NORDVIK

Takstenveien 7

2 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Takstenveien 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026









Nøkkelinformasjon

Stilfull og energivennlig 3-roms. Gjennomgående endeleilighet. Store vinduer og solrik balkong. Future Living-standard

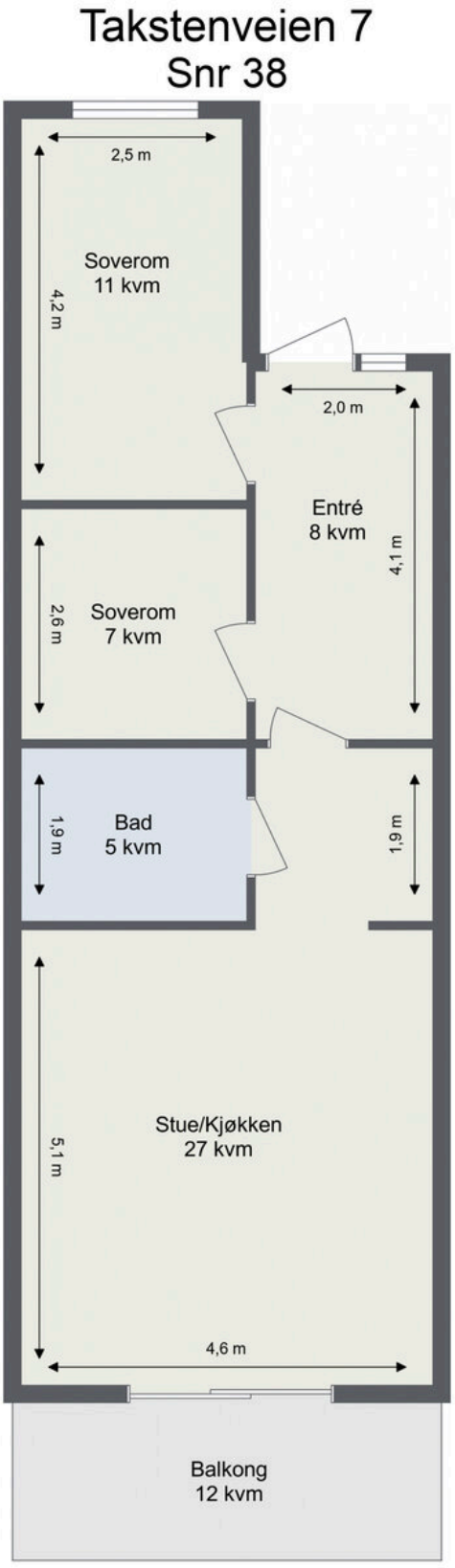
Prisantydning	**4 600 000,-**
Omkostninger	**116 090,-**
Totalpris	**4 716 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 875,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

På østsiden av Glomma, 5 km unna sentrum, ligger Takstenveien 7 som del av prosjektet «Verksbyen». Moderne blokker og rekkehus omgis av store, åpne grøntarealer mot den flotte Sorgenfridammen. Nabolaget er energiøkonomisk, fremtidsrettet, fredelig og har flere flotte lekeplasser. Skoler, barnehage og idrettsplass ligger svært nærme. Sellebakk tilbyr dagligvarer, servicetilbud, baker, egen marina og ferge til Lisleby. Felles energisentral gir varmtvann og energi. Boligene er passivhus med solceller på taket og smart-teknologi til å styre energiforbruket. Her er vedlikeholdsfri kledning, solrik balkong mot vest og svalgangsbalkong mot øst. Boligen fra 2024 ligger i 4. etasje og har god planløsning med svale, åpne rom. Her finner du rene flater, deilig parkettgulv og vannbåren varme.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme





