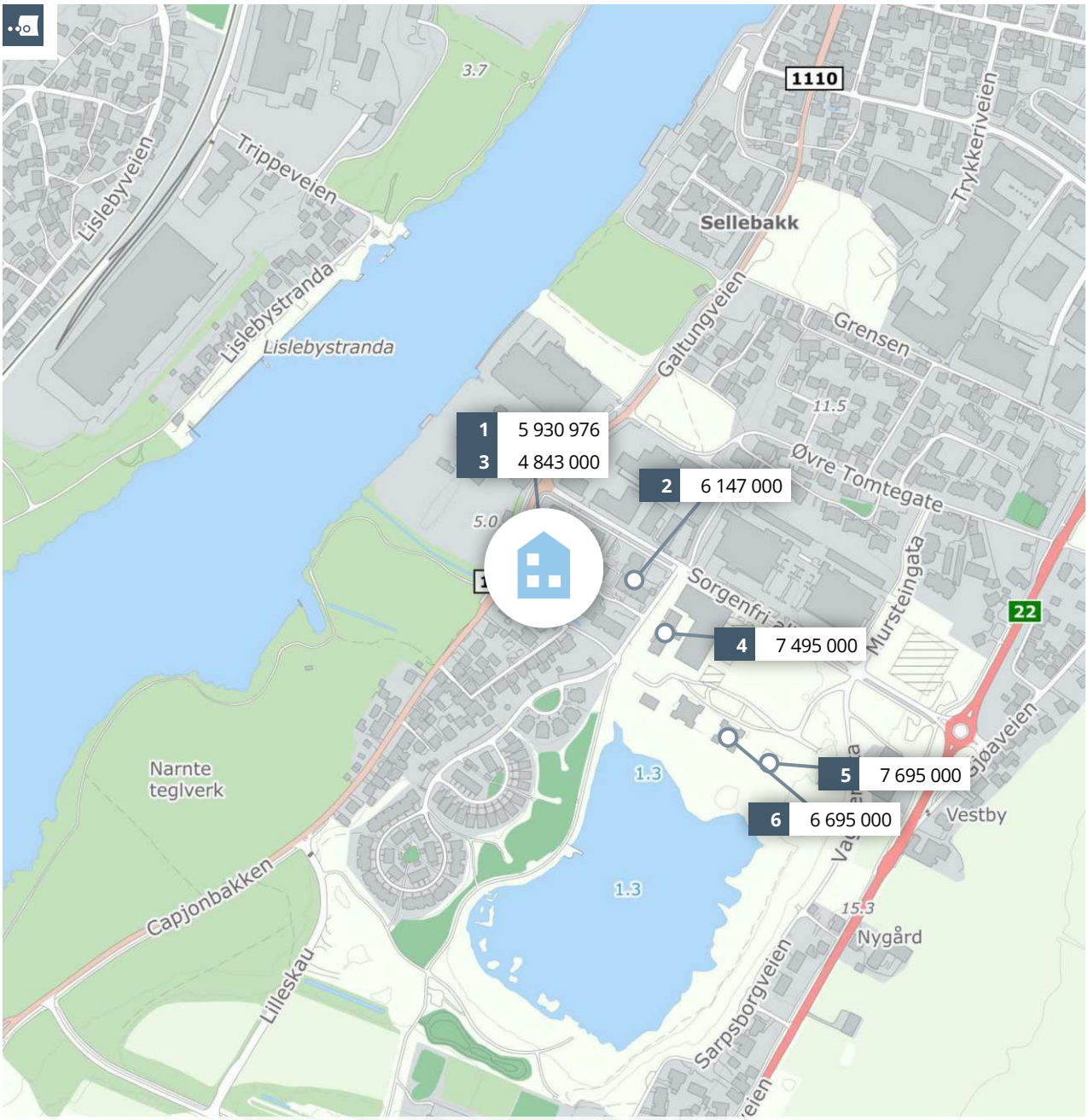
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

CAPJONSTIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 01.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Capjonstien 7, 1651 SELLEBAKK

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2020

GNR 303 BNR 1906 FNR 0 SNR 94 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS SORGENFRI

Verdivurdert til

4 800 000

2 697 543	7 497 543	68 807
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	5 m²	0 m²	19 m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	20 282
Formue	12 387
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

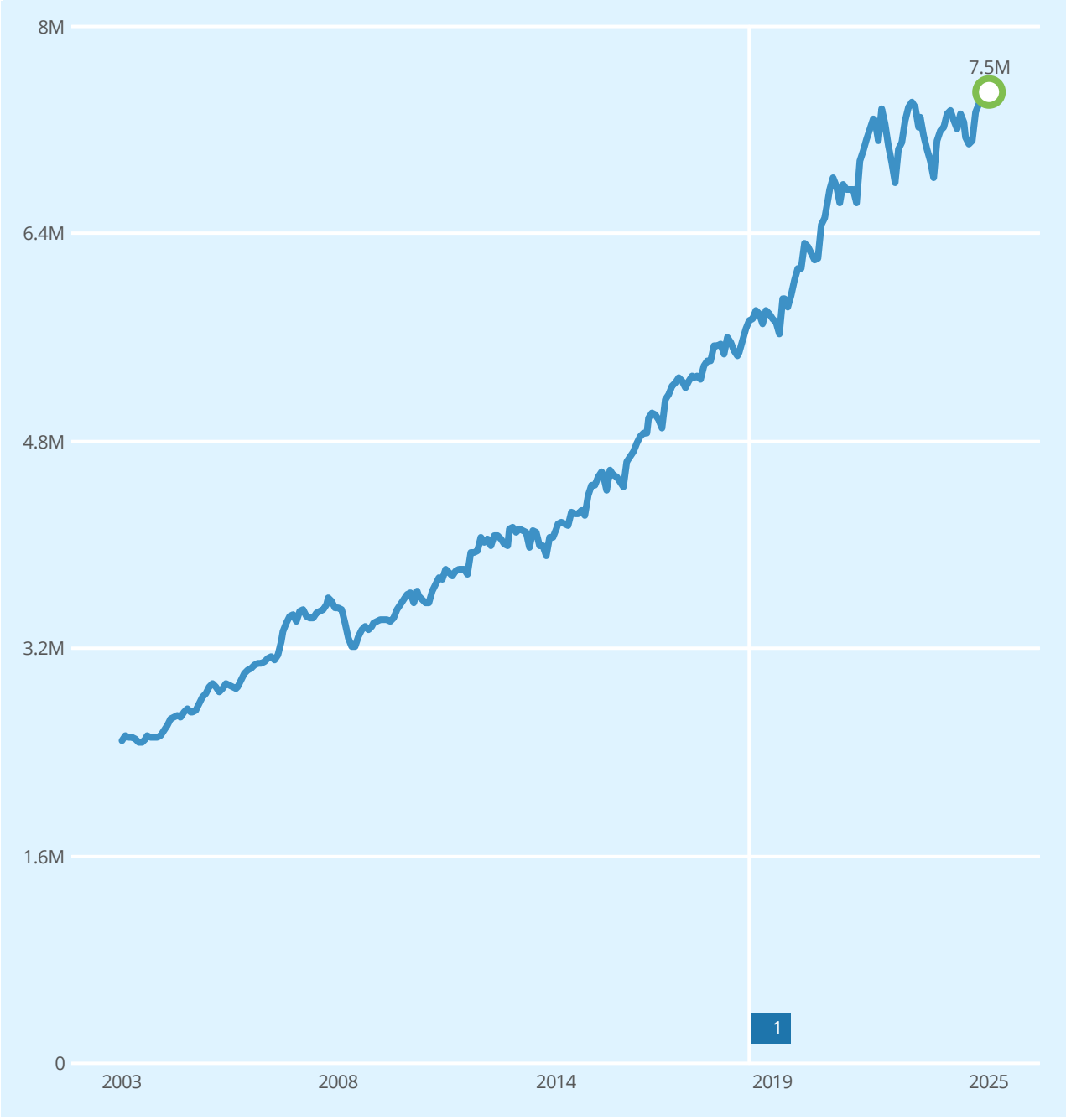
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Capjonstien 7 96 m²	2020	1. etg	3 sov	02.05.2023	3 350 000	**3 275 000**	2 655 976	5 930 976	**61 781**
2	Capjonstien 1 110 m²	2020	3. etg	3 sov	26.04.2024	3 385 000	**3 335 000**	2 812 000	6 147 000	**55 882**
3	Capjonstien 7 79 m²	2020	2. etg	2 sov	22.08.2024	4 100 000	**4 100 000**	743 000	4 843 000	**61 304**
4	Takstenveien 7 0 m²	2024	1. etg	- sov	04.07.2024	-	**7 495 000**	-	7 495 000	-
5	Otterstadveien 7 0 m²	2023	5. etg	- sov	24.04.2025	-	**7 695 000**	-	7 695 000	-
6	Otterstadveien 5 0 m²	2023	1. etg	- sov	16.10.2023	-	**6 695 000**	-	6 695 000	-

4-roms leilighet i første etasje.
Høy standard, lekkert bad og kjøkken. Smarthus og energieffektivt.
Takst er satt ut fra salg av to lignende leiligheter i Takstenveien 7 og Otterstadveien 3 i senere tid.
Begge i første etasje med samme type beliggenhet på andre hjørner i verksbyen. Begge ca. 108 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.12.2020	07.12.2020	07.12.2020	-	2 797 500	-	2 797 500	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i SORGENFRI grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

5.1M
4.9M
4 781 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Leiligheter solgt i SORGENFRI grunnkrets siste 9 mnd

19
leiligheter solgt

4.4M
4 284 000 Prisantydning i snitt
4 222 000 Salgspris i snitt
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

68 807 Capjonstien 7 Totalpris 7 500 000

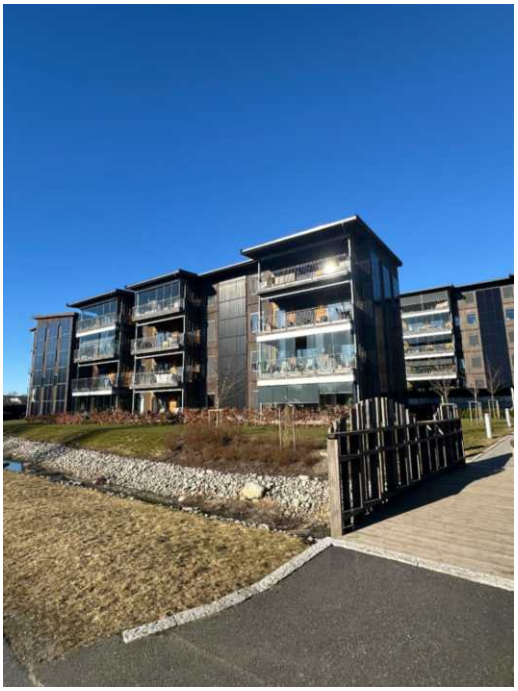
56 288 SORGENFRI grunnkrets i snitt siste 9 mnd

49 788 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Capjonstien 7, 1651
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 303, bnr. 1906

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18492-1232 **Referansenummer:** UM1211

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Vår ref:**

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet ferdigstilt i 2020 med dagens standard.
Tilstand er som forventet ut fra alder, leiligheten fremstår som godt holdt uten feil og mangler.