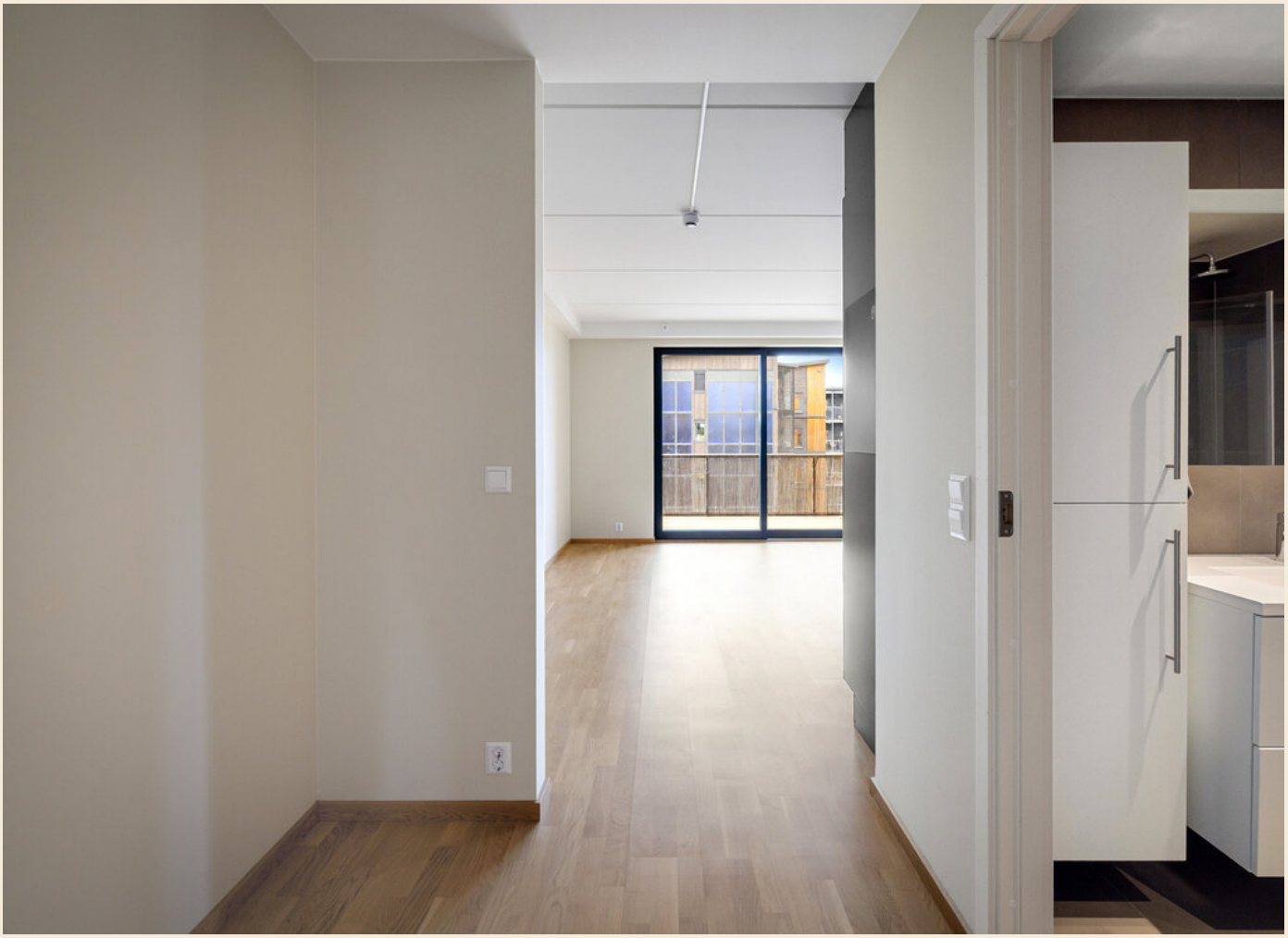

ART& ARCHITECTURE







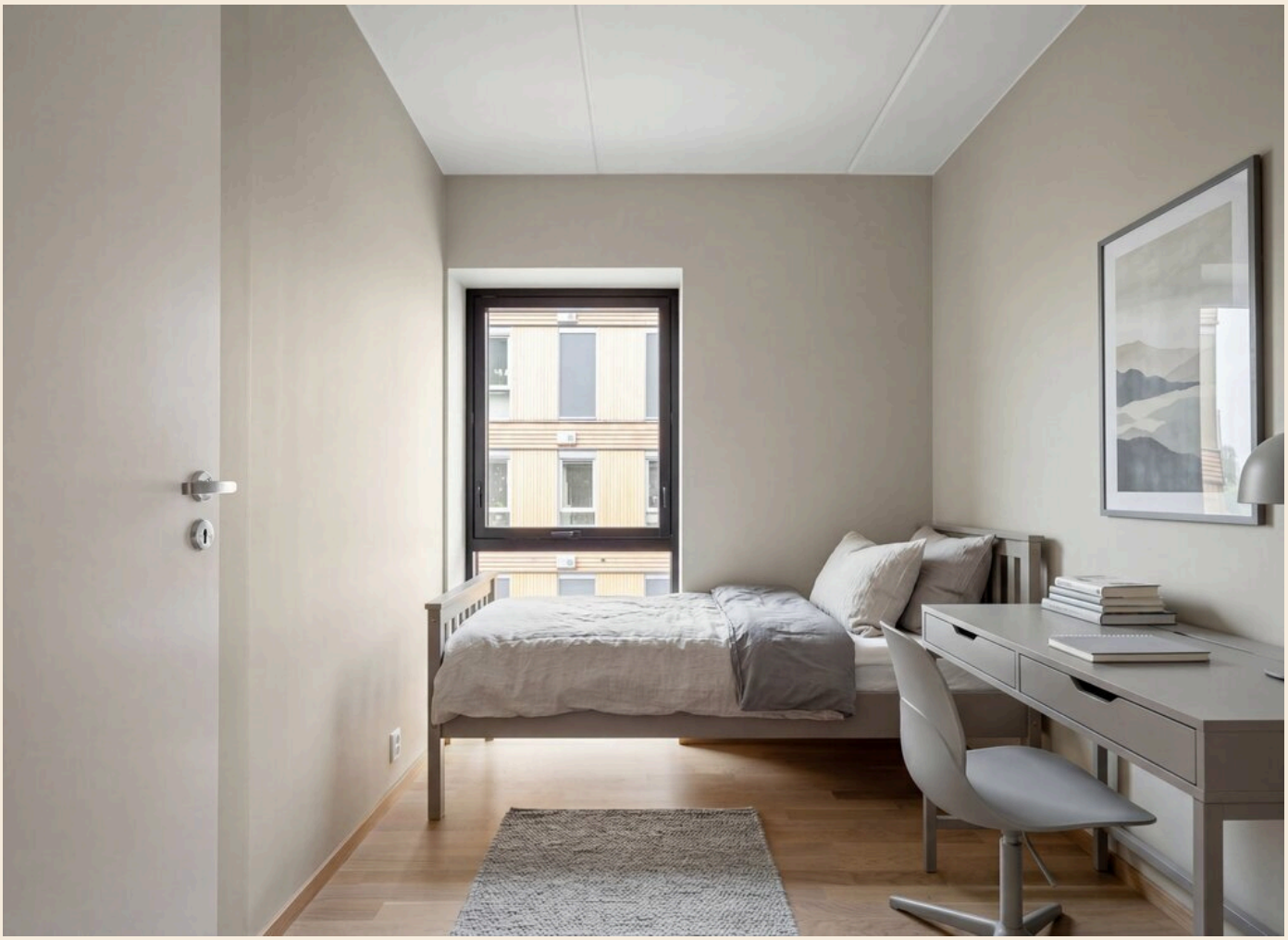









LA BOTANIQUE

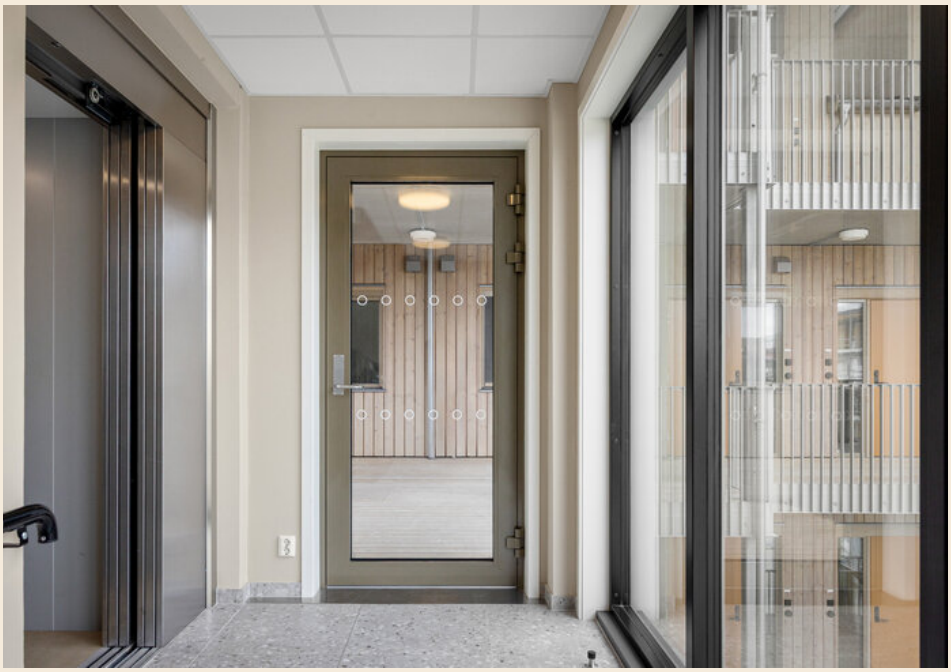























VERKSBYEN

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0065/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Takstenveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr 303, bnr 1949, snr 38 (ideell andel 1/1) / Gnr 303, bnr 1946 (ideell andel 1/1) / Gnr 303, bnr 1937 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Doan Than Le
Hien Thi Thanh Le

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
115 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
129 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 716 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 729 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
4. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entre, 2 soverom, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER: Takhøyden i 4.etasje er målt til 2.29-2.60 meter

Solforhold
Selger oppgir gode solforhold på morningen mot øst og på kvelden mot vest.

Innhold
4.ETG
Vegger: Slettmalt. Fliser på bad
Tak: Slettmalt og malt betong
Gulv: Parkett. Fliser på bad

BOD: Bod på 5 kvm med nr 38

Standard
Boligen fra 2024 ligger i 4. etasje og holder like god standard som den pene fasaden og de nydelige uteområdene gir deg forventninger om.
Fra den luftige svalgangen går du inn i en lekker entre med særdeles fin spilevegg, velbygde skuffer og garderobeskap. Herfra åpner det seg en lang siktlinje gjennom hele leiligheten og ut på balkongen. Lyset spres fint innover, og sider dette er en hjørneleilighet, har du ekstra vinduer langs sideveggen.

Veggene i leiligheten har svale, varme valører som nesten er hvite.
Møtet mellom tak og vegger er listfritt og skarpt, på

samme måte rundt vinduene. Dette gir en renhet som har blitt populær det siste tiåret. På gulvet finner vi en deilig 3-stavs eikeparkett, halvblank - ganske lys og nordisk. Gulvlistene bretter seg opp i samme materiale. Dørene er hvite og slette med sorte håndtak. Det sorte gjentas i vindusrammene og gir et hint av japansk eleganse. Nydelig komponert!

Til høyre i entreen finner du begge soverommene, malt i rolig sandfarge.
Det største har et fint vindu som strekker seg helt ned til gulvlisten, og det mindre har flott utsikt. Badet har en behagelig størrelse, med dusjsone og opplegg til vaskemaskin. Flislagt, varmt og vennlig slik et moderne bad skal være.

Videre inn ankommer vi dagligstuen. Rommet er lyst og deilig, og gulvflaten kan enkelt deles mellom en sofakrok og spisestue.

Kjøkkeninnredningen fra Sigdal er blågrå, ren og minimalistisk. De integrerte hvitevarene fra Siemens er utmerkede. Når du tilbereder mat får du lys og utsikt inn gjennom et høyt sidevindu.
De store balkongskyvedørene og omgivelsene utenfor definerer følelsen av stuerommet, for vi merker høyden og luften mellom blokkene. Balkongens utsikt over Verksbyen er majestetisk. Overbygg, sidevegger og uterommets dybde gjør uterommet lunt og svært anvendelig, og om kvelden slår du på utelampen.

Boligen holder en teknisk standard som kalles «Future Living». Med avanserte energiløsninger, perfekt isolering og solfangere får vi passivhus som produserer store deler av sitt eget energibehov. Dessuten er det smart styring av alt strømforbruk. Resultatet er en sunn miljøprofil og lave strømregninger. Sameiet har felles varmtvann, og det er dermed ingen bereder i leiligheten. Den balanserte ventilasjonen sørger for et svalt og behagelig inneklima.

Parkering
Parkeringsplass i garasje med elbil lader (egen strømregning på ladepunkt).

Sameiet har parkeringsplasser og sportsboder i garasjeanlegg, organisert som «Realsameiet Verket Atrium I» hvor Sameiet er en av realsameierne. I garasjeanlegget er det også oppstillingsplasser for sykkel. Utvendige parkeringsplasser i tilknytning til adkomstvei forbi sameiets eiendom, er felles parkeringsplasser, hvor regler for bruk reguleres av vedtekter som fastsettes av eget veilag. Se punkt 4-6.

Modernisering og påkostninger
Spesialtilpasset garderobeskap i gangen med masse oppbevaring.
Elbil lader.
2025-2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Ingen kommentar fra selger.

Bygningssakkyndig
Magnus Eriksen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold er ukjent. Bebyggelsen er oppført i en kombinasjon av plasstøpte konstruksjoner og prefabrikerte betongelementer. Bærende konstruksjoner antas å være av betong, stål og tre. Etasjeskillere og skillevegger mellom leiligheter antatt hensyntatt mot brann lyd og røyk. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med ferdig behandlet trepanel. Takkonstruksjon av type pulttak som er tekket med sveiset papp. Vinduer, hev- og skyvedør med 3-lags glass med malte karmer, alukledning. Vinduer er av type 2-veis åpning med luftestilling, det registreres datostempling fra 2023. Ytterdør med brannklasse B30. Vestvendt balkong på ca. 12kvm. Konstruksjonen antas å være oppført i betong med tilfarere og terrassegulv.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighet i 4 etasje fremstår i god stand med lite slitasje. De avvikene som er funnet på befaring er manglende dokumentasjon på tettesjikt bad og vvs.

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2024
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk

utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Anlegget er skjult, det er totalt 12 kurser inkludert hovedsikring. -Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for el-anlegget
Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget.
EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil
om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt
enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss
Merknader: ingen

Vær oppmerksom på:
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:
LOVLIGHETER/ENDRINGER: Det er fremvist godkjente tegninger av boligen som samsvarer med dagens bruk datert 18.10.2022
FERDIGATTEST: Det er fremvist midlertidlig brukstilatelse for oppføring av 8 boligblokker datert 14.05.2024
BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon/fdv for vegghengt sisterne. Det er da usikkerhet rundt montering av sisternen

Bygningsdeler som har fått TG3:
INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
6.2 Varmtvannsbereder
Felles varmtvannsbereder for bebyggelsen

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Gulvvarme i alle gulv

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 12000 kWh | Strømkostnad forrige år:

12000 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 875,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
TV
Internett
Bygningsforsikring
Løpende drifts- og vedlikeholdskostnader

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.Felleskostnader etter avdragsfri periode:
Kr. FF Hon og revisjon: 145,00 kr
Smarthus: 143,00 kr
Felleskostnader brøk: 1 382,00 kr
Internett: 205,00 kr

Kommunale avgifter
Kr 10 286,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere som alarm, etc.

Eiendomsskatt
Kr 5 464,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 019 723,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 078 890,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber, inkludert i felleskostnader. Altibox.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Verket Atrium A, orgnr. 933554554

Om sameiet
Sameiet består av 44 boligseksjoner på eiendommen gnr. 303, bnr. 1949 i Fredrikstad kommune.
Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en eller flere tilleggsdeler, slik det fremkommer av seksjonsbegjæringen og eventuelle reseksjoneringer.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 581,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan 1170 for Verksbyen felt B3, B2 og del av B2. Boligfeltet er under bygging.

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

Innberetningspliktige inntekter: 18,-
Fradragsberettigede kostnader: 2,-
Annen formue: 3 581,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig

gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 172.369,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.
Husordensregler er foreløpig ikke utarbeidet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Selger oppgir at det ikke praktiseres dugnader per dags dato.
Dugnader er enda ikke beskrevet i sameiets vedtekter. Sameiet er nylig seksjonert og vedtekter er foreløbig ikke fullstendige.

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

Sameiets forsikring
IF skadeforsikring AS
Polisenr. 5758353

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 667 kvm (Eiertomt)
Takstenveien 7 er del av prosjektet som heter «Verket atrium». De store flotte boligene rundt Sorgenfridammene i det som kalles Verksbyen har allerede gjort seg bemerket og er svært populære. Miljøprofilen og ideen om bærekraft tiltaler både unge innflyttere og mer etablerte. Denne leiligheten befinner seg i Hus A. Det første man legger merke til er at boligblokken har skråtak, og det er dekket av solceller! Boligen er kledd i vedlikeholdsfritt, smalt panel som tegner lange vertikale striper nedover fasaden og forankrer den i gammel byggetradisjon. På østsiden ser du utgangspunktet for en planlagt, frodig park der det blir nydelige steinsatte sittesoner og lekeplasser.

Visjonen om et grønt, levende bomiljø blir tatt på alvor, og det arbeidet som allerede er nedlagt røper hvor fint det kommer til å bli. Fra gate, parkeringsplass og parkeringsgarasje løper asfalterte stier av hensyn til sykler og barnevogner. Det meste er likevel steinsatt. Her på østsiden ligger entreen. Du kan velge mellom den futuristiske, frittstående heisen som også går opp og ned fra garasjen, eller du kan benytte trappene.

Vel oppe i 4. etasje, går du til boligen via en svalgang, som virkelig er en vidunderlig måte å ankomme egen bolig. Svalgangen har utstikkere som gir rom for å etablere egne sitteplasser der du kan sette ut møbler og beplantning. Dette fine utkikkspunktet gir et bredt utsyn mot parken og Sorgenfridammen. Det er umulig ikke å beundre utsikten hver gang man låser opp ytterdøren.

På motsatt side, altså mot vest og kveldsolen, finner du balkongen på 12 m2. I 4. etasje får du den gode opphøyde følelsen. Bak og mellom blokkene ser du de frodige løvskogene langs Glommastien.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
På østsiden av Glomma, 5 km unna Fredrikstad sentrum, i lokalsamfunnet Sellebakk, finner du Takstenveien 7. Boligen ligger i det nyetablerte nabolaget, kalt «Verksbyen». Stedet, ved navn Sorgenfri, kjennetegnes av sine moderne blokker, rekkehus og store åpne grøntarealer som kretser rundt den flotte Sorgenfridammen. Mot syd og vest grenser området til skog. Navnet «Verksbyen» nikker til historien og Teglverket som engang lå inne i skogen like ved. Et monument over teglsteinsarbeideren er faktisk under oppføring på området.
Verksbyen og Sorgenfri har bred appell og tiltrekker seg både unge par, barnefamilier og godt voksne. Mye av appellen skyldes nok blant annet områdets miljøprofil og de energieffektive boligene. Det er rom mellom boligene, og de private hagene glir helhetlig inn i fellesområdene og parken. Her finner du en av de flotteste lekeplassene i landet med store lekearealer, lekeplasser, løype for terrengsykkel, crossfit-treningsområde og ballplass. For voksne finnes det sittebenker og samlingssteder med blant annet grillplass. En promenadesti krysser de grønne fellesområdene og følger Sorgenfridammen oppover. Det er også en brygge her. Om vinteren er dammen en populær skøytebane. Østsiden av dammen er regnet som våtmark og fungerer som hekkeplass for mangfoldige fuglearter. Fascinerende å bo i et miljøhus så nær viktig natur.