Yttervegger med bindingsverk kledd dels med solfangere/solceller og dels med stående tre kledning.
Pult tak tekket med sveiset duk materiale.

Egen parkering i felles garasje anlegg i nabo bygget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Fabrikk malte innad slående vinduer med tre rammer og alu bekledd utvendig med 3 lags isolerglass.
Det er montert app styrte utvendig screens på alle vinduene bortsett fra vindu på et av soverommene.
Screens kan også styres manuelt
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Fabrikk malt heve skyvedør med tre ramme og alu bekledd utvendig med 3 lags isolerglass.
Det er montert app styrte utvendig screens på skyvedør..
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Takoverbygget platting på mark bygget i møre tre royal utførelse på 19 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av parkett på gulv, slett malte vegger og himling.

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

Slett malt dørblad med malt heltre karm.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom bygget etter teknisk forskrift 2017, Rommet ble bygget i regi av utbygger.
Flislagt vaskerom med gulv varme med vaskeroms innredning med heldekkende plate med utslags vask skap under og speil over, vegg hengt wc og opplegg for vaskemaskin.
Det er lagt opp til dusj med sluk i rommet, vaskeroms innredning og div må da bygges om.
Hvitmalt himling med innfelte led spotter.
Flislagte vegger.
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Dette er godt innenfor kravet på 25 mm.
Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. .

Bad
Baderom bygget etter teknisk forskrift 2017, badet ble bygget i regi av utbygger.
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med heldekkende utslags vask, dusj nisje og vegg hengt wc.
Hvitmalt himling med innfelte led spotter.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med storformat fliser, nedsenk i våtsone med lokalt fall til sluk.
Det er målt ca 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, micro, induksjons topp og kjøleskap.
Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.
Kjøkken ventilator fra Røros hetta under montert på overskap over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vann skap på hvert av våtrommene som er besiktiget i skapet.
Sluk og avløps rør av pvc utførelse.

Boligen har balansert ventilasjon.

Leiligheten varmes opp ved hjelp av vann båren vann varme i gulvene.
Borettslaget har solcellepaneler, solfangere og jord varme for å oppnå lave oppvarmings utgifter.
Vannbåren varme i gulvene, app styrte termostater til hvert av rommene.

Moderne el anlegg bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA.

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har smart hus løsning med blant annet app styring av mange el funksjoner.
El bil lader i garasje anlegg

Sprinkel anlegg med røyk varsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Borettslaget har felles tomt for andelseierne. Tomten er svært pent opparbeidet med store grønne fellesområder med vannspeil, bekk, hekker, trær og diverse beplanting. Asfalterte internveier og parkeringsplasser. Tomten har gode lys- og solforhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

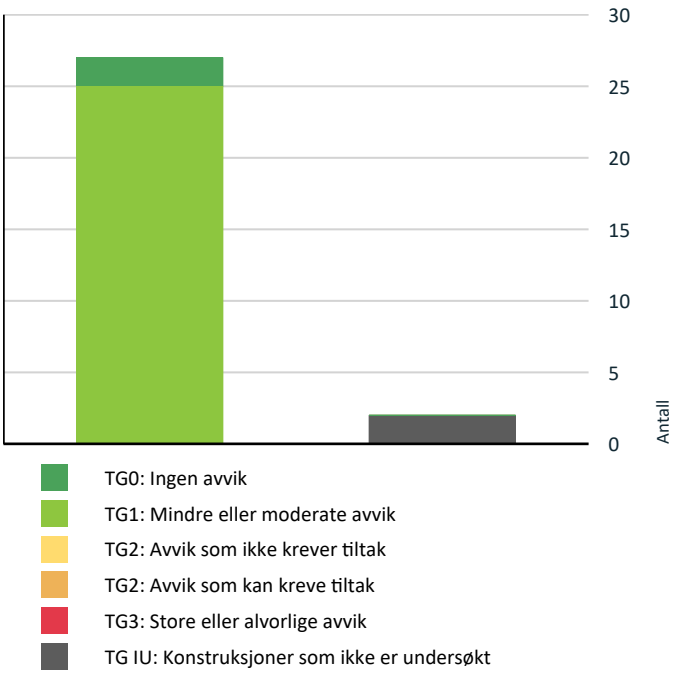
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

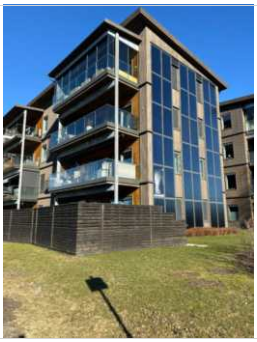
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikk malte innad slående vinduer med tre rammer og alu bekledd utvendig med 3 lags isolerglass.
Det er montert app styrte utvendig screens på alle vinduene bortsett fra vindu på et av soverommene.
Screens kan også styres manuelt
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.



TG 1 Dører

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Fabrikk malt heve skyvedør med tre ramme og alu bekledd utvendig med 3 lags isolerglass.
Det er montert app styrte utvendig screens på skyvedør..
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.



Med kodelås.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget platting på mark bygget i møre tre royal utførelse på 19 kvm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av parkett på gulv, slett malte vegger og himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Innenfor normalen på 10 mmm avvik

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Slett malt dørblad med malt heltre karm.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom bygget etter teknisk forskrift 2017, Rommet ble bygget i regi av utbygger.
Flislagt vaskerom med gulv varme med vaskeroms innredning med heldekkende plate med utslags vask skap under og speil over, vegg hengt wc og opplegg for vaskemaskin.

Det er lagt opp til dusj med sluk i rommet, vaskeroms innredning og div må da bygges om.





lagt opp til varmt og kaldt vann over sluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Hvitmalt himling med innfelte led spotter.
Flislagte vegger.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Dette er godt innenfor kravet på 25 mm.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. .

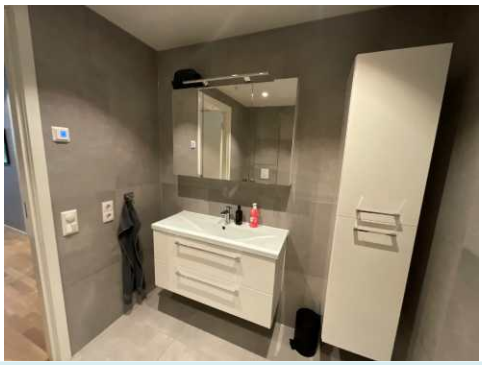
ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderom bygget etter teknisk forskrift 2017, badet ble bygget i regi av utbygger.
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med heldekkende utslags vask, dusj nisje og vegg hengt wc.





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Hvitmalt himling med innfelte led spotter.
Flislagte vegger.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med storformat fliser, nedsenk i våtsone med lokalt fall til sluk.
Det er målt ca 28 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. .

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, micro, induksjons topp og kjøleskap.
Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.

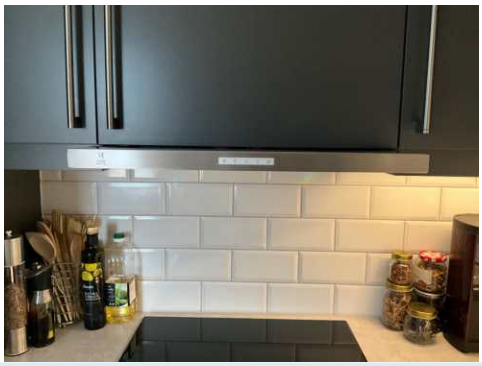
Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator fra Røros hetta under montert på overskap over komfyr med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er vann skap på hvert av våtrommene som er besiktiget i skapet.



Baderom

TG 1 Avløpsrør

Sluk og avløps rør av pvc utførelse.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp ved hjelp av vann båren vann varme i gulvene. Borettslaget har solcellepaneler, solfangere og jord varme for å oppnå lave oppvarmings utgifter.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulvene, app styrte termostater til hvert av rommene.



TG 1 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.

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.

Tilstandsrapport

Moderne el anlegg bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA.
Leiligheten har smart hus løsning med blant annet app styring av mange el funksjoner.
El bil lader i garasje anlegg

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sprinkel anlegg med røyk varsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

TG 1 Andre tomteforhold

Borettslaget har felles tomt for andelseierne. Tomten er svært pent opparbeidet med store grønne fellesområder med vannspeil, bekk, hekker, trær og diverse beplanting. Asfalterte internveier og parkeringsplasser. Tomten har gode lys- og solforhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

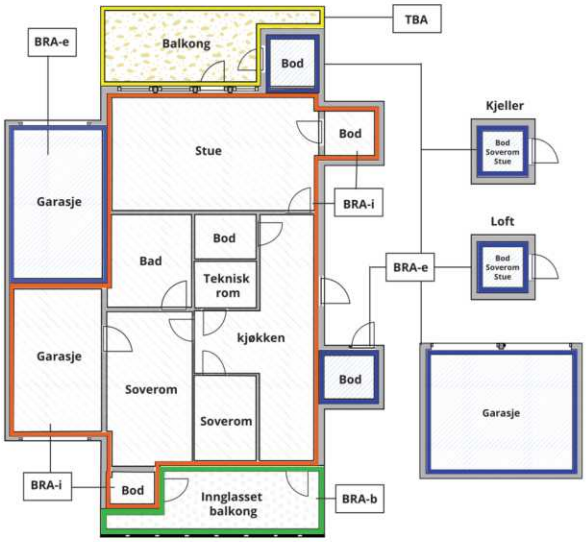
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	109	5		114	19
SUM	**109**	**5**			**19**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Teknisk rom, Vaskerom, Bad, Gang, Soverom, Soverom, Soverom, Stue/kjøkken	Bod i kjeller ved parkerings plass	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	106	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Ingar og Laila Døvle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	1906		0	13500 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkel opplysninger.	Ikke relevant

Adresse
Capjonstien 7

Hjemmelshaver
Capjon Park Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med beliggenhet i et nyere boligkompleks i Verksbyen på Sorgenfri, Fredrikstad øst. sentralt belliggende med kort avstand til Østsiden storsenter, med div. forretninger, bl.a. apotek og dagligvareforretning. Kort gangavstand til bussholdeplasser både på Galtungveien og på Sarpsborgveien, med hyppige bussavganger til og fra Fredrikstad og Sarpsborg. Det er også korte avstander til barnehager, skoler, tur- og rekreasjonsmuligheter langs Glommastien, samt til Sellebakk sentrum, hvor det er et godt utvalg av servicefasiliteter. Begby senter, div. butikker ved Brohodet, samt Kongsten Fort og idylliske Gamlebyen er kun 5 min. kjøretur unna. Gamlebyen byr bl.a. på spisesteder, hotell, flere koselige forretninger, gallerier, muséer, samt gratis byferge til Cicignon, Kråkerøy, Fredrikstad sentrum, Gressvik og Ålekilene.
Verksparken kan skilte med crossfit-anlegg, samt en flott, stor terrengsykkelbane på sydsiden av Sorgenfridammen.
På østsiden for øvrig er det også gode muligheter for fritidsaktiviteter, med bl.a. Fredrikstad ridesenter, golfbaner, flotte turområder i skog og mark, samt lysløype, Kongsten anlegget, med innendørs og utendørs svømmebasseng, samt treningssenter.
Avstanden til Fredrikstad sentrum er ca. 5 km. Til av- / påkjøring E6 på Årum er det ca. 9 km, og til Sarpsborg sentrum ca. 13 km.

Adkomstvei

Offentlig vei inn til felles tomt, private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boliger og næring.

Om tomten

Borettslaget har felles tomt for andelseierne. Tomten er pent opparbeidet med store grønne fellesområder med vannspeil, bekk, hekker, trær og diverse beplanting. Asfalterte internveier og parkeringsplasser. Tomten har gode lys- og solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Bolig forsikring dekkes via Felles utgiftene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2025	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	
2	02.04.2025	
3	02.04.2025	
4	02.04.2025	

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UM1211

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250049

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingar Døvre	Laila Døvre

Gateadresse
Capjonstien 7

Poststed	Postnr
SELLEBAKK	1651

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250049

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arca Nova byttet silikon fuger på bad pga. fargeforskjell. Assemblin byttet benkeplate på vaskerom.
Arbeid utført av	Arca Nova og Assemblin

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasjen i parkerings kjeller. Arka Nova jobber med saken.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byttet ut temperaturføler på ventilasjonsanlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Parkeringsplass garasjeanlegg

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei

Document reference: 108250049

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250049

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250049

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingar Døvre	f8f6ec1029ad629da7935a1c578b7b1aee45ae47	30.03.2025 10:08:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laila Døvre	fcaddd4c9379a4844b0c68252e6b18abab4a3538	30.03.2025 10:10:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 108250049

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Martin Spinnvag
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: martin.spinnvag@privatmegleren.no

Deres ref.: 108250049 . Vår ref.: 1969-1-058 Dato: 27.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Capjon Park I Borettslag
Organisasjonsnr:	923798978
Andelseier:	Døvre, Ingar
Medeier:	Døvre, Laila
Leilighetsnummer:	058
Adresse:	Capjonstien 7, 1651 SELLEBAKK
Andelsnummer:	58
Gnr.	303
Bnr.	1906
Borettsinnskudd:	Kr. 2 797 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93507938.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan i opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjelder oppføringslån i SP.BANK1 (SPARB1). Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30. mars og 30. september. Andelseier må ta kontakt med OBOS via epost oef@obos.no minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Ved spørsmål om restgjeld ta kontakt med regnskapskonsulent

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebank 1 Østfold Akershus**
Lånenr.:	10807136076
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Restsaldo	174 710 513,00
Innfrielsesdato:	30.03.2062
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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: 20 282,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent Velforening	208,00	
Akto vann og avløp	1 622,65	
Lån nr: 1080713607; IN lån 1 - Akonto renter	12 236,35	
Lån nr: 1080713607; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 938,90	
FutureHome	83,00	
FF hon og revisjon	147,00	
Mediakostnader	188,00	
Felleskostnader	3 858,50	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	127,-
Fradragsberettigede kostnader:	148 446,-
Annen formue:	12 387,-
Gjeld:	2 703 723,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebank 1 Østfold Akershus**
Lånenummer:	10807136076
Restsaldo:	2 697 543,29
Kapitalkostnader:	42 777,02

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 697 543,29,-, 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 Roar Andersen pr. e-post: roar.andersen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Helge Høybjør, e-post: capjonpark@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 6.570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1969

Capjon Park Borettslag

Velkommen til årsmøte i Capjon Park Borettslag

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 12. mars kl. 12:00 og lukker 15. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1969

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.

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.

Analoge stemmeskjemaer
Leveres til styreleder **Helge Høybjør,** Capjonstien 1

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Felleskostnader, utredning Verksbyen Velforening
7. Digitalt eller fysisk ordinært årsmøte
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Capjon Park Borettslag

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Roar Andersen/OBOS Eiendomsforvaltning AS som møteleder

Forslag til vedtak

Roar Andersen velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Tove Lisbeth Martinsen og Lise Mathisen som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Tove Lisbeth Martinsen og Lise Mathisen velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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 egenkapital

Vedlegg

1. 1969-Årsrapport, regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 201.000,-, som er tilsvarende budsjettert

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 201.000,-

Sak 6

Felleskostnader, utredning Verksbyen Velforening

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra andelseier Kåre Pedersen, Capjonstien 1

I juni 2023 økte felleskostnadene med 14.6 %. Samtidig økte kostnadene til vann og avløp med 47% og det var også økning på postene Regnskap og revisjon samt en ny kostnadspost – Futurhome.

I Januar 2024 kom det en ny økning på 38.3% og vi må vel forvente en økning på kostnadene til vann og avløp etter signaler fra politisk hold i kommunen. Det betyr at økningen i kostnadene fra mai 2022 til januar 2024 har vært på 56,5%. I tillegg har energikostnadene og ikke minst rentekostnadene økt svært mye de to siste årene.

Alle vet hvordan den enkeltes lønning eller pensjon har økt i samme periode, det er betydelig mindre. Det advares fra svært mange hold at flere og flere ikke makter dagens kostnader, ikke minst pga de sterkt økende bokostnadene vi har hatt i landet flere og flere havner i gjeldskrise.

En gjennomgang av regnskapsrapporten vi fikk i desember 2024 gir en god oversikt over kostnads-bilde, det synes at på de fleste kostnadspostene er det ikke så mye styret kan gjøre annet enn å søke å reforhandle avtalene med mål om å få ned kostnadene. En kostnadspost som synes litt merkelig høg er **KONTINGENT til Verksparken Velforening,** som for 2023 vil være på 335 000 kr eller ca 2500 Kr i snitt pr boenhet. Det utgjør tross alt 6,33% av driftskostnadene. Jeg og sikkert mange med meg er usikker på hva Verksparken Velforening er og hva vi i Capjon Park har igjen for det beydelige beløpet vi betaler til Velforeningen.

Styrets innstilling

Dette er noe som styret har på agendaen fra før og vil godta forslaget.

Forslag til vedtak

Styret legger frem en utredning om medlemskapet i Verksbyen Velforening skal videreføres på dagens nivå eller om det skal reduseres eller avsluttes.

Vedlegg

2. STYRET i Capjon Park Forslag til årsmøte 2024.pdf

Sak 7

Digitalt eller fysisk ordinært årsmøte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra andelseier Kåre Pedersen, Capjonstien 1

Styret har i varslet om ordinært årsmøte 12.mars i Capjon Park, opplyst at de forbereder digitalt årsmøte istedenfor årsmøte med fysisk oppmøte. Det er ikke forbudt å avholde digitalt årsmøte i boligbyggerlag, men det stilles strenge krav til den digitale gjennomføringen. Hovedkravet er at alle andelseierne må få delta, og dersom en eller flere ikke mestrer teknologien må styret finne en løsning som gjør at også disse kan delta på lik linje.

Capjon Park har mange eldre beboere/andelseiere og det er et faktum at den digitale kompetansen hos eldre har store mangler sammenlignet med den yngre delen av befolkningen. Jeg har ingen mulighet til å mene noe om hvordan den digitale kompetansen hos den enkelte beboer/andelshaver i Capjon Park er, men eg kan for min egen del si at når eg møter den digitale verden så må eg innse at her har eg store mangler. Eg vil sterkt fraråde styret å gjennomføre årsmøtet digitalt og legger frem et forslag om at årsmøtet tar en avgjørelse om fremtidige ordinære årsmøter kan avholdes digitalt.

Styrets innstilling

Styret velger å holde digitalt årsmøte denne gang. Det er få som har kommet med ønsker om fysisk møte i år. Styret kommer med eget forslag at det blir holdt "hybrid" årsmøte fremover. Dette er en kombinasjon av digitalt og fysisk møte. Da kan de som vil delta på fysisk møte gjøre det, og de som heller vil delta digitalt gjøre det.

Vi voterer over mulighetene en etter en.

Hvis ingen av forslagene til vedtak oppnår 50% flertall, faller vi tilbake til at styret bestemmer (slik det er nå).

Forslag til vedtak 1

Årsmøter skal avholdes digitalt

Forslag til vedtak 2

Årsmøter skal avholdes som en kombinasjon av digitalt og fysisk møte (hybridløsning).