Få meter mot vest løper den vakre Glommastien som strekker seg fra Gamlebyen til Sarpsborg på begge sider av elven. Mange som spaserer Glommastien velger å gå innom Sorgenfri på tilbakeveien, fordi området er så fint.

Her er hverdagene enkle. Med kun 500 m til barnehage, 300 m til barneskole og 2,4 km til ungdomsskole gjør man seg mindre avhengig av bil og kan sykle eller gå langs trygge veier. For aktiv ungdom ligger Østsiden ILs fotballbaner kun 1 km unna. Dagligvare og baker ligger 450 m unna boligen. Tar du turen til Gamle Sellebakk sentrum møter du det som likner en 50-talls småby. Her finnes blant annet gullsmed, pub og frisør i tillegg til egen båthavn og ferge over Glomma.

Med sine storslåtte uteområder, alt av tilbud i nærheten, den korte veien til Fredrikstad sentrum og til E6 – er Verksbyen i ferd med å bli en av Fredrikstads mest populære nabolag

Skoler og barnehager
Det er flere barnehagetilbud i området.

Sagabakken barneskole og Gudeberg ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 15.06.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Blokk B, C, D, E og M

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLANER
Fredrikstad 2023 – 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/hensynssone:
1001 - Bebyggelse og anlegg
Hensynssone:
310 - Ras- og skredfare
530 - Hensyn friluftsliv

REGULERINGSPLANER
1170 Verksbyen felt B3, B-2 og del av B2
Vedtatt: 11.02.2021
Formål:
1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Hensynssoner:
320 - Flomfare

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/303/1949/38:
18.03.2024 - Dokumentnr: 1226263 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Nova Energi AS
Org.nr: 921 026 714
Erklæring om rett til plassering av energiinstallasjoner m.m
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1949
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2024 - Dokumentnr: 1226263 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1949
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2026 - Dokumentnr: 549607 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.04.2024 - Dokumentnr: 1350311 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/2877

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

MERKNADER IFM REALSAMEIER

Ideel andel på begge realsameiene er ikke klare enda, og beskrivelser om dette er derfor ikke kommentert i salgsoppgaven.

Parkering
Bruksrett til parkeringsplasser er organisert i anleggseiendom gnr. 303, bnr. 1946 og "realsameiet Verket Atrium I", dette selskapet er ikke kommet til forvaltning, spørsmål vedr. parkeringsplasser må rettes til styret (utbygger). Sameiet er under innflytting, utbygger Arca Nova.

Utomhusområdet
Felles utomhusområdet gnr. 303, bnr. 1937. Realsameiet vil når det er ferdig utbygd bestå av 5 bygg på hver sin grunneiendom i «Verket Atrium I». Ved etablering av sameiet er kun
ett bygg og hele eller deler av felles garasjeanlegget utbygd. Den fortsatte utbyggingen vil bestå i utbygging av de ikke fullførte grunneiendommer med tilhørende utvendig og innvendig fellesareal. Sameierne er enige om at inntil det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for de gjenstående grunneiendommer skal de samme grunneiendommene ikke belastes med kostnader for drift og vedlikehold av garasjeanlegget og felles utomhusområde.

Utbygger skal alene bære alle kostnader knyttet til utbygging av de ikke fullførte grunneiendommene med tilhørende fellesarealer utvendig og innvendig.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport (inkludert plantegning) ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 152 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Megler
Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Takstenveien 7

Nabolaget Sellebakk - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	**11 min** 1 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	**15 min** 1.3 km
Begby barne- og ungdomsskole (... 463 elever, 27 klasser	**6 min** 2.6 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol... 373 elever, 22 klasser	**5 min** 2.8 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	**4 min** 1.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	**8 min** 4.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**9 min**

Offentlig transport

Sorgenfri Linje 116, 199	**3 min** 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	**7 min** 4.2 km
Oslo Gardermoen	**1 t 40 min**

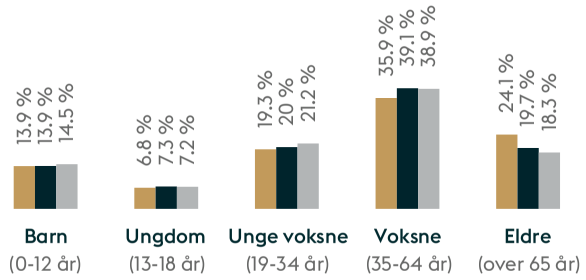
Barnehager

Petri barnehage (3-5 år) 12 barn	**11 min** 1 km
Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	**13 min** 1.2 km
Nabbetorp barnehage (0-5 år) 82 barn	**17 min** 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Sellebakk	**2 min**
Kiwi Sorgenfri Allé	**5 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nedre tomtegate balløkke	4 min
Menigheten Zoe ballspill	8 min
Expressgym Sellebakk	13 min
SKY Fitness Torp	6 min

Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 78/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Takstenveien 7
1651 Sellebakk

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Magnus Eriksen
Dato: 11/05/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
magnus@bolavi.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:303, Bnr: 1949
Hjemmelshaver:	Doan Than Le
Seksjonsnummer:	38
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2024
Tomt:	1667 m²
Kommune:	0106 Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Doan Than Le
Befaringsdato:	30.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt for bebyggelsen. Asfalterte gangarealer med park- lignende uteområder med diverse beplantninger, felles garasjeanlegg med heis opp til leiligheten.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold er ukjent. Bebyggelsen er oppført i en kombinasjon av plasstøpte konstruksjoner og prefabrikerte betongelementer. Bærende konstruksjoner antas å være av betong, stål og tre. Etasjeskillere og skillevegger mellom leiligheter antatt hensyntatt mot brann lyd og røyk. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med ferdig behandlet trepanel. Takkonstruksjon av type pulttak som er tekket med sveiset papp. Vinduer, hev- og skyvedør med 3-lags glass med malte karmer, alukledning. Vinduer er av type 2-veis åpning med luftestilling, det registreres datostempling fra 2023. Ytterdør med brannklasse B30. Vestvendt balkong på ca. 12kvm. Konstruksjonen antas å være oppført i betong
med tilfarere og terrassegulv

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighet i 4 etasje fremstår i god stand med lite slitasje. De avvikene som er funnet på befaring er manglende dokumentasjon på tettesjikt bad og vvs.

ANNET:
OPPVARMING:
-Gulvvarme i alle gulv

BOD:
-Bod på 5 kvm med nr 38

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

4.ETG
Vegger: Slettmalt. Fliser på bad
Tak: Slettmalt og malt betong
Gulv: Parkett. Fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om ingen vesentlige endringer

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader er ikke opplyst

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4.etasje	60			12
Bod i garasjekjeller		5		
SUM BYGNING	60	5		12
SUM BRA	65			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

4.ETG:
-Entre, 2 soverom, bad, stue og kjøkken

GARASJEKJELLER:
-Ingen

BRA-e:

4.ETG:
-Ingen

GARASJEKJELLER:
-Bod

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 4.etasje er målt til 2.29-2.60 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Steffen Gunneng (leietaker)

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

11/05/2026

Magnus Eriksen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2024

Fliser på vegger og slettmalt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak/yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

Merknader:
-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles tilstrekkelig fal på gulv utenfor nedsenk og tilstrekkelig fall i nedsenk
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 45 mm som er tilfredstillende

---

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av smøremebran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det er ikke utført hulltaking da badet er relativt nytt. Ifølge gjennomføringsplan har Arca Nova Entreprenør utført dokumentasjon for våtrom. Kriterier for at hulltaking kan unnlates anses å være oppfylt
-Uavhengig kontroll er en kvalitetssikring av byggearbeidene, at prosjekteringen av tiltaket oppfyller kravene i byggteknisk forskrift og at byggearbeidene er utført i henhold til tegninger og arbeidsbeskrivelser
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2024 og type er Sigdal.

Slettmalt på vegger, malt betong i taket og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 4.etg viser høydeforskjell på opptil 3mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
Målte avvik er innenfor toleransekrav

GULV:
-Lite slitasje

VEGG/HIMLING:
-Lite slitasje, evt merker og skruehull kan forekomme

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, kombinert toppsving og sidehengslet og det registreres datostempling fra 2023. Isolert ytterdør fra 2023.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har balkong mot nordvest på 12 kvm. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med terrassebord på oversiden. Vegger kledd i liggende malt trekledning. Rekkverk oppført i aluminium og glass. Rekkverkshøyden måles til 1,04 meter som er tilfredstillende

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på soverom, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran med vannmåler plassert på i rørskap
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Rørskap har ingen synlig drenering, men det er montert sensor med automatisk vanstopper. Ved evt lekkasje vil vannet stenges via magnetventil.
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon/fdv for vegghengt sisterne. Det er da usikkerhet rundt montering av sisternen

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvannsbereder for bebyggelsen

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på i tak i entre
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet september 2025

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2024

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Anlegget er skjult, det er totalt 12 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for el-anlegget

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremvist godkjente tegninger av boligen som samsvarer med dagens bruk datert 18.10.2022

FERDIGATTEST:
-Det er fremvist midlertidlig brukstilatelse for oppføring av 8 boligblokker datert 14.05.2024

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon/fdv for vegghengt sisterne. Det er da usikkerhet rundt montering av sisternen

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hien Thi Thanh Le	9578-5993-4-3896302	2026-05-03 09:55:39
Doan Than Le	9578-5993-4-3304712	2026-05-03 09:43:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. mai 2026

Oppdragsnummer
30-0065/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Takstenveien 7, 1651 SELLEBAKK

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Doan Than Le, Hien Thi Thanh Le

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5758353
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 30-0065/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Doan Than Le	**2026-05-03**	**Hien Thi Thanh Le**	**2026-05-03**

Identifikasjon

Doan Than Le

Identifikasjon

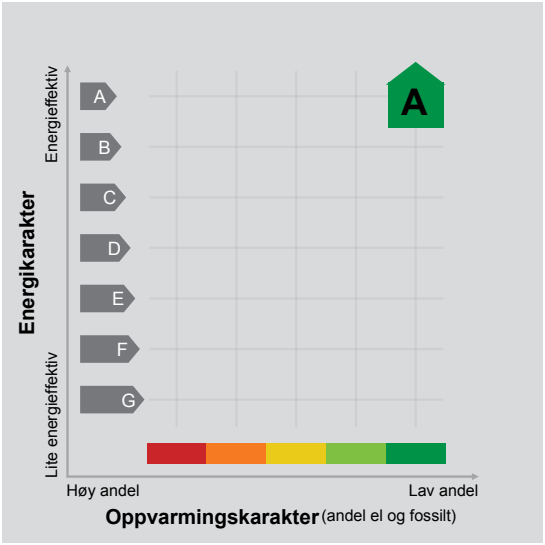
Hien Thi Thanh Le

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Takstenveien 7
Postnummer	1651
Sted	SELLEBAKK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	1949
Seksjonsnummer	38
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301055721
Bruksenhetsnummer	H0410
Merkenummer	9cc460f8-2a73-46ab-9377-0a0b256e2647
Dato	21.06.2024
Innmeldt av	ARCA NOVA ENTREPRENØR AS v/ JOAKIM ILUNGA SJØDAHL



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	562
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Takstenveien 7
Postnummer: 1651
Sted: SELLEBAKK
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0410
Dato: 21.06.2024 9:15:40
Energimerkenummer: 9cc460f8-2a73-46ab-9377-0a0b256e2647

Kommunenummer: 3107
Gårdsnummer: 303
Bruksnummer: 1949
Seksjonsnummer: 38
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301055721

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	274 m²
Areal tak	8 m²
Areal gulv	8 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	134 m²
Oppvarmet BRA	562 m²
Totalt BRA	562 m²
Oppvarmet luftvolum	1 461 m³
U-verdi for yttervegger	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,04 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	33,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,51 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.04.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,38 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	468 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	75 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,51
Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	4,68
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,50
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Fredrikstad (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.6.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	ARCA NOVA ENTREPRENØR AS
Navn person	Tom-Erik Kaspersen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	11,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,0 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	78,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	33 704 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	59,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 296 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	59,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	33 418 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	25 159 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 544 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	33 704 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,2 %

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Adresse Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129
Telefon

Utskriftsdato: 29.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI60120125 Husordensregler Kilde: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 1949 **Seksjonsnr.:** 38
Adresse: Takstenveien 7, 1651 SELLEBAKK
Referanse: 30-0065/26

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Adresse Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129
Telefon

Utskriftsdato: 29.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI60120130	Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte/gf	Kilde: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 1949 **Seksjonsnr.:** 38
Adresse: Takstenveien 7, 1651 SELLEBAKK
Referanse: 30-0065/26

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Til seksjonseierne i Sameiet Verket Atrium A

Velkommen til årsmøte, tirsdag 24. juni 2025 kl. 17.00 i Livets Ord Zoé Kirkens lokaler i Grensen 35 på Sellebakk

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Verket Atrium A
avholdes tirsdag 24. juni 2025 kl. 17.00 i Livets Ord Zoé Kirkens lokaler i Grensen 35 på Sellebakk

Til behandling foreligger:

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

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

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

3. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Ingen innmeldte saker

Fredrikstad, 12.06.2025
Styret i Sameiet Verket Atrium A

sign.	sign.	sign.
Ruben Dahl Hansen	Thomas S. Hansen	Bjørn Olav Guthu

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ruben Dahl Hansen	Nabbetorpveien 157
Styremedlem	Thomas Solbrekke Hansen	Gamleveien 34B
Styremedlem	Bjørn Olav Guthu	Capjonstien 46

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

Generelle opplysninger om Sameiet Verket Atrium A
Sameiet består av 44 seksjoner.
Sameiet Verket Atrium A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933 554 554, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
303 1949

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

Sameiet Verket Atrium A har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Verket Atrium består totalt av 44 boliger, i boligblokka Verket Atrium blokk A. P-kjeller og felles utomhusarealer er organisert som realsameie og anleggseiendom, hvor hver av de 5 blokkene i Verket Atrium eier 1/5 del hver. Byggearbeidene i blokk A ble ferdigstilt mai 2025.

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 172.369,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT

Budsjett som ligger til grunn for felleskostnader er justert og vedtatt pr 21.06.2024. Dette budsjettet er tidligere distribuert til alle sameiere, og det ligger til grunn for månedlig innkrevning av felleskostnader.

Foreløpig gjelder samme budsjett. Styret vil ved behov vedta revisjon i løpet av 2025.

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

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

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

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

Forsikring
Sameiet er forsikret med felles polise hos IF Skadeforsikring AS, med avtalenummer SP5758353.1.2. Hver enkelt boligeier må tegne egen innboforsikring.

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

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

Lån
Sameiet Verket Atrium A har ingen banklån.

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

Fredrikstad, 12.06.2025
Styret i Sameiet Verket Atrium A

sign.	sign.	sign.
Ruben Dahl Hansen	Thomas S. Hansen	Bjørn Olav Guthu

Økonomiske vedlegg – følger i de følgende sidene:

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

SAMEIET VERKET ATRIUM A
ORG.NR. 933 554 554, KUNDENR. 4193

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 22.04.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	554 634	1 055 544
SUM DRIFTSINNTEKTER		**554 634**	**1 055 544**
DRIFTSKOSTNADER:			
Revisjonshonorar	3	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-31 625	-73 060
Drift og vedlikehold	4	-30 161	-96 054
Forsikringer		-52 937	-110 000
Energi/fyring		-55 541	-112 203
TV-anlegg/bredbånd		-57 546	-183 744
Andre driftskostnader	5	-151 335	-432 983
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-382 646**	**-1 011 544**
DRIFTSRESULTAT		**171 988**	**44 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	6	490	0
Finanskostnader	7	-110	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**380**	**0**
ÅRSRESULTAT		**172 369**	**44 000**
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		172 369	

SAMEIET VERKET ATRIUM A
ORG.NR. 933 554 554, KUNDENR. 4193

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 819
Forskuddsbetalte kostnader		24 815
Andre kortsiktige fordringer	8	81 137
Driftskonto OBOS-banken		133 076
SUM OMLØPSMIDLER		**240 847**
SUM EIENDELER		**240 847**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		172 369
SUM EGENKAPITAL		**172 369**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 433
Leverandørgjeld		53 045
SUM KORTSIKTIG GJELD		**68 478**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**240 847**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Fredrikstad, _23_._5_.2025
Styret i Sameiet Verket Atrium A

Ruben Dahl Hansen

Bjørn O. H. Guthu
Bjørn O. H. Guthu (May 23, 2025 12:55 GMT+2)
Bjørn Olav Hansen Guthu

Thomas S. Hansen (May 23, 2025 13:16 GMT+2)
Thomas Solbrekke Hansen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	430 656
TV/Internett	41 874
Frooetningsførerhonorar og revisjon	41 413
Smarthus	40 691
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**554 634**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 524
Drift/vedlikehold elektro	-10 079
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 828
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-730
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-30 161**

NOTE: 5
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-65 217
Andre fremmede tjenester	-27 827
Andre kontorkostnader	-1 920
Kontingenter	-55 000
Bank- og kortgebyr	-1 371
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-151 335**

NOTE: 6
FINANSINNTEKTER

Renter bank	449
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	41
SUM FINANSINNTEKTER	**490**

NOTE: 7
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-110
SUM FINANSKOSTNADER	**-110**

NOTE: 8
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, kreditnota og sameiet Verket Panorama	81 137
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**81 137**

Årsregnskap 2024 - Sameiet Verket Atrium A

Final Audit Report 2025-05-23

Created:	2025-05-23
By:	Ruben D. Hansen (ruben@arcanova.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA0b3CAWzmWiWVtHGWeujv8OYDtuaVzI6M

"Årsregnskap 2024 - Sameiet Verket Atrium A" History

Document created by Ruben D. Hansen (ruben@arcanova.no)
2025-05-23 - 10:51:43 AM GMT

Document emailed to Bjørn O. H. Guthu (bjornguthu@arcanova.no) for signature
2025-05-23 - 10:51:46 AM GMT

Document emailed to Thomas S. Hansen (thomas@arcanova.no) for signature
2025-05-23 - 10:51:46 AM GMT

Document emailed to Ruben D. Hansen (ruben@arcanova.no) for signature
2025-05-23 - 10:51:46 AM GMT

Email viewed by Bjørn O. H. Guthu (bjornguthu@arcanova.no)
2025-05-23 - 10:54:37 AM GMT

Email viewed by Ruben D. Hansen (ruben@arcanova.no)
2025-05-23 - 10:55:22 AM GMT

Document e-signed by Bjørn O. H. Guthu (bjornguthu@arcanova.no)
Signature Date: 2025-05-23 - 10:55:35 AM GMT - Time Source: server

Document e-signed by Ruben D. Hansen (ruben@arcanova.no)
Signature Date: 2025-05-23 - 10:55:56 AM GMT - Time Source: server

Email viewed by Thomas S. Hansen (thomas@arcanova.no)
2025-05-23 - 11:16:17 AM GMT

Document e-signed by Thomas S. Hansen (thomas@arcanova.no)
Signature Date: 2025-05-23 - 11:16:32 AM GMT - Time Source: server

Agreement completed.
2025-05-23 - 11:16:32 AM GMT

Til generalforsamlingen i Sameiet Verket Atrium A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Verket Atrium A som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 27. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

BUDSJETT FELLESKOSTNADER - Sameiet Verket Atrium A (gnr 303, bnr 1949)

							Driftskostnader fordelt pr bolig			Driftskostnader fordelt på areal										
Blokk	Bolignr.	Snr	Gateadresse	H-nr	BRAs arealbrøk	Etasje	Internett	Smarthus	Forr.før. og rev.	Forsikring av bygget	Felles strøm og varme	Ettersyn mv brannal. & spri.	Vaktmestertj. / snø/grønt.	Renhold	Heis	Vedlikeholds-fond	Styrehonorar	Div	SUM/MND	Sum felles-kostnader
A	A101	1	Taksteinveien 7	H0101	108	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 344	kr 351	kr 143	kr 1 040	kr 207	kr 49	kr 108	kr 138	kr 108	kr 2 488	kr 2 981
A	A103	2	Taksteinveien 7	H0102	53	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A104	3	Taksteinveien 7	H0103	53	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A105	4	Taksteinveien 7	H0104	53	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A106	5	Taksteinveien 7	H0105	53	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A107	6	Taksteinveien 7	H0106	53	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A108	7	Taksteinveien 7	H0107	53	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A110	8	Taksteinveien 7	H0108	108	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 344	kr 351	kr 143	kr 1 040	kr 207	kr 49	kr 108	kr 138	kr 108	kr 2 488	kr 2 981
A	A201	9	Taksteinveien 7	H0201	60	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 191	kr 195	kr 80	kr 578	kr 115	kr 27	kr 60	kr 76	kr 60	kr 1 382	kr 1 875
A	A202	10	Taksteinveien 7	H0202	53	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A203	11	Taksteinveien 7	H0203	53	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A204	12	Taksteinveien 7	H0204	53	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A205	13	Taksteinveien 7	H0205	53	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A206	14	Taksteinveien 7	H0206	53	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A207	15	Taksteinveien 7	H0207	53	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A208	16	Taksteinveien 7	H0208	53	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A209	17	Taksteinveien 7	H0209	53	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A210	18	Taksteinveien 7	H0210	60	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 191	kr 195	kr 80	kr 578	kr 115	kr 27	kr 60	kr 76	kr 60	kr 1 382	kr 1 875
A	A301	19	Taksteinveien 7	H0301	60	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 191	kr 195	kr 80	kr 578	kr 115	kr 27	kr 60	kr 76	kr 60	kr 1 382	kr 1 875
A	A302	20	Taksteinveien 7	H0302	53	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A303	21	Taksteinveien 7	H0303	53	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A304	22	Taksteinveien 7	H0304	53	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A305	23	Taksteinveien 7	H0305	53	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A306	24	Taksteinveien 7	H0306	53	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A307	25	Taksteinveien 7	H0307	53	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A308	26	Taksteinveien 7	H0308	53	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A309	27	Taksteinveien 7	H0309	53	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A310	28	Taksteinveien 7	H0310	60	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 191	kr 195	kr 80	kr 578	kr 115	kr 27	kr 60	kr 76	kr 60	kr 1 382	kr 1 875
A	A401	29	Taksteinveien 7	H0401	96	4+5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 306	kr 312	kr 127	kr 924	kr 184	kr 44	kr 96	kr 122	kr 96	kr 2 211	kr 2 704
A	A402	30	Taksteinveien 7	H0402	96	4+5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 306	kr 312	kr 127	kr 924	kr 184	kr 44	kr 96	kr 122	kr 96	kr 2 211	kr 2 704
A	A403	31	Taksteinveien 7	H0403	53	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A404	32	Taksteinveien 7	H0404	53	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A405	33	Taksteinveien 7	H0405	96	4+5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 306	kr 312	kr 127	kr 924	kr 184	kr 44	kr 96	kr 122	kr 96	kr 2 211	kr 2 704
A	A406	34	Taksteinveien 7	H0406	53	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A407	35	Taksteinveien 7	H0407	53	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A408	36	Taksteinveien 7	H0408	96	4+5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 306	kr 312	kr 127	kr 924	kr 184	kr 44	kr 96	kr 122	kr 96	kr 2 211	kr 2 704
A	A409	37	Taksteinveien 7	H0409	53	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 169	kr 172	kr 70	kr 510	kr 102	kr 24	kr 53	kr 68	kr 53	kr 1 221	kr 1 714
A	A410	38	Taksteinveien 7	H0410	60	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 191	kr 195	kr 80	kr 578	kr 115	kr 27	kr 60	kr 76	kr 60	kr 1 382	kr 1 875
A	A503	39	Taksteinveien 7	H0501	91	5+6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 290	kr 296	kr 121	kr 876	kr 174	kr 42	kr 91	kr 116	kr 91	kr 2 096	kr 2 589
A	A504	40	Taksteinveien 7	H0502	91	5+6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 290	kr 296	kr 121	kr 876	kr 174	kr 42	kr 91	kr 116	kr 91	kr 2 096	kr 2 589
A	A506	41	Taksteinveien 7	H0503	91	5+6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 290	kr 296	kr 121	kr 876	kr 174	kr 42	kr 91	kr 116	kr 91	kr 2 096	kr 2 589
A	A507	42	Taksteinveien 7	H0504	91	5+6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 290	kr 296	kr 121	kr 876	kr 174	kr 42	kr 91	kr 116	kr 91	kr 2 096	kr 2 589
A	A509	43	Taksteinveien 7	H0505	91	5+6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 290	kr 296	kr 121	kr 876	kr 174	kr 42	kr 91	kr 116	kr 91	kr 2 096	kr 2 589
A	A510	44	Taksteinveien 7	H0506	91	5+6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 290	kr 296	kr 121	kr 876	kr 174	kr 42	kr 91	kr 116	kr 91	kr 2 096	kr 2 589
Sum					**2 877**		**kr 9 020**	**kr 6 292**	**kr 6 380**	**kr 9 167**	**kr 9 350**	**kr 3 813**	**kr 27 695**	**kr 5 510**	**kr 1 315**	**kr 2 877**	**kr 3 667**	**kr 2 877**	**kr 66 270**	**kr 87 962**