Forslag til vedtak 3

Årsmøter skal avholdes fysisk.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Vi innstiller de to nåværende styremedlemmer og vara til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eva Olsen
  Kandidaten har sittet ett år i styret og har fungert optimalt med resten av styret. Hun stiller til gjenvalg og gjerne med 2 år slik at vi får en kontinuitet i styret.
- Pål Mathisen
  Kandidaten har sittet som styremedlem ett år og har fungert optimalt med resten av styret og stiller til gjenvalg og gjerne for 2 år. Dette for å få en kontinuitet i styret
- Tove Lundberg
  Inntressert i det som skjer. Har vært i styret der jeg bodde før.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torild Brynildsen
  Kandidaten har sittet som varamedlem ett år og har fungert optimalt med resten av styret og stiller til gjenvalg.
- Tove Lundberg
  Inntressert i det som skjer. Har vært i styret der jeg bodde før.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Høybjør	Capjonstien 1
Nestleder	Anita Marie Wiik	Capjonstien 7
Styremedlem	Jon Magne Aagaard	Capjonstien 7
Styremedlem	Pål Mathisen	Capjonstien 9
Styremedlem	Eva Olsen	Capjonstien 1
Varamedlem	Torild Juliane Brynildsen	Capjonstien 1

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

Generelle opplysninger om Capjon Park Borettslag
Borettslaget består av 134 andelsleiligheter.
Capjon Park Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923798978, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
303 1906

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Capjon Park Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har holdt 9 styremøter og et par arbeidsmøter siden de tiltrådde 13. Juni.

Styret har laget en HMS plan og rutiner med kontroller av dette. Dette følges opp månedlig og årlig i tillegg til løpende oversikt over drift og vedlikehold

Styret fikk i oppgave fra generalforsamlingen med å arbeide med en løsning på innglassing av balkonger for dem som ønsket dette.

I forbindelse med dette så har det blitt avholdt en ekstraordinær generalforsamling fysisk og en ekstraordinær generalforsamling digitalt.

Styret skal nå jobbe videre med å finne en akseptabel løsning for hev og senk glassrekkverk.

I skrivende stund så er det ikke avklart enda om søknaden vedr. innglassing blir godkjent i kommunen.

I tillegg til dette så har styret jobbet med å reforhandle driftsavtaler som vi har fra før og inngå nye.

Da vi har et problem med mange duer har vi i samarbeid med Antisimex har forsøkt å minimere dette problemet. Dette har vi begynt med i 2023 og vil følge opp videre i 2024.

Styret har også søkt å bytte bank. Styret har vært i dialog med Sparebank 1 Østfold og har fått bedre betingelser her enn vi har i DNB. Dette jobber nå Obos med, for oss. DNB var ikke villig til å gjøre noe med rentenivået så da valgte vi å gå videre med Sparebank 1 Østfold. DNB hadde 5,35% og Sparebanken har 5,25% før siste renteoppgang noe som vil gi ca. kr. 180.000,- mindre utgifter

Styret fikk ikke noe budsjett fra forrige styret så nå har sittende styre arbeidet fram et nytt budsjett for 2024.

På grunn av stor prisoppgang på mange av avtalene og saker som ikke var med på forrige budsjett så ble det en stor pris oppgang. Dette har styret dokumentert og lagt ut til alle andelseierne.

I det nye budsjettet har også styret lagt inn styrehonorar. Her har vi forhørt oss med Obos og fått opplyst at på et borettslag av vår størrelse så ligger honorarene fra kr. 200.000,- til litt over kr.300.000,- Styret har valgt å legge seg på nedre nivå.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune
Det er beregnet en vesentlig økning av de kommunale avgiftene(renovasjon) som gjelder borettslaget, mens eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Capjon Park Borettslag.

Lån
Capjon Park Borettslag har lån i DNB.
Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 40 år.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 6% for 2024

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning på 38,3% av kat. 001 Felleskostnader, og kat. 147 Mediakostnader på 13,5%, fra 01.01.2024.
Samt reduksjon av kat. 133 Future Home på 36,8%, og kat. 009 FF hon og revisjon på 10,8%, fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Capjon Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Capjon Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Vedlegg 1 17 av 20 Nb89 Årsrapport, regnskap.pdf

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 16. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

CAPJON PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 923 798 978, KUNDENR. 1969

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**590 646**	**350 355**	**590 646**	**713 069**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		81 312 342	2 769 364	0	2 056 744
Tilbakeføring av avskrivning	12	37 770	3 314	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	12	0	-198 849	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	276 874 336	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 388 369	-105 388 360	0	-1 533 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-78 839 319	0	0	0
Overføring bygg og tomt 1976 og 1988		0	-350 200 000	0	
Overføring borettsinnskudd		0	174 900 000	0	
Overføring andelskapital		0	400 000	0	
Endringer egenkapital		0	1 080 486	0	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**122 424**	**240 291**	**0**	**523 744**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**713 070**	**590 646**	**590 646**	**1 236 813**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	901 729	1 797 494
Kortsiktig gjeld	-188 659	-1 206 848
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**713 070**	**590 646**

CAPJON PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 923 798 978, KUNDENR. 1969

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		8 989 109	0	0	11 829 972
Innkrevde felleskostnader	2	8 271 972	14 015 642	0	6 334 028
Andre inntekter	3	4 360	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 265 441**	**14 015 642**	**0**	**18 164 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Styrehonorar		0	0	0	-201 000
Avskrivninger	12	-37 770	-3 314	0	0
Revisjonshonorar	4	-9 625	-18 250	0	-10 106
Forretningsførerhonorar		-175 133	-205 878	0	-205 185
Konsulenthonorar	5	-688	-9 450	0	-3 000
Kontingenter		-335 000	-268 000	0	-335 000
Drift og vedlikehold	6	-528 928	-244 958	0	-828 500
Forsikringer		-429 879	-365 981	0	-549 529
Kommunale avgifter	7	-1 124 251	-1 211 287	0	-1 280 286
Energi/fyring		-393 970	-493 428	0	-508 000
TV-anlegg/bredbånd		-362 202	-333 828	0	-385 900
Andre driftskostnader	8	-916 998	-822 655	0	-977 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 314 443**	**-3 977 030**	**0**	**-5 284 256**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**12 950 998**	**10 038 612**	**0**	**12 879 744**
Innbetalt andel fellesgjeld		78 839 319	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**91 790 317**	**10 038 612**	**0**	**12 879 744**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	14 543	5 018	0	5 000
Finanskostnader	10	-10 492 518	-7 274 266	0	-10 828 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-10 477 975**	**-7 269 248**	**0**	**-10 823 000**
ÅRSRESULTAT		**81 312 342**	**2 769 364**	**0**	**2 056 744**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 769 364		
Til annen egenkapital		81 312 342	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	558 150 000	558 150 000
Tomt		8 000 000	8 000 000
Andre varige driftsmidler	12	157 765	195 535
SUM ANLEGGSMIDLER		**566 307 765**	**566 345 535**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		40 227	15 067
Forskuddsbetalte kostnader		155 566	121 654
Andre kortsiktige fordringer	13	229 702	4 290
Energiavregning	17	86 787	0
Driftskonto OBOS-banken		382 645	1 649 069
Innestående i andre banker		6 803	7 414
SUM OMLØPSMIDLER		**901 729**	**1 797 494**
SUM EIENDELER		**567 209 494**	**568 143 029**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 134 * 5 000		670 000	670 000
Annen egenkapital	14	87 964 187	6 651 846
SUM EGENKAPITAL		**88 634 187**	**7 321 846**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	195 646 647	276 874 335
Borettsinnskudd	16	282 740 000	282 740 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**478 386 647**	**559 614 335**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 764	8 963
Leverandørgjeld		83 864	173 561
Påløpte renter		86 031	384 590
Energiavregning	17	0	156 526
Annen kortsiktig gjeld		0	483 208
SUM KORTSIKTIG GJELD		**188 659**	**1 206 848**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**567 209 494**	**568 143 029**

Pantstillelse	18	562 740 000	562 740 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 13.02.2024
Styret i Capjon Park Borettslag

Helge Høybjør /s/	Anita Marie Wiik /s/	Jon Magne Aagaard /s/
Pål Mathisen /s/	Eva Olsen /s/	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lånekostnader	3 488 358
Felleskostnader	3 283 932
Tilbakeført avsetning 2022	483 068
Kabel-TV	335 160
Diverse	241 200
Lån leiligheter	239 254
Tillegg	201 000
Kapitalkostnader på IN-lån	8 724 579
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	264 530
Overført til kapitalkostnader	-8 989 109
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 271 972**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	140
Ukjent innbetaling	4 220
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 360**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-688**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-125 258
Drift/vedlikehold VVS	-28 957
Drift/vedlikehold elektro	-51 413
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 019
Drift/vedlikehold heisanlegg	-248 187
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 264
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 557
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 274
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-528 928**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 019 356
Renovasjonsavgift	-104 895
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 124 251**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-44 874
Driftsmateriell	-999
Vaktmestertjenester	-629 546
Renhold ved firmaer	-7 878
Andre fremmede tjenester	-224 708
Kontor- og datarekvisita	-1 412
Andre kontorkostnader	-2 423
Bankgebyr	-3 658
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-916 998**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 485
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 058
SUM FINANSINNTEKTER	**14 543**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-10 492 448
Renter på leverandørgjeld	-70
SUM FINANSKOSTNADER	**-10 492 518**

NOTE: 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2019 Capjon Park I	212 613 328	
Overført fra Capjon Park II	214 906 121	
Overført fra Capjon Park III	130 630 551	
		558 150 000
SUM BYGNINGER		**558 150 000**

Tomten ble kjøpt i 2019
Gnr.303/bnr.1906
Overførte tomteverdier, Capjon Park II kr. 2 993 879, Capjon III kr. 1 669 449
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fuglesikring		
Tilgang 2022	198 849	
Avskrevet tidligere	-3 314	
Avskrevet i år	-37 770	
		157 765
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**157 765**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-37 770**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	57 397
Nova Energi	172 305
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**229 702**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10 075 697
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	78 839 319
Reduksjon EK fra IN	-950 829
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**87 964 187**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

DnB
Renter 31.12: 5,35 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2019	-276 874 335	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 388 369	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	78 839 319	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-195 646 647**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig Capjon Park I	-107 840 000	
Overført fra Capjon Park II	-108 825 000	
Overført fra Capjon Park III	-66 075 000	
		-282 740 000
SUM BORETTSINNSKUDD		**-282 740 000**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 162 205
SUM INNTEKTER	**-3 162 205**

KOSTNADER

Vann	3 248 992
SUM KOSTNADER	**3 248 992**

SUM ENERGIAVREGNING	**86 787**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	282 740 000
Pantelån	195 646 647
Beregnede IN-forpliktelser	77 888 490
TOTALT	**556 275 137**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	558 150 000
Tomt	8 000 000
TOTALT	**566 150 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2470191. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. mars og 30. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.
Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Sikringsordning felleskostnader.
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

STYRET i Capjon Park

I juni 2023 økte felleskostnadene med 14.6 %. Samtidig økte kostnadene til vann og avløp med 47% og det var også økning på postene Regnskap og revisjon samt en ny kostnadspost – Futurhome.