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Verket Atrium A

Møtedato: 24. juni 2025
Møtetidspunkt: 17.00
Møtested: Livets Ord Zoé Kirken, Grensen 35, 1651 Sellebakk

Til stede: 19 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 19 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av styreleder Ruben D. Hansen

---

1. **Konstituering**

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Bjørn Guthu foreslått. Som protokollvitne ble Stein Raakil og Helga Kyvik foreslått.

Vedtak:

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

Vedtak: Godkjent

---

2. **Behandling av årsrapport for 2024**

Styrets årsrapport ble behandlet.

Vedtak: Godkjent

---

3. **Behandling av årsregnskap for 2024**

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

Vedtak: Godkjent

4. Valg styret

Styret stiller til gjenvalgt. Det ble gitt redegjørelse.

Styret som stiller til gjenvalg er:

- Styreleder Ruben D. Hansen
- Styremedlem Thomas S. Hansen
- Styremedlem Bjørn Olav H. Guthu

Vedtak: Godkjent

5. Fastsettelse av godtgjørelser

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

Vedtak: Godkjent

6. Behandling av innkomne forslag og saker

Ingen innkomne saker.

Møtet ble hevet kl.: 17:45 Protokollen signeres av

Ruben D. Hansen
Møteleder

Bj. Guth
Fører av protokollen

Helga Styrke
Protokollvitne

Steinar Aakel

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Fredrikstad og Hvaler v/Camilla Therese Ek
Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: c.ek@nordvikbolig.no

Deres ref.: 30-0065/26 . Vår ref.: 4193-1-38 Dato: 23.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Verket Atrium A
Organisasjonsnr:	933554554
Seksjonseier:	Le, Doan Than
Medeier:	Le, Hien Thi Thanh
Leilighetsnummer:	38
Adresse:	Takstenveien 7, 1651 SELLEBAKK
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	303
Bnr.	1949

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF skadeforsikring AS - polisenummer . 5758353
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bruksrett til parkeringsplasser er organisert i anleggseiendom gnr. 303, bnr. 1946 og "realsameiet Verket Atrium I", dette selskapet er ikke kommet til forvaltning, spørsmål vedr. parkeringsplasser må rettes til styret (utbygger).
Sameiet er under innflytting, utbygger Arca Nova. Arca Nova har avtale med følgende seksjoner 5.9,18 om betaling av felleskostnader i 3 år, hhv. fra snr. 5 29.05.24, snr. 9 13.06.2025, snr. 18 22.05.2024. Bruksrett til parkeringsplasser er organisert i anleggseiendom gnr. 303, bnr. 1946 og "realsameiet Verket Atrium I", dette selskapet er ikke kommet til forvaltning, spørsmål vedr. parkeringsplasser må rettes til styret (utbygger).

Selskapets totale lån og vilkår:

Selskapet har ikke lån

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: 1 875,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
FF Hon og revisjon	145,00	
Smarthus	143,00	
Felleskostnader brøk	1 382,00	
Internett	205,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	18,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	3 581,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, 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 Joachim Wisbech pr. e-post: joachim.wisbech@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ruben Dahl Hansen, e-post: verket-atrium-a@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Verket Atrium A.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Verket Atrium A. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.04.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 44 boligseksjoner på eiendommen gnr. 303, bnr. 1949 i Fredrikstad kommune.

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

Bruksrett til parkeringsplasser, oppstillingsplass for sykkel og sportsboder i parkeringskjeller er organisert i anleggseiendommen gnr.303, bnr. 1946 og «Realsameiet Verket Atrium I» hvor Sameiet er en av realsameierne. Det ligger et felles utomhusområde mellom sameiets eiendom og omkringliggende eiendommer som er eller vil bli utbygd med leiligheter. Denne eiendommen gnr.303, bnr. 1937 ligger også i realsameiet og inngår i «Realsameiet Verket Atrium I».

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder bl.a 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.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

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

4. Sameiets parkeringsplasser, garasjeanlegg og sportsboder

4-1 Organisering

Sameiet har parkeringsplasser og sportsboder i garasjeanlegg, organisert som «Realsameiet Verket Atrium I» hvor Sameiet er en av realsameierne. I garasjeanlegget er det også oppstillingsplasser for sykkel.

Utvendige parkeringsplasser i tilknytning til adkomstvei forbi sameiets eiendom, er felles parkeringsplasser, hvor regler for bruk reguleres av vedtekter som fastsettes av eget veilag. Se punkt 4-6.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Hver bruksenhet har bruksrett til én sportsbod i garasjeanlegg i anleggseiendommen. De bruksenheter som har ervervet bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegg, og/eller oppstillingsplass for sykkel, har rett til å benytte den parkeringsplass og/eller oppstillingsplass for sykkel som følger med bruksretten.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke parkeringsplasser, sportsboder og oppstillingsplasser for sykkel som disponeres av de ulike bruksenhetene. Utbygger og etablerer av realsameiet beslutter og ajourfører liste fram til prosjektet er ferdigstilt. Etter ferdigstillelse utføres ajourhold av liste av styret/forretningsfører i realsameiet.

(3) Utleie og overdragelse av bruksrett til parkeringsplasser, sportsboder og oppstillingsplass for sykkel er tillatt slik det er regulert i vedtektene til realsameiet til enhver tid.

(4) Parkeringsplassene på sameiets utvendige fellesarealer disponeres ved de rettigheter som er tildelt sameiet via eget veilag. Parkeringsplassene er felles parkeringsplasser som også skal dekke behov for gjesteparkering. Veilaget beslutter eventuelle regler for bruk av plassene. Se punkt 4-6.

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

4-4 Kostnadsdeling
(1) Sameiet blir belastet andel av realsameiets kostnad til drift og vedlikehold av garasjeanlegget i forhold til hvor mange bruksretter til parkeringsplasser, boder og oppstillingsplasser for sykkel sameiets bruksenheter disponerer i garasjeanlegget. Se nærmere i realsameiets vedtekter. Sameiet skal videreføre disse kostnadene til de bruksenheter som har bruksretter i garasjeanlegg i tråd med den fordeling som følger av realsameiets vedtekter.

(2) Kostnader til strøm i sportsboder, skal så langt det lar seg gjøre fordeles basert på forbruk i hver sportsbod. Øvrige kostnader som angår fellesarealer i garasjeanlegg, heis/trappesjakt og tekniske installasjoner i garasjeanlegg fordeles etter sameiebrøken.

4-5 Kostnader ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider, og elektriske sykler
(1) For de som har bruksrett til parkeringsplass med ladepunkt for el-bil, ladbare hybrider og elektriske sykler, samt til sportsboder, fordeles kostnader til strøm basert på målt forbruk og de satser styret i realsameiet bestemmer.

Se for øvrig bestemmelser i realsameiets vedtekter.

4-6 Veilag
(1) Private veier, gangveier, utvendige parkeringsplasser, gatelys, felles teknisk infrastruktur, internt privat nett for vann og avløp og liknende for delfeltene B3, B-2 og B2 i reguleringsplanområdet for Sorgenfri vedtatt 15.09.2005, og etterfølgende detaljregulering for «Verksbyen felt B3, B-2 og del av B2» vedtatt 11.02.2021, vil organiseres i en forening og veilag ved navn «Verket veilag».

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

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

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

5. Energiinstallasjoner

5-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett
(1) Det er tinglyst en evigvarende og vederlagsfri rettighet for Nova Energi AS til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere energiinstallasjoner for produksjon av termisk varme, bestående av varmepumpe, borehull med tilhørende tekniske pumper, eventuelle solfangere, tanker, rør og anlegg/innretninger på/i tomtegrunn og bebyggelsen til sameiet og realsameiet.

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

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

5-2 Vedlikehold
(1) Nova Energi AS er ansvarlig for vedlikehold av energiinstallasjoner.

5-3 Felleskostnader og inntekter
(1) Sameiet vil bli belastet kostnader til solenergi og lokale energiinstallasjoner fra Nova Energi AS. Prisen/kostnaden vil være med utgangspunkt i kostnader til installasjon, produksjon, FDV og administrasjon av energiproduksjon. Dog skal prisen alltid være lavere eller tilsvarende pris for energi på den offentlige strømbørsen.
(2) Kostnader til kjøp av energi som leveres til hver bruksenhet skal fordeles mellom sameierne i henhold til målt forbruk i forhold til totalt energiforbruk. Kostnader til energi som leveres til forbruk i fellesarealer, fordeles etter arealbrøk.
(3) Fordeling av inntekter fra salg av solstrøm vil følge NVS til enhver tid gjeldende retningslinjer for fellesprodusert energi, plusskundeordningen, og vilkår fastsatt av netteier og strømselskap. Om det ikke er mulig å fordele slik overskuddsenergi til seksjonseiere i sameiet, vil inntekten tilfalle sameiet.

6. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, ~~garasjeanlegg~~ og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet av anleggseiendom og grunneiendommen i dagen, utføres av realsameiet slik vedtektene for realsameiet angir. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

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

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplasser, el-bil lading, sportsboder og oppstillingsplass for sykkel i garasjeanlegg, fordeles i henhold til vedtektenes punkt 4.