I Januar 2024 kom det en ny økning på 38.3% og vi må vel forvente en økning på kostnadene til vann og avløp etter signaler fra politisk hold i kommunen. Det betyr at økningen i kostnadene fra mai 2022 til januar 2024 har vært på 56,5%. I tillegg har energikostnadene og ikke minst rentekostnadene økt svært mye de to siste årene.

Alle vet hvordan den enkeltes lønning eller pensjon har økt i samme periode, det er betydelig mindre. Det advares fra svært mange hold at flere og flere ikke makter dagens kostnader, ikke minst pga de sterkt økende bokostnadene vi har hatt i landet flere og flere havner i gjeldskrise.

En gjennomgang av regnskapsrapporten vi fikk i desember 2024 gir en god oversikt over kostnads-bilde, det synes at på de fleste kostnadspostene er det ikke så mye styret kan gjøre annet enn å søke å reforhandle avtalene med mål om å få ned kostnadene. En kostnadspost som synes litt merkelig høg er **KONTINGENT til Verksparken Velforening,** som for 2023 vil være på 335 000 kr eller ca 2500 Kr i snitt pr boenhet. Det utgjør tross alt 6,33% av driftskostnadene. Jeg og sikkert mange med meg er usikker på hva Verksparken Velforening er og hva vi i Capjon Park har igjen for det beydelige beløpet vi betaler til Velforeningen.

Forslag:

Styret legger frem en utredning om medlemskapet i Verksbyen Velforening skal videreføres på dagens nivå eller om det skal reduseres eller avsluttes.

Digitalt eller fysisk ordinært årsmøte 12. mars 2024

Styret har i varslet om ordinært årsmøte 12.mars i Capjon Park, opplyst at de forbereder digitalt årsmøte istedenfor årsmøte med fysisk oppmøte. Det er ikke forbudt å avholde digitalt årsmøte i boligbyggerlag, men det stilles strenge krav til den digitale gjennomføringen. Hovedkravet er at alle andelseierne må få delta, og dersom en eller flere ikke mestrer teknologien må styret finne en løsning som gjør at også disse kan delta på lik linje.

Capjon Park har mange eldre beboere/andelseiere og det er et faktum at den digitale kompetansen hos eldre har store mangler sammenlignet med den yngre delen av befolkningen. Jeg har ingen mulighet til å mene noe om hvordan den digitale kompetansen hos den enkelte beboer/andelshaver i Capjon Park er, men eg kan for min egen del si at når eg møter den digitale verden så må eg innse at her har eg store mangler. Eg vil sterkt fraråde styret å gjennomføre årsmøtet digitalt og legger frem et forslag om at årsmøtet tar en avgjørelse om fremtidige ordinære årsmøter kan avholdes digitalt.

Forslag: Ordinære årsmøter i Capjon Park Boligbyggerlag avholdes som fysiske årsmøter såfremt utenforliggende årsaker umuliggjør dette.

Kåre Pedersen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 12.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.03.24
Selskapsnummer: 1969 **Selskapsnavn:** Capjon Park Borettslag

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

Roar Andersen velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tove Lisbeth Martinsen og Lise Mathisen velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 201.000,-

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Felleskostnader, utredning Verksbyen Velforening

Styret legger frem en utredning om medlemskapet i Verksbyen Velforening skal videreføres på dagens nivå eller om det skal reduseres eller avsluttes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Digitalt eller fysisk ordinært årsmøte

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Årsmøter skal avholdes digitalt
- [ ] Årsmøter skal avholdes som en kombinasjon av digitalt og fysisk møte (hybridløsning).
- [ ] Årsmøter skal avholdes fysisk.

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Eva Olsen
- [ ] Pål Mathisen
- [ ] Tove Lundberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Torild Brynildsen
- [ ] Tove Lundberg

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

**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.

VEDTEKTER

for Capjon Park Borettslag

vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Capjon Park Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune og har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har utbygger og stifter av borettslaget, Arca Nova Bolig AS, rett til å eie inntil alle andelene fram til disse er solgt.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke vedtektsfestet forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lengde dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(6) Andelseiere i første etasje har rett til å disponere et uteareal i tilknytning til egen terrasse/platting som tilsvarer bredden av sin andel og en dybde på anslagsvis ytterkant av platting + 2 meter, alternativt en naturlig dybde i forhold til tomtegrense og/eller tilstøtende beplantning. Dette arealet er på sameiets fellesareal, og sameiet har vedlikeholdsansvar for dette arealet og skal ha tilgang til arealet.

(7) Andelseiere har ikke rett til å foreta arbeider som på sameiets fellesarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret i sameiet.

Dette gjelder tiltak som:

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Felleskostnadene skal fordeles etter størrelsen på arealbrøkene (BRA per leilighet/ BRA alle leiligheter), dog med de begrensninger og de unntak som er nevnt nedenfor.

Kostnadene til drift, vedlikehold og oppgradering av parkeringsarealene og sportsboder i garasjeanlegg, og lading av el-bil og hybrid, reguleres etter bestemmelsene i punkt 11.

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

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til energi til oppvarming og energi til produksjon av varmt tappevann inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver andelsleilighet. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk av totalforbruket, jf. punkt 12.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Borettslaget Capjpn Park I er en del av flere sameiere i boligsameiet Capjon Park. Det er utarbeidet egne vedtekter for boligsameiet Capjon Park. Styrelederen skal representere borettslaget i sameiermøtet i sameiet Capjon Park.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Parkeringskjeller og sportsboder

11-1 Det følger bruksrett til en (1) sportsbod og bruksrett til en (1) parkeringsplass i garasjeanlegg (garasjeplass) til hver andel i borettslaget. Sportsbod og garasjeplass er lokalisert i parkeringskjelleren. Garasjeplass og sportsbod vil bli merket med nummer. Bruksretten tinglyses ikke. Utbygger forestår førstegangs tildeling av bruksretter og utarbeider tegning som angir tildeling og plassering av parkeringsplasser i garasjeanlegg i tilknytning til hver bruksenhet. Likeledes gjelder for sportsboder. Utbygger vedlikeholder og oppdaterer denne oversikten fram til hele prosjektet er ferdigstilt.

11-2 Garasjeplass kan ikke leies ut til personer eller selskaper utenfor sameiet. I parkeringskjelleren er det et begrenset antall handikap-plasser blant de plassene andelene har bruksrett til. Det vises til sameiets vedtekter punkt 4-6 for så vidt gjelder bruksrett til parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Den innbyrdes fordeling av parkeringsplasser og sportsboder kan endres av styret i sameiet. Etter ferdigstillelse utføres ajourhold av oversikt over garasjeplasser og sportsboder av styret i sameiet/forretningsfører.

11-3 Bruksrett til parkeringsplass som ligger som tilleggsdel til en av borettslagets seksjoner, kan andelseieren til den aktuelle seksjonen overdra separat uten at også andelen selges. Det vises for øvrig til sameiets vedtekter i punkt 4.

11-4 Borettslagets kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg skal holdes adskilt fra andre kostnader så langt dette praktisk lar seg gjøre. Styret fastsetter en skjønnsmessig kostnad til ekstra parkeringsplass i garasjeanlegg basert på antatt driftskostnad pr garasjeplass.

Kostnader til strøm i sportsboder, skal så langt det lar seg gjøre fordeles basert på forbruk i hver sportsbod. Øvrige kostnader som angår boder/sportsboder, heis/trappesjakt og tekniske installasjoner i garasjeanlegg fordeles etter arealbrøken, og inngår ikke i kostnadsgrunnlaget for parkeringsplasser i garasjeanlegg.

11-5 En andelseier kan med samtykke fra styret i sameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass andelen disponerer, eller andre steder som styret i sameiet anviser. Styret i sameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