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

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

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

7-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

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

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

8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

9. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

11-3 Forsikring

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

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

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

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

13. Fortsatt utbygging av sameiets eiendom og «Verket Atrium I»

Sameiets eiendom er seksjonert i 44 boligseksjoner fordelt på ett bygg. Sameiets eiendom er i tillegg realsameier i garasjeanlegget og det felles utomhusområdet gnr. 303, bnr. 1937. Realsameiet vil når det er ferdig utbygd bestå av 5 bygg på hver sin grunneiendom i «Verket Atrium I». Ved etablering av sameiet er kun ett bygg og hele eller deler av felles garasjeanlegget utbygd. Den fortsatte utbyggingen vil bestå i utbygging av de ikke fullførte grunneiendommer med tilhørende utvendig og innvendig fellesareal.

Sameierne er enige om at inntil det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for de gjenstående grunneiendommer skal de samme grunneiendommene ikke belastes med kostnader for drift og vedlikehold av garasjeanlegget og felles utomhusområde.

Utbygger skal alene bære alle kostnader knyttet til utbygging av de ikke fullførte grunneiendommene med tilhørende fellesarealer utvendig og innvendig.

14 Diverse opplysninger

14-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

14-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

14-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

14-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven.

Datert: 22.04.2024

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,29.04.2026

Til informasjon!

Eiendom: 303/1949/0/38 Takstenveien 7

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 28. april 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 1949 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 38
Adresse: Takstenveien 7, 1651 SELLEBAKK

Pålegg:	**JA**	**NEI**
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.
Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.
Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank.
Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

Arca Nova Entreprenør AS

BORGEVEIEN 1
1650 SELLEBAKK

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2023/83505	15	THORUY	303/1905	14.05.2024

Midlertidig brukstillatelse
Oppføring av 8 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer
Sorgenfri Alle - Eiendom 303/1905

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	717/24

Midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse er gitt
Vi har godkjent søknaden din om midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt her den 10.05.2024, senere supplert. Rammetillatelse for tiltaket er datert 15.06.2023.

Brukstillatelsen gjelder for
Adresse: Sorgenfri Alle, 1651 Sellebakk
Eiendom: 303/1905/0/0
Byggetiltak: Oppføring av 8 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer

Midlertidig brukstillatelse gjelder for blokk A (Takstenveien 7).

Gjenstående arbeider
Det opplyses i søknaden at følgende arbeider gjenstår:

- Blokk B, C, D, E og M

Gjenstående arbeider skal være utført innen den 31.12.2027.

Dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgekrav
Reguleringsplanens rekkefølgekrav (§8.2) sier følgende:

Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69305651

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

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

Det søkes dispensasjon fra dette rekkefølgekravet da dette foreløpig ikke fullt ut er ivaretatt. Dispensasjonssøknaden begrunnes slik (skjermdump):

Vi søker med dette om dispensasjon fra deler av rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsenes § 8.2 og vilkår og i igangsettingstillatelse nr. 1 datert 16.11.2021. Dispensasjonen gjelder kun ift. når deler av utomhus områdene skal ferdigstilles. De forhold det søkes om dispensasjon fra er følgende rekkefølgekrav:

- Nærlekeplass for blokk A og GF Friområde.

Begrunnelsen er at dette området p.t. er en del av anleggsområdet som ikke kan skjermes mot anleggstrafikken på en forsvarlig måte. Det vil derfor ikke være forsvarlig av sikkerhetsmessige hensyn at beboere og/eller barn skal ha adgang til dette området i anleggsfasen. Vi kan heller ikke se at hensynene bak rekkefølgebestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved å gi en dispensasjon. Private og felles grøntarealer rundt blokk A er ferdig opparbeidet med beplantning og gatetun. Videre har beboerne tilgang til grønt- og lekeanlegg, gang- og sykkelstier, treningsapparater etc. i tilliggende parkområder på vest- og østsiden av Sorgenfridammen.

Fordelene ved å gi dispensasjon må i dette tilfellet sies å være større enn ulempene. Fordelene med å gi dispensasjon fra rekkefølgekrav er at kundene som har solgt sine boliger kan flytte inn til avtalt tid, og at prosjektgjennomføringen kan skje i hensiktsmessige byggetrinn og med hensyn til rådende markedsforhold.

Vår plan er at nærlekeplass i atrium for blokkene A, B, C, D og E ferdigstilles og kan tas i bruk når alle forannevnte blokker er ferdigstilt.

Vår vurdering/vedtak av dispensasjonssøknaden
Vi er enige med ansvarlig søkeres begrunnelse. Dispensasjonen medfører kun en midlertidig utsettelse av rekkefølgekravet. Hovedformålet bak bestemmelsen blir således ikke vesentlig tilsidesatt. Dispensasjonen har heller ikke ulemper av betydning. Fordelen med dispensasjonen er at nye beboere får tilført trygge utearealer.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknaden om dispensasjon fra rekkefølgekravet som omsøkt for blokk A.

Vilkår til neste søknad om igangsettingstillatelse
Byggetiltaket kan ikke igangsettes utover tidligere gitte igangsettingstillatelser før neste søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
- Relevante ansvarserklæringer
- Oppdatert gjennomføringsplan

Vilkår til neste søknad om brukstillatelse/ferdigattest
Byggetiltaket kan ikke tas i bruk utover denne brukstillatelse før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
-Utomhusanlegg inkl. leke-/uteoppholdsarealer, grønnstruktur inkl. friområde, støyskjermingstiltak, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur inkl. parkering og renovasjon - knyttet til aktuelle byggetrinn - skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før byggetrinnet kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dersom bebyggelse tas i bruk i vinterhalvåret kan ferdigstillelse av årstidsavhengige arbeider utsettes

til senest påfølgende vår/sommer, jf. reguleringsbestemmelsenes §8.2. Dokumentasjon på at dette er ivaretatt må vedlegges søknaden.
- Dokumentasjon på at teknisk infrastruktur er ferdigstilt i henhold til utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune
- Oppdatert gjennomføringsplan
- Sluttrapport for avfall (før ferdigattest)

Vann/avløp
Vi viser for til e-post fra Virksomhet vann og avløp (se skjermdump nederst). Vi ber om at dette er dokumentert i ivaretatt i kommende søknad om brukstillatelse for blokk i Otterstadveien 7.

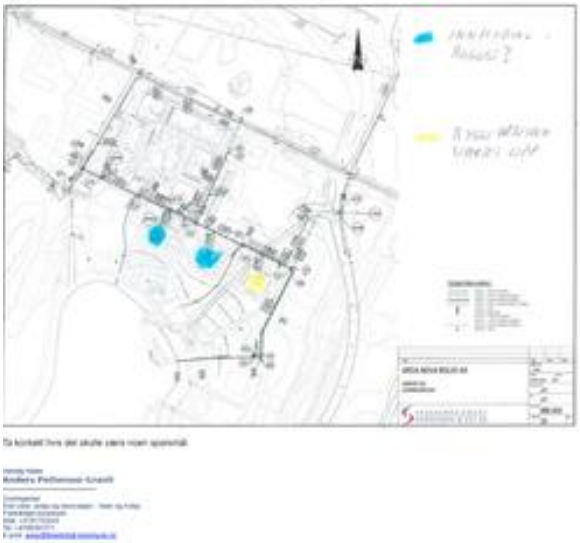
Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby avdelingsleder byggesak	Thomas Ruyter senioringeniør

e-post fra Virksomhet vann og avløp (skjermdump):



Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 24.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 1949 **Seksjonsnr.:** 38
Adresse: Takstenveien 7, 1651 SELLEBAKK
Referanse: 30-0065/26

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

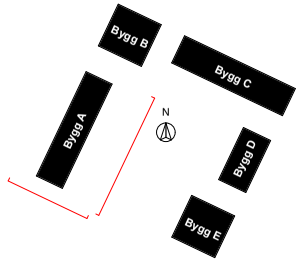
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Fasade Sør-Vest 1:200



Fasade Sør-Øst 1:200



Eksisterende terreng

Prosjektert terreng

ArchiCAD 24 // Fliplassering: BIMcloud: BIMSRV02 - BIMcloud/Archicad 22/Verket BS/Atrium/333546_Verket-Atrium_Hovedfil Published: 18.10.2022 // Saved by: Marita

Tiltakshaver:
Arca Nova Utvikling AS
Borgeveien 1 - 1653 Sellebakk

Prosjekt:
Verket Atrium Hovedfil
Sørgenfri - 1653 Sellebakk
Gnr: 303 Bnr: 1904/1905/1930/1352

Tegningstype:

Fasade Sør-vest og Sør-øst 2D

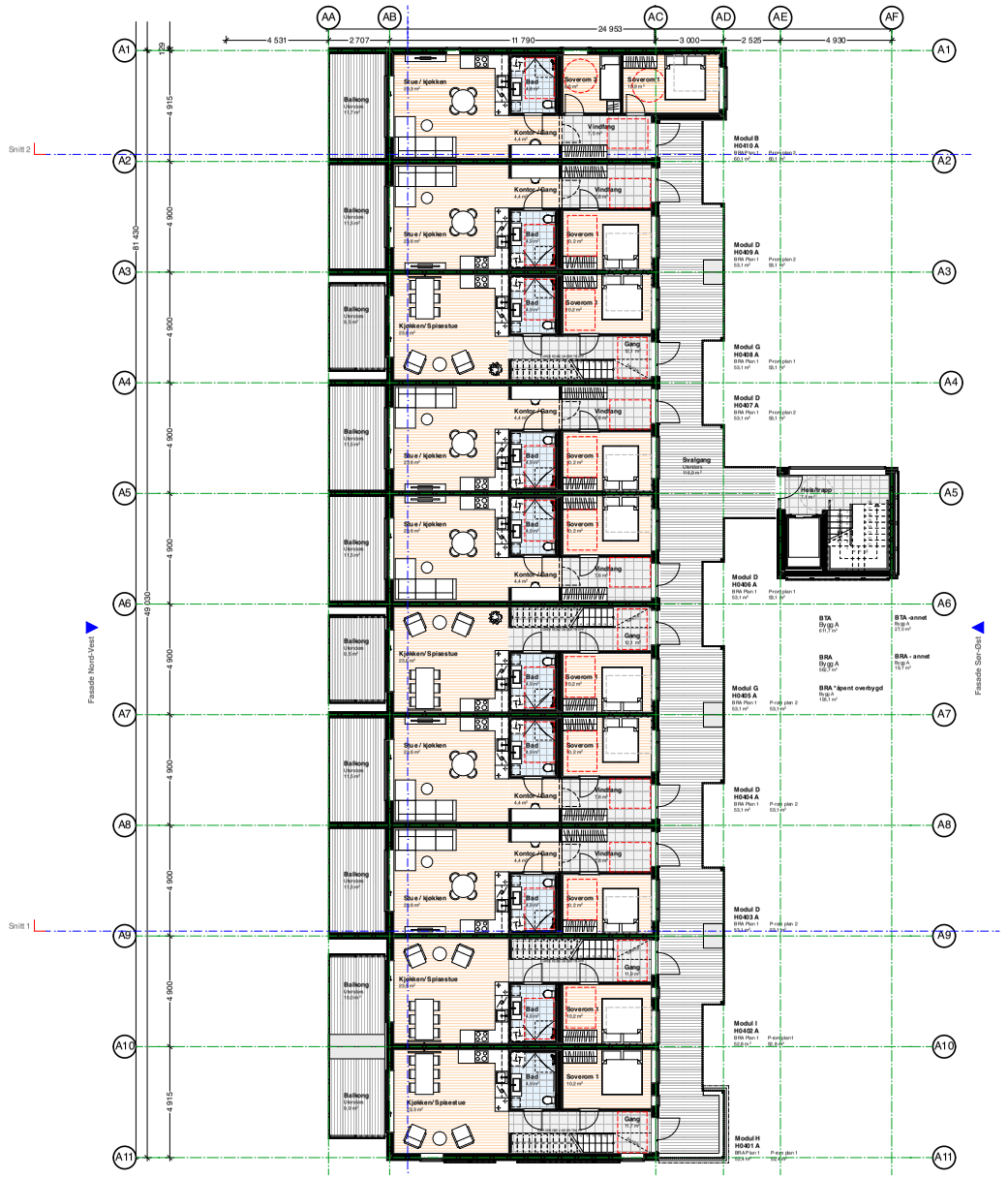
Fase: **RAMMESØKNAD**
Tegningsnummer: **A40-A-014**

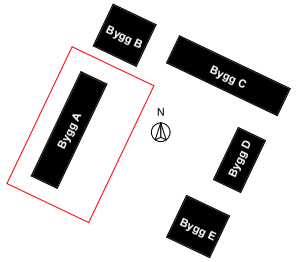
Tegnet av: **MS**
Kontroll: **MP**

Printet d. tirsdag 18. oktober 2022
221018
Målestokk:
A3 // 1:200

Griff Arkitektur as
Gamle Bebing, vei 28 // Nr. 1671 Kråkerøy
+47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr: 987 539 499 MVA

Griff.





ArchiCAD 24 // Fliplassering: BIMcloud: BIMSRV02 - BIMcloud/Archicad 22/Verket BS/Atrium/333546_Verket-Atrium_Hovedfil Published: 18.10.2022 // Saved by: Manta

Tiltakshaver:	Prosjekt:	Tegningstype:		Fase:	Tegnet av:	Printet d. tirsdag 18. oktober 2022
Arca Nova Utvikling AS Borgeveien 1 - 1653 Sellebakk	**Verket Atrium Hovedfil** Sorgenfri - 1653 Sellebakk Gnr: 303 Bnr: 1904/1905/1930/1352		**Plan 4**	**RAMMESØKNAD** Tegningsnummer: **A20-A-014**	**MS** Kontroll: **MP**	**18.10.2022** Målestokk: **A3 // 1:200**

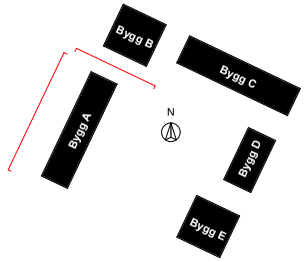
Griff Arkitektur as
Gamle Bøkking, vei 38 // Nr. 1671, N-Ullensvang
+47 688 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr: 997 539 499 MVA



Fasade Nord-Øst 1:200



Fasade Nord-Vest 1:200



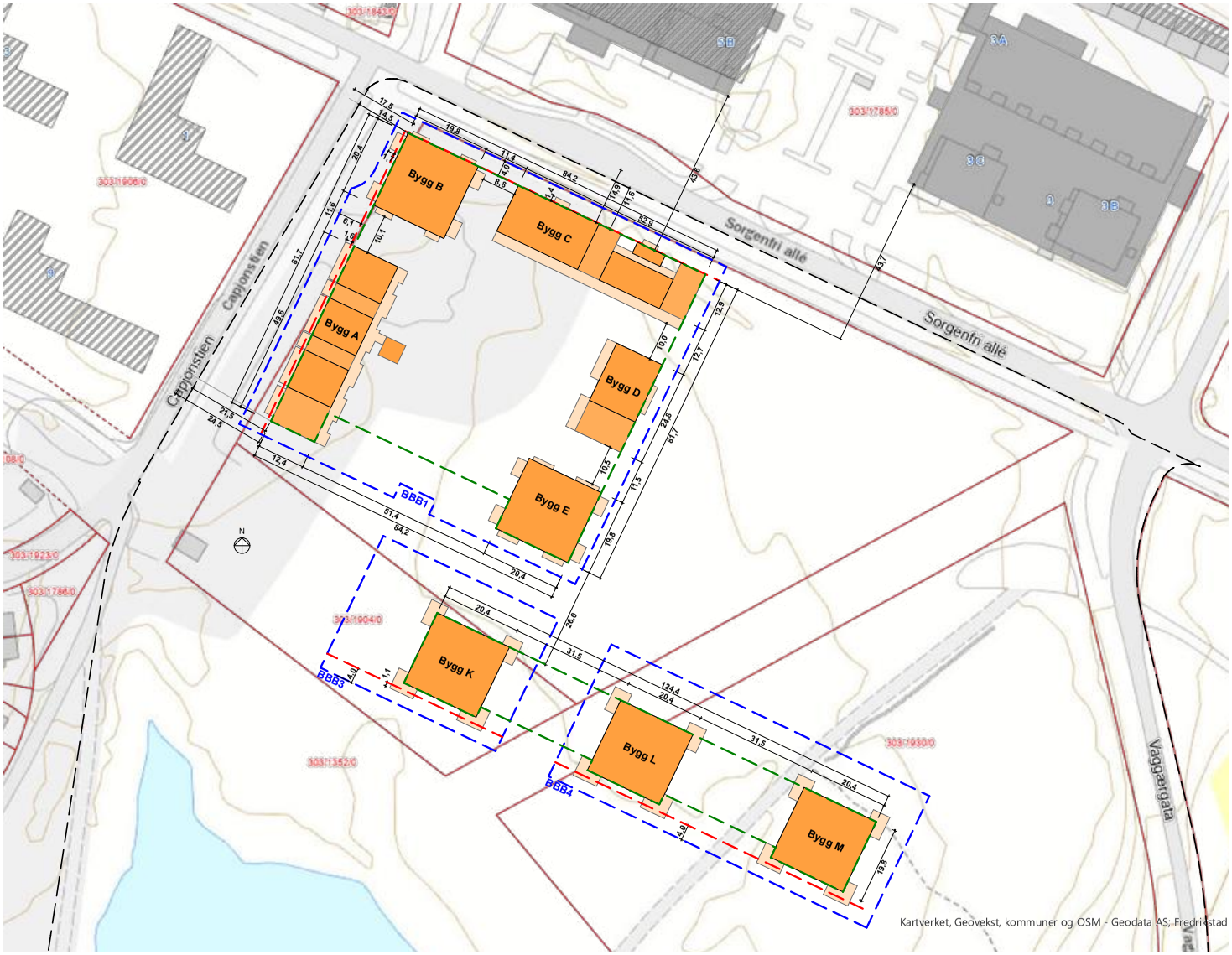
Eksisterende terreng

Prosjektert terreng

ArchiCAD 24 // Fliplassering: BIMcloud: BIMSRV02 - BIMcloud/Archicad 22/Verket BS/Atrium/333546_Verket-Atrium_Hovedfil Published: 18.10.2022 // Saved by: Marita

Tiltakshaver:	Prosjekt:	Tegningstype:		Fase:	Tegnet av:	Printet d. tirsdag 18. oktober 2022
Arca Nova Utvikling AS Borgeveien 1 - 1653 Sellebakk	**Verket Atrium Hovedfil** Sørgenfri - 1653 Sellebakk Gnr: 303 Bnr: 1904/1905/1930/1352		**Fasade Nord-øst og Nord-vest 2D**	**RAMMESØKNAD** Tegningsnummer: **A40-A-013**	**MS** Kontroll: **MP**	**221018** Målestokk: **A3 // 1:200**

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding, vei 28 // N- 1671 Kråkerøy
+47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr: 987 539 499 MVA



Tegnforklaring

- Ny bebyggelse
- Åpent overbygd areal
  Balkkonger/svalgang
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Parkeringskjeller

Fase
Rammesøknad

Prosjekt:
Verksbyen

Kontroll prosjekt:
Sign.: **MP** Kontroll: **JCB**

Tiltakshaver:
Arca Nova Utvikling AS
Borgeveien 1
1653 Sellebakk

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr/Bnr/Festenr

Prosjekterende:
Griff Arkitektur as
Gl. Bedding vei 28
N-1671 Fredrikstad

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
210302

Tegning:
BBB1 - Situasjonskart

Målestokk:
A3 // 1:1000

Tegningsnr.:
A10-01

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Kråkerøy
+47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org.nr: 987 539 499 MVA

Griff.

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/ArkitektProsjekter/333251 Teglverksbyen Sorgenfri/5 TEGNINGER PROSJEKTMATERIALE/52 ARK /Aktuelle filer/01 Hotlink- og modulfiler/Felt B3/333251_Verksbyen_BBB1_Detaljert.pln Published:04.03.2021 // Saved by:June

Eiendomsstatus, ordre 9152380

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 1949	**Fnr:** 0	**Snr:** 38
Adresse:	Takstenveien 7, 1651 SELLEBAKK		
Areal matrikkelenhet:	1667.2 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 530 - Hensyn friluftsliv
Reguleringsplaner: 1170 Verksbyen felt B3, B-2 og del av B2	**Vedtatt:** 11.02.2021	**Formål:** 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse **Hensynssoner:** 320 - Flomfare
Plandokumenter reguleringsplan: Bestemmelser.pdf		

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 23.04.2026

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-303/1949/0/38

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	22.04.2024	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
DOAN THAN LE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
HIEN THI THANH LE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SE - Seksjonering	17.04.2024	17.04.2024	24/10044	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301055721	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 301055721: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	3 012.1
Antall boenheter	44	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	3 012.1
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	15.06.2021	08.05.2022
EB - Endre bygningsdata	27.09.2022	27.09.2022
IG - Igangsettingstillatelse	16.11.2022	18.11.2022
EB - Endre bygningsdata	24.11.2022	24.11.2022
EB - Endre bygningsdata	28.11.2022	28.11.2022
EB - Endre bygningsdata	01.02.2023	01.02.2023
EB - Endre bygningsdata	01.02.2023	01.02.2023
EB - Endre bygningsdata	01.02.2023	01.02.2023
EB - Endre bygningsdata	19.03.2024	19.03.2024

EB - Endre bygningsdata	17.04.2024	17.04.2024
EB - Endre bygningsdata	26.04.2024	26.04.2024
MB - Midlertidig brukstillatelse	14.05.2024	15.05.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0410	60.1	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H06	0	237.4	0.0	237.4	0.0
H02	10	570.5	0.0	570.5	0.0
H01	8	555.0	0.0	555.0	0.0
H03	10	570.5	0.0	570.5	0.0
H04	10	562.7	0.0	562.7	0.0
H05	6	516.0	0.0	516.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Takstenveien	7		1651 SELLEBAKK

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Takstenveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 303/1949/0/38