12. Energiinstallasjoner

12-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

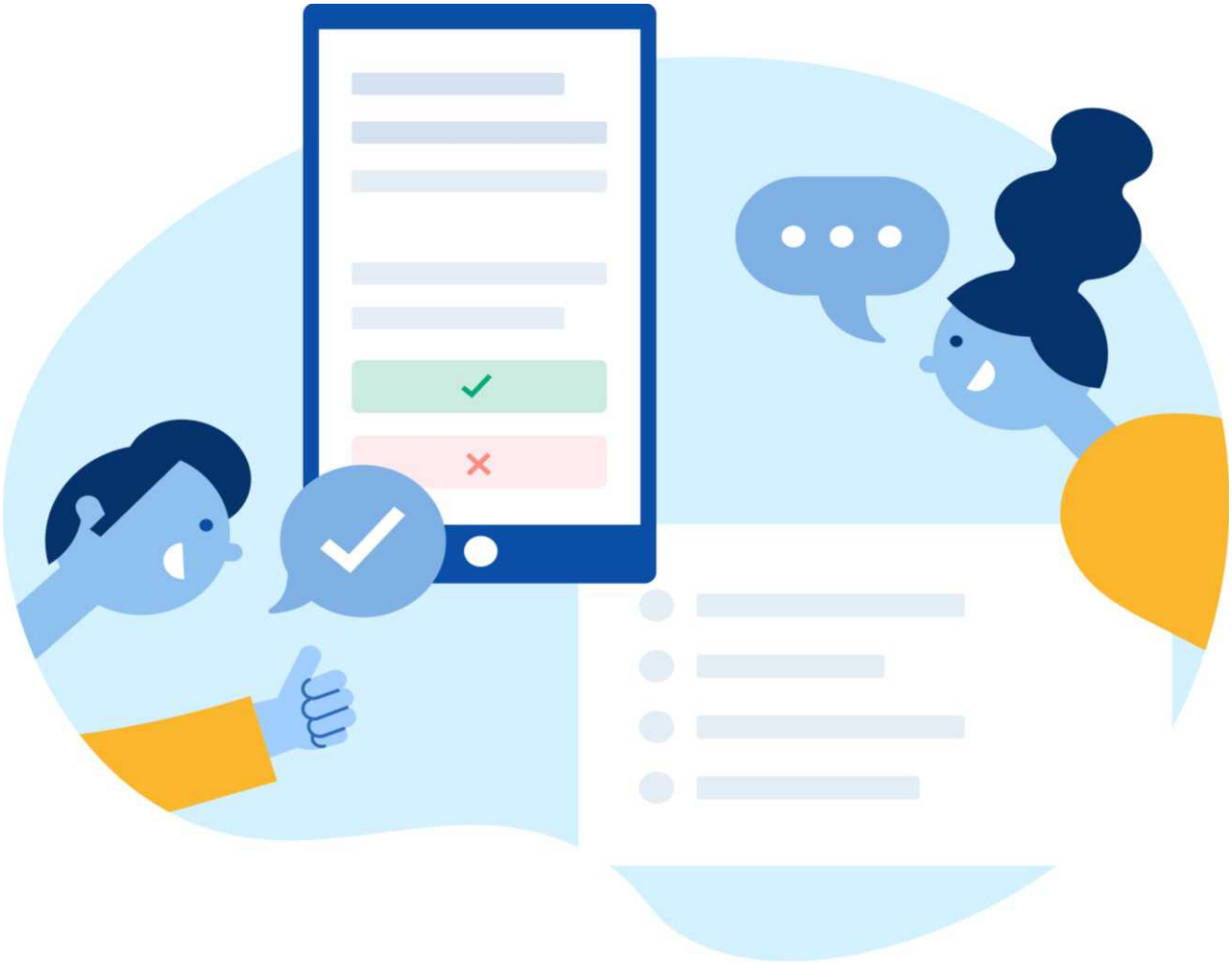
12-2 Vedlikehold
(1) Nova Energi AS er ansvarlig for vedlikehold av energiinstallasjoner.

12-3 Felleskostnader og inntekter
(1) Sameiet vil bli belastet kostnader til solenergi og lokale energiinstallasjoner fra Nova Energi AS. Prisene/kostnaden vil være med utgangspunkt i kostnader til installasjon, produksjon, FDV og administrasjon av energiproduksjon. Dog skal prisen alltid være lavere eller tilsvarende pris for energi på den offentlige strømbørsen.
(2) Kostnader til kjøp av energi som leveres til hver seksjon skal fordeles mellom sameierne, og deretter andelseierne i respektive borettslag, i henhold til målt forbruk i forhold til totalt energiforbruk.
(3) Fordeling av inntekter fra salg av solstrøm vil følge NVS til enhver tid gjeldende retningslinjer for fellesprodusert energi, plusskundeordningen, og vilkår fastsatt av netteier og strømselskap. Om det ikke er mulig å fordele slik overskuddsenergi til seksjonseiere i sameiet og/eller andelshavere i borettslaget, vil inntekten tilfalle sameiet.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Capjon Park Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 13. desember - 16. desember 2023

Selskapsnummer: 1969

OBOS

Velkommen til årsmøte i Capjon Park Borettslag

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 13. desember kl. 09:00 og lukker 16. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1969

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.

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
Styret viser til tidligere informasjon sendt i etterkant av ekstraordinær generalforsamling og ønsker at det fattes et nytt vedtak om vi skal tillate montering av hev og senk glassrekkverk på våre balkonger. Dette gjelder først og fremst dem som ønsker å ha dette. Andelseiere må selv bekoste og vedlikeholde det.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forslag om hev/senk glassrekkverk på balkonger

Med vennlig hilsen,
Styret i Capjon Park Borettslag

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Helge Høybjør

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tove Lisbeth Martinsen og Roy Ingar Engdal

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

Forslag om hev/senk glassrekkverk på balkonger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret viser til tidligere informasjon sendt i etterkant av ekstraordinær generalforsamling og ønsker at det fattes vedtak om vi skal tillate montering av hev og senk glassrekkverk på våre balkonger. Andelseiere må selv bekoste og vedlike holde dette.

Styrets innstilling

Med en positiv avstemming så ønsker styret og få mandat til å undersøke flere leverandører og komme med en akseptabel løsning både når det gjelder visuellt uttrykk og pris på glassrekkverket

Forslag til vedtak

Det foreslåes at generalforsamlingen gir sin tilslutning til at det tillates hev og senk løsninger for balkonger. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og løsning

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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 13.12.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.12.23
Selskapsnummer: 1969 **Selskapsnavn:** Capjon Park Borettslag

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

Helge Høybjør

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tove Lisbeth Martinsen og Roy Ingar Engdal

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Forslag om hev/senk glassrekkverk på balkonger

Det foreslåes at generalforsamlingen gir sin tilslutning til at det tillates hev og senk løsninger for balkonger. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og løsning

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Capjon Park Borettslag

Organisasjonsnummer: 923798978
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. desember kl. 09:00 til 16. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Høybjør
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Tove Lisbeth Martinsen og Roy Ingar Engdal
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Forslag om hev/senk glassrekkverk på balkonger

Styret viser til tidligere informasjon sendt i etterkant av ekstraordinær generalforsamling og ønsker at det fattes vedtak om vi skal tillate montering av hev og senk glassrekkverk på våre balkonger. Andelseiere må selv bekoste og vedlike holde dette.

Styrets innstilling
Med en positiv avstemming så ønsker styret og få mandat til å undersøke flere leverandører og komme med en akseptabel løsning både når det gjelder visuellt uttrykk og pris på glassrekkverket

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslåes at generalforsamlingen gir sin tilslutning til at det tillates hev og senk løsninger for balkonger. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og løsning
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 1906	**Fnr:** 0	Snr: 94
Adresse:	Capjonstien 7		
Areal:	ca. 13459.3 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

OBS !
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

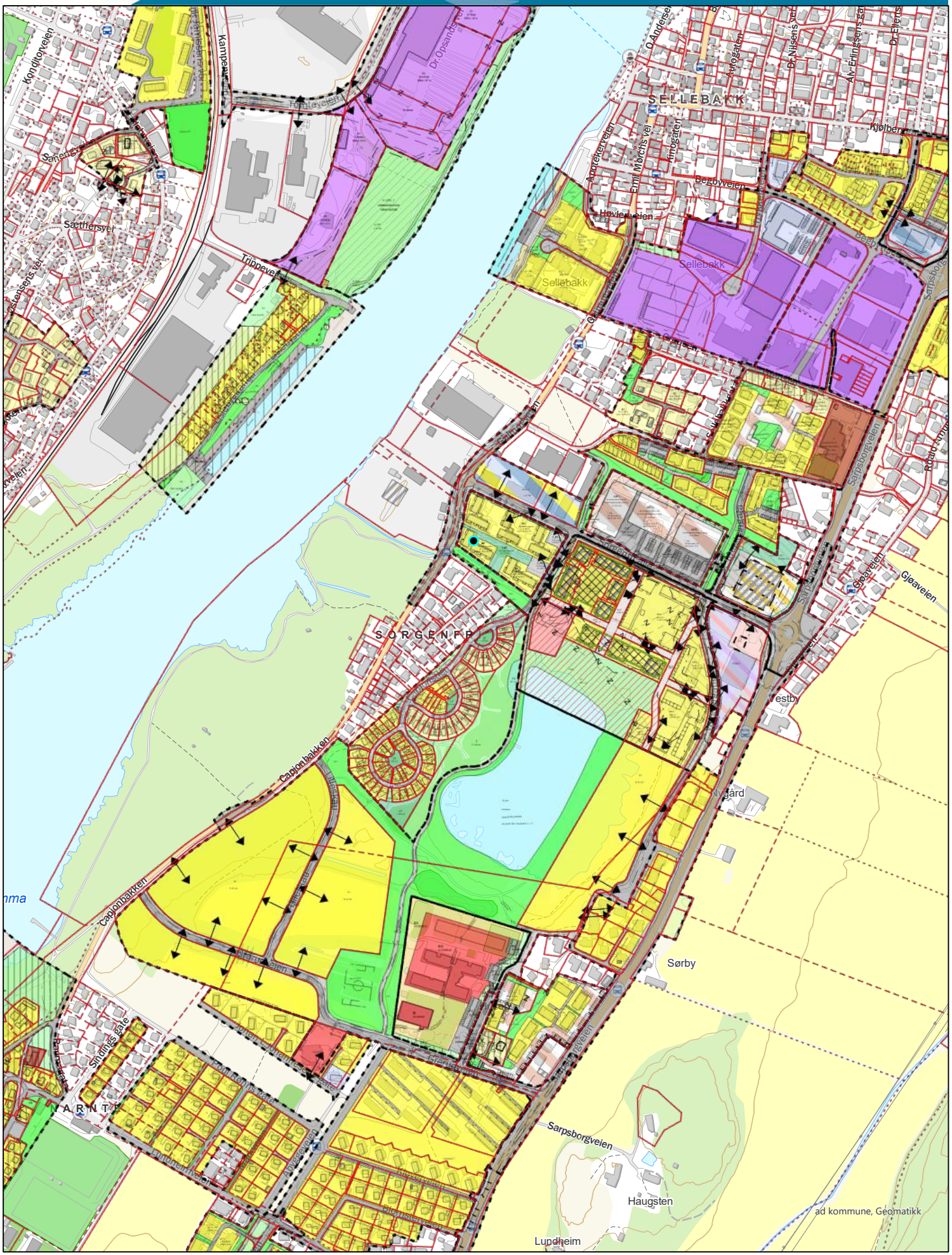
Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	**Formål/Hensynssone:** 310 - Ras- og skredfare, H310 530 - Hensyn friluftsliv, H530 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1146 Verksbyen, B4	**Formål/Hensynssone:** 140 - Frisiktsone 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse 1600 - Uteoppholdsareal 2082 - Parkeringsplasser 3060 - Vegetasjonsskjerm	**Godkjent/vedtatt:** mars 15, 2018
Reguleringsbestemmelser: Reg.best - 1146_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 150 300 Meter

Målestokk 1:5 000

Dato 01.05.2025

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Verksbyen, B4 Fredrikstad kommune

(Nasjonal plan-ID: 01061146)

Dato for siste rev. av bestemmelsene: 15.01.2018
Dato for kommunestyrets godkjenning: 15.03.2018

§ 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 – blokkbebyggelse (B1-3)
   - Uteoppholdsareal (UT)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
   - Parkeringsplasser (på grunnen) (P1-2)

3. Grønnstruktur
   - Vegetasjonsskjerm (VS)

§ 1.3 Hensynssoner:

Pbl § 12-6:

- Sikringssoner – frisikt

§ 2. Fellesbestemmelser

§ 2.1 Eierform (jfr. pbl. § 12-7 nr. 14)

a) Uteoppholdsareal UT, parkeringsplasser P1-2 og vegetasjonsskjerm VS er fellesarealer. Arealene er felles for alle beboerne innenfor planområdet.

b) Blokkbebyggelse B1-3 er annen eierform.

§ 2.2 Støy (jfr. pbl § 12-7 nr. 4)

a) Alle boenheter innenfor gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side.

b) Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum ett soverom ligge mot stille side.

c) Støy på uteoppholdsareal skal ikke overskride L_{den} 55 dB.

d) Alle boenheter hvor ett eller flere rom for støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert, mekanisk ventilasjon.

e) Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal

vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boligen, støynivå utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål og i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

§ 2.3 Fornminner (jfr. pbl § 12-7 nr. 6)

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

§ 2.4 Utomhusplan (jfr. pbl § 12-7 nr. 4)

a) Det skal utarbeides en utomhusplan for hvert byggetrinn som vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal vise utforming av ubebygde areal og fellesarealer. Utomhusplan(er) skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, behandling eller beplantning av fyllinger og skjæringer, evt. forstøtningsmurer med kotehøydeangivelser, evt. andre arealavgrensende tiltak (gjerder etc.) og evt. støyskjermingstiltak, vegetasjon som skal bevares eller fjernes, ny beplantning, materialbruk på flater i fellesarealer og på private uteplasser, utforming av / utstyr på lekeplasser, overvannshåndtering, renovasjonsløsning og utomhusbelysning.Overvann skal ledes til bekken sør for planområdet. Utomhusplan skal godkjennes sammen med igangsettingstillatelse.

b) Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på balkong og/eller på terreng. Det skal avsettes minimum 80 m^2 brukbart uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet. Minimum 50 % av MUA skal være fellesareal og ligge på terreng. For hver 30. boenhet skal det avsettes arealer til nærlekeplasser på minst 100 m^2.

§ 2.5 Parkeringskrav (jfr. Pbl § 12-7 nr. 7)

a) Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass og maksimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Dette omfatter også gjesteparkering og parkering for bevegelseshemmede.

b) 5 % av biloppstillingsplassene skal være dimensjonert for bevegelseshemmede.

c) Ved etablering av parkeringsanlegg på bakken skal utforming og bruk av belysning, materialbruk og beplantning fremgå av utomhusplan. Parkeringsanlegg bør skjermes med vegetasjon.

d) Det skal anlegges minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Minimum 0,2 plasser pr. boenhet skal være i felles, utvendig sykkelparkering. Sykkelstativ må være utformet med faste innretninger slik at syklene kan låses fast. Plass for sykkelparkering bør ha fast dekke. Sportsboder kan benyttes til sykkelparkering og inngå i beregningen av antall plasser.

§ 2.6 Grunnforhold (jfr. Pbl § 12-7 nr. 12)

a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges geoteknisk vurdering. Vurderingen skal redegjøre for de geotekniske forholdene og løsninger for tiltak som berører disse. Eventuelle avbøtende tiltak skal fremgå av vurderingen.

§ 2.7 Renovasjon (jfr. Pbl § 12-7 nr. 4)

a) Renovasjon skal være med nedgravde løsninger. Endelig plassering og utforming skal framgå av utomhusplan. Renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 2.8 Avkjørsler (jfr. Pbl § 12-7 nr. 4)
a) Plassering av avkjørsler vist med piler på plankartet er veiledende. Endelig plassering og utforming skal framgå av utomhusplan og søknad om tillatelse til tiltak.

§ 2.9 Universell utforming (jfr. Pbl § 12-7 nr. 4)
a) Bebyggelse og utomhusanlegg skal utformes etter prinsippene om universell utforming og tilgjengelighet for alle.

§ 3. Rekkefølgebestemmelser (jfr. Pbl § 12-7 nr. 10)
§ 3.1 Støy
a) Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis. Dette gjelder støyskjermingstiltak som er aktuelt for det enkelte byggetrinn.

§ 3.2 Utomhusanlegg/ grønnstruktur
a) Før bebyggelsen kan tillates tatt i bruk skal naturlig tilhørende utomhusområder være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom bebyggelse blir tatt i bruk vinterstid, skal tilhørende utomhusarealer være ferdig opparbeidet påfølgende vår.

§ 3.3 Trafikkområder
a) Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk, skal krysset Sorgenfri Allé / Galtungveien være ferdig etablert. Når krysset Sorgenfri Allé / Galtungveien etableres, skal samtidig Galtungveien bygges om (i henhold til reguleringsplan for Sorgenfri (plan-ID 01066544)).

b) Før arbeidet med krysset Sorgenfri Allé / Galtungveien og omlegging av Galtungveien påbegynnes, skal byggeplan for tiltaket være godkjent av Statens vegvesen.

§ 4. Bebyggelse og anlegg (jfr. Pbl § 12-7 nr. 1)
§ 4.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (B1-3)
a) Innenfor byggeområdene B1-3 tillates oppført boligbebyggelse i form av blokker. For felt B1 er maksimalt tillatt BYA = 45 %. For felt B2 og B3 er maksimalt tillatt BYA = 50 %. BYA skal regnes samlet for hele delfeltet selv om delfeltet kan deles opp i flere matrikkelenheter.

b) For B1 og B3 er maks. gesims- og mønehøyde 17,5 meter fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt bygningen. Maks. gesims- og mønehøyde mot sør er 16,5 meter. Kravet gjelder ikke gavlfasader mot sør. For bygg innenfor B1 plassert på parkeringskjeller regnes gesims- og mønehøyde fra topp dekke på parkeringskjeller. Maks. høyde på topp dekke parkeringskjeller er kote + 5,1.

c) For B2 er maks. gesims- og mønehøyde 14,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks. gesims- og mønehøyde mot sør er 13,5 meter. Kravet gjelder ikke gavlfasader mot sør.

d) Sør for «regulert høyde» på delfelt B3 er maks. gesims- og mønehøyde 14,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

e) Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel minimum 6°, og høyeste møne skal være mot nord, øst eller vest.

f) Takoppbygg for heis, ventilasjon osv. tillates inntil 1,5 meter over maksimal mønehøyde.

g) Gulv i første etasje skal minimum være på kotehøyde + 2,5.

h) Viste omriss av planlgt bebyggelse på plankartet er veiledende. Bygningsstruktur og retning på bebyggelsen skal være som vist på plankartet.

i) Bebyggelse kan plasseres helt inn til formålsgrense med mindre det er anvist byggegrense på plankartet.

j) Innenfor B1 skal bebyggelsen fordeles på minimum 3 bygninger. Bygninger med felles inngangssone og/eller forbundet med svalganger regnes som én bygning. Avstand mellom bygningene skal være minimum 15 meter. Bebyggelsen skal utformes slik at det er gavlfasader som ligger nærmest Sorgenfri Allé. Maks. bredde på gavl mot Sorgenfri Allé er 12 meter eksklusive svalganger og balkonger.

k) Innenfor B1 skal det opparbeides parkeringskjeller. Parkeringskjeller kan tillates inntil 1 meter utenfor viste byggegrense mot vest og til formålsgrense mot sør. Parkeringskjeller skal legges så lavt som mulig i forhold til grunnvannsstand. For å skjule parkeringskjelleren best mulig, og dempe inntrykket av parkeringskjelleren, skal endelig terreng så langt det lar seg gjøre fylles opp rundt p-kjeller. Endelig utforming av parkeringskjeller skal framgå av søknad om tillatelse til tiltak. I parkeringskjellere skal det legges til rette for senere etablering av ladestasjoner for el-bil.

l) Alle nye boliger skal tilrettelegges for vannbåren varme.

§ 4.2 Uteopphold (UT)
a) Innenfor delfelt UT tillates tilrettelagt arealer for både lek og parkmessig opparbeidelse. Endelig løsning og fordeling mellom de ulike funksjonene skal framgå av utomhusplan for delfeltet. Utomhusplan skal være godkjent av kommunen sammen med igangsettingstillatelse.

b) Det tillates ikke oppført bygninger i uteoppholdsområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde eller lydskjermende konstruksjoner.

c) Innenfor UT skal det opparbeides kjørbar gangvegforbindelse mellom Capjonstien/P2 og B2/Galtungveien. Gangvegen skal kunne fungere som adkomst for av- og påstigning, varelevering, utrykningskjøretøy, drosje osv., og skal ikke være åpen for ordinær motorisert ferdsel.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jfr. Pbl § 12-7 nr. 4)

§ 5.1 Parkeringsplasser på grunnen (P1-2)
a) P1-2 skal ha funksjon som p-plass for beboere og gjester innenfor felt B1-3. Endelig utforming skal framgå av utomhusplan.

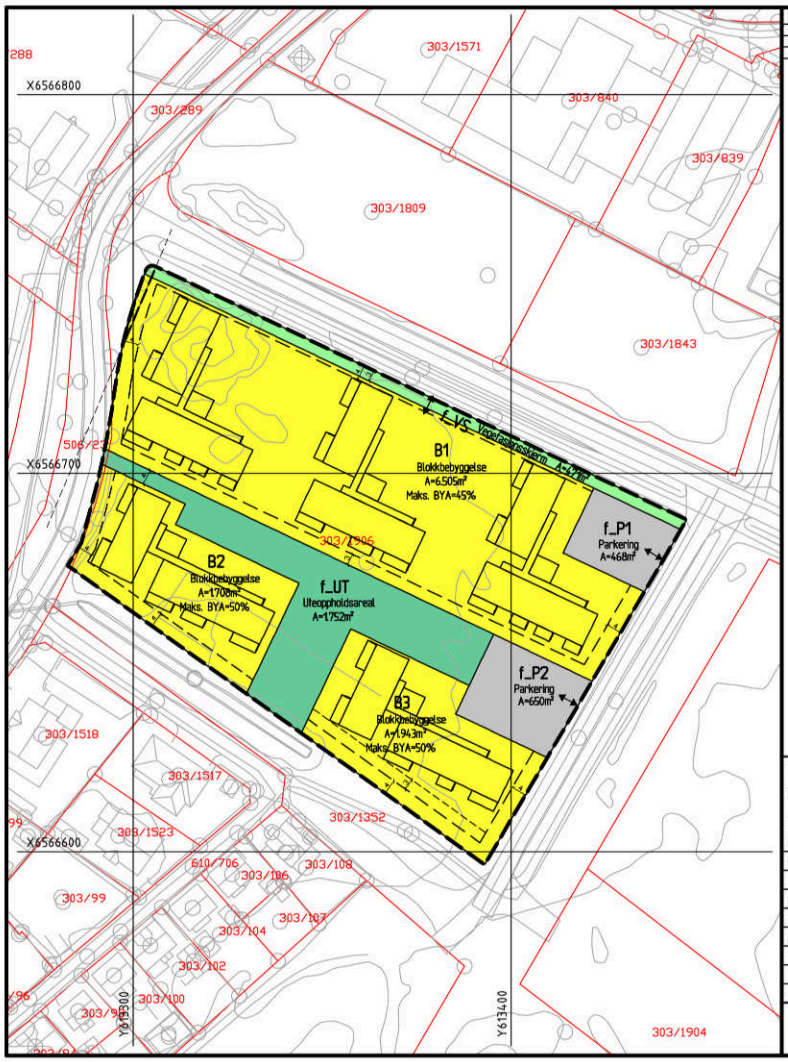
§ 6. Grønnstruktur (jfr. Pbl § 12-7 nr. 4)

§ 6.1 Vegetasjonsskjerm (VS)
a) VS skal fungere som ekstern skjerm samtidig som det skal fungere som en del av overordnet grønnstruktur langs Sorgenfri Allé. Utforming av VS skal framgå av utomhusplan.

§ 7. Hensynssoner (jfr. Pbl § 12-7 nr. 4)

§ 7.1 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. Enkeltstående trær med tilfredsstillende oppkvisting kan tillates.

b) I avkjørsler mot Capjonstien skal det være frisikt 4x20 meter. Mot gang-/sykkelveg langs Sorgenfri Allé skal frisikt være 3x25 meter.



REVISJONER	Dato	Sign.
C Endret plannavn fra "Teglverksbyen, B4" til "Verksbyen, B4"	29.06.2017	PAT
B Tatt ut "regulert høyde" på delfelt B2.	31.05.2017	PAT
A Endret "grense for bestemmelser" til "regulert høyde".	05.05.2017	PAT

TEGNFORKLARING

PBL §12-5 REGULERINGSFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg (1000)
   - B1-3 Blokkbebyggelse (1113)
   - UT Uteoppholdsareal (1600)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2000)
   - P1-2 Parkeringsplass (på grunnen) (2082)
3. Grønnstruktur (3000)
   - VS Vegetasjonsskjerm (3060)

PBL §12-6 HENSYNSSONER

Sikringssoner (100)

- Frisikt (140)

STREKSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Byggegrense (1211)
- Planlagt bebyggelse (1213)
- Frisiktlinje (1222)
- Måle- og avstandslinje (1259)
- Regulert høyde
- Grense for sikringssone
- Avkjørsel - både inn og utkjøring (veiledende plassering)

Eierform:
o= offentlig
f= felles

DETALJREGULERING MED BESTEMMELSER FOR

Verksbyen, B4

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NASJONAL AREALPLAN-ID: 01061146

Horisontalt geodetisk grunnlag: Euref 89
Høydegrunnlag: NN2000
Kartprojeksjon: UTM sone 32.
Data og kilde for geodata: Fredrikstad kommune, 12.02.2016.

MÅLESTOKK 1:1000 Ekvidistanse 1 m

0m 10 20 30 40 50 60

SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Dato	Saksnr.
FORHÅNDSBEHANDLING I KOMMUNEN		
FORVARSEL	16.02.2016	
1. GANGS BEHANDLING I KOMMUNEN	22.06.2017	83/17
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	30.06.2017 - 04.09.2017	
2. GANGS BEHANDLING I KOMMUNEN	01.03.2018	18/18
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (GODKJENNING)	15.03.2018	30/18
KUNNGJØRING		

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

DATO: 10.01.2016
KONSTR: PAT
TEGNET: PAT
KONTR: PAH/ PAT

SAK NR. 1350013572
TEGN. NR. 5
SAKSBEH. Torill Nilsen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Arca Nova Entreprenør AS

Postboks 23
1650 SELLEBAKK

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2018/3708-67-212721/2021-THORUY	303/1906	20.09.2021

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1337/21

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av innsendte dokumentasjon mottatt 17.09.2021, jfr. Byggesaksforskriften § 8-1 for:

Adresse: Capjonstien 1-3-5-7-9 - Sorgenfri - Verksbyen felt B4
Eiendom: 303/1906
Arbeidets art: Oppføring av 5 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hvilken endring du ønsker, og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Thomas Ruyter
saksbehandler

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

Capjonstien 7

Nabolaget Sellebakk - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Sagabakken skole (1-7 kl.) 239 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser	4 min 2 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	8 min 4.1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Sorgenfri Allé	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sorgenfri Linje 116, 199	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 4.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

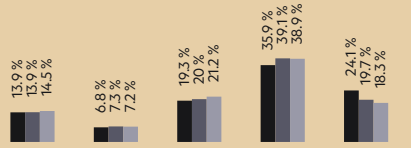
BARNEHAGER

Petri barnehage (3-5 år) 14 barn	13 min 1.1 km
Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 1.3 km
Nabbetorp barnehage (1-5 år) 90 barn	16 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sellebakk	3 min
Kiwi Sorgenfri Allé	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sellebakk	2 656	1 258
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Nedre tomtegate balløkke	5 min
Menigheten Zoe ballspill	9 min
Expressgym Sellebakk	12 min
SKY Fitness Torp	6 min

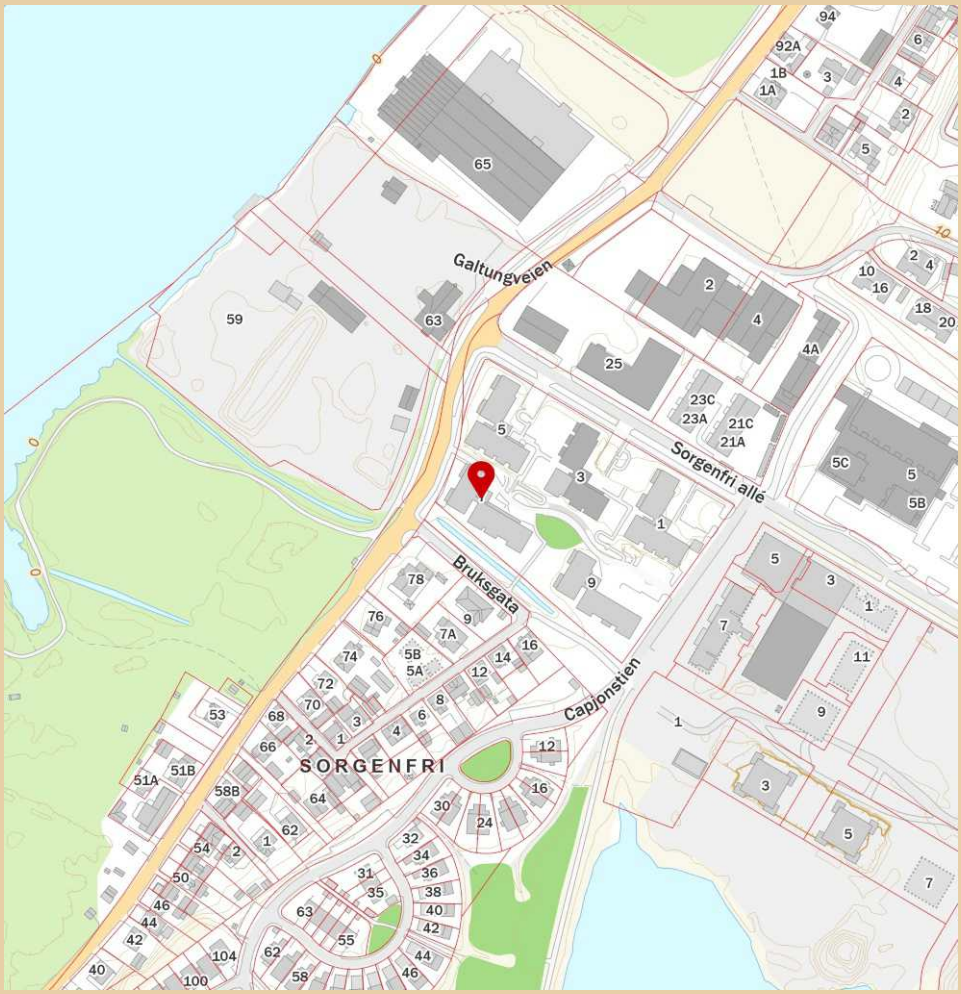
Gateparkering
Lett 86/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Capjonstien 7, 1651 Sellebakk
Gnr. 303, Bnr. 1906, andelsnr. 58 i CAPJON PARK BORETTSLAG, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250049

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Martin Spinnvåg

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 56 540

E-post: martin.spinnvag@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.