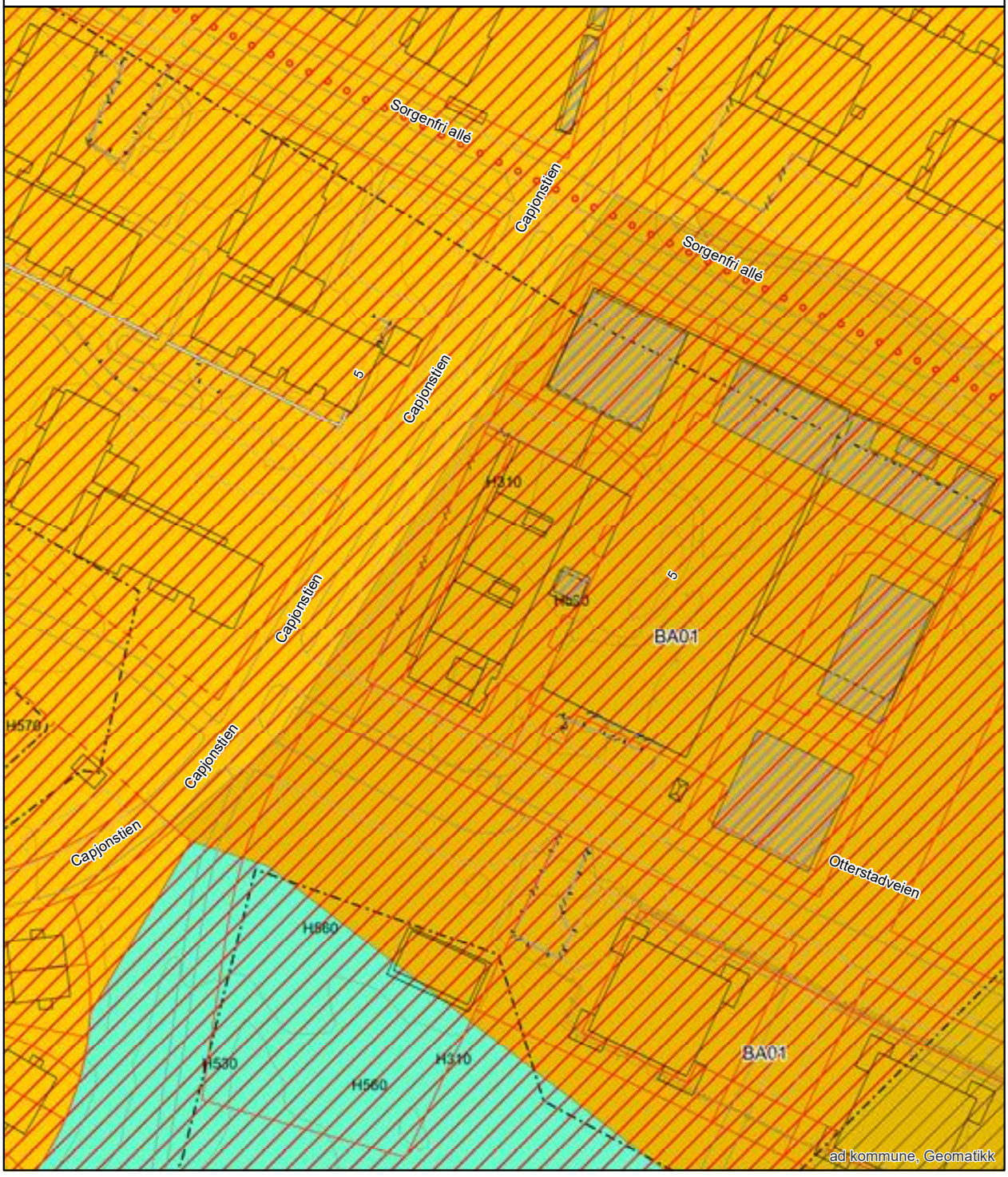
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-23

N

Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Takstenveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 303/1949/0/38

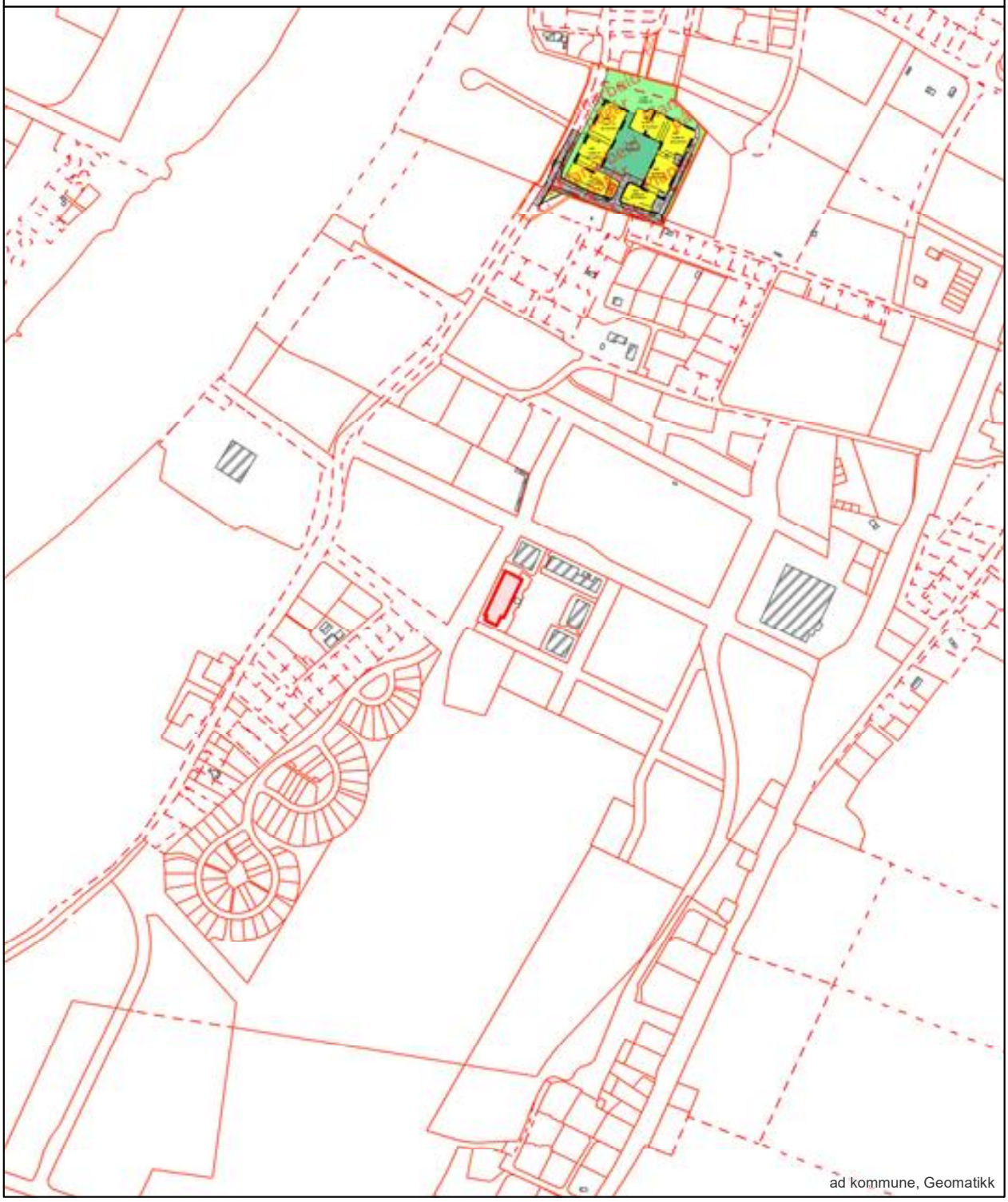
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-23

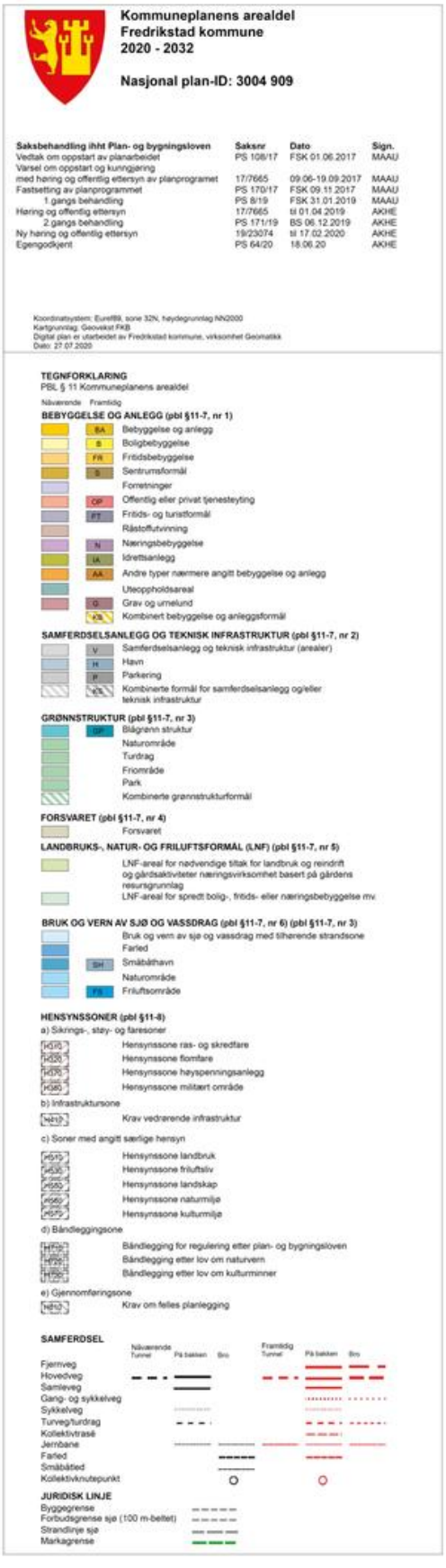
N

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

Planident:
Plannavn:

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)
- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- #/B Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- #/S Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
- GF Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)
- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FS Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 Hensynssone militært område

b) Infrastrukturssone
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H720 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 Båndlegging etter lov om naturvern
- H740 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssone
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

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

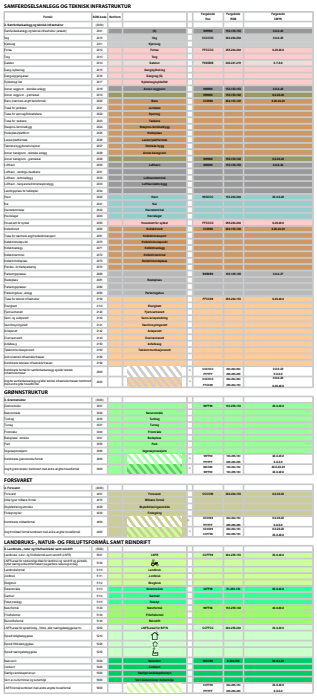
Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010


AREALFORMÅL

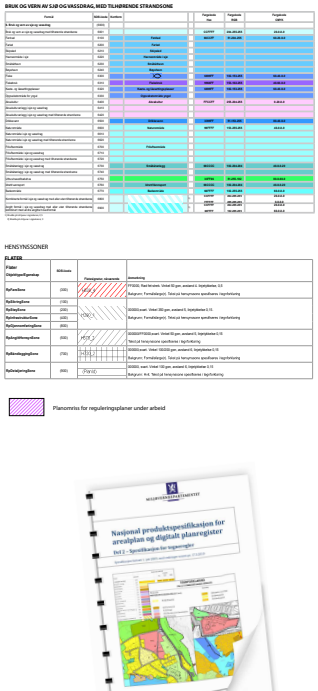
BEBYGGELSE OG ANLEGG


SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

GRØNNSTRUKTUR

FORSVARET

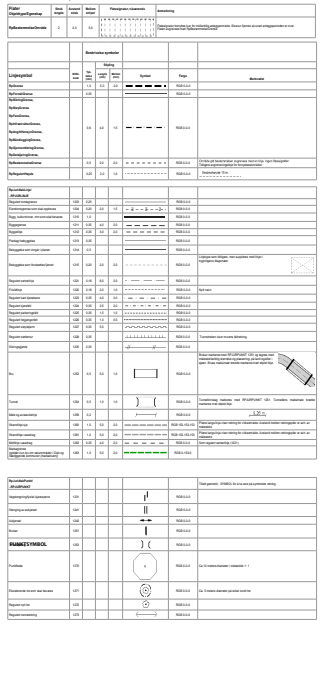
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT


BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

HENSYNSSONER

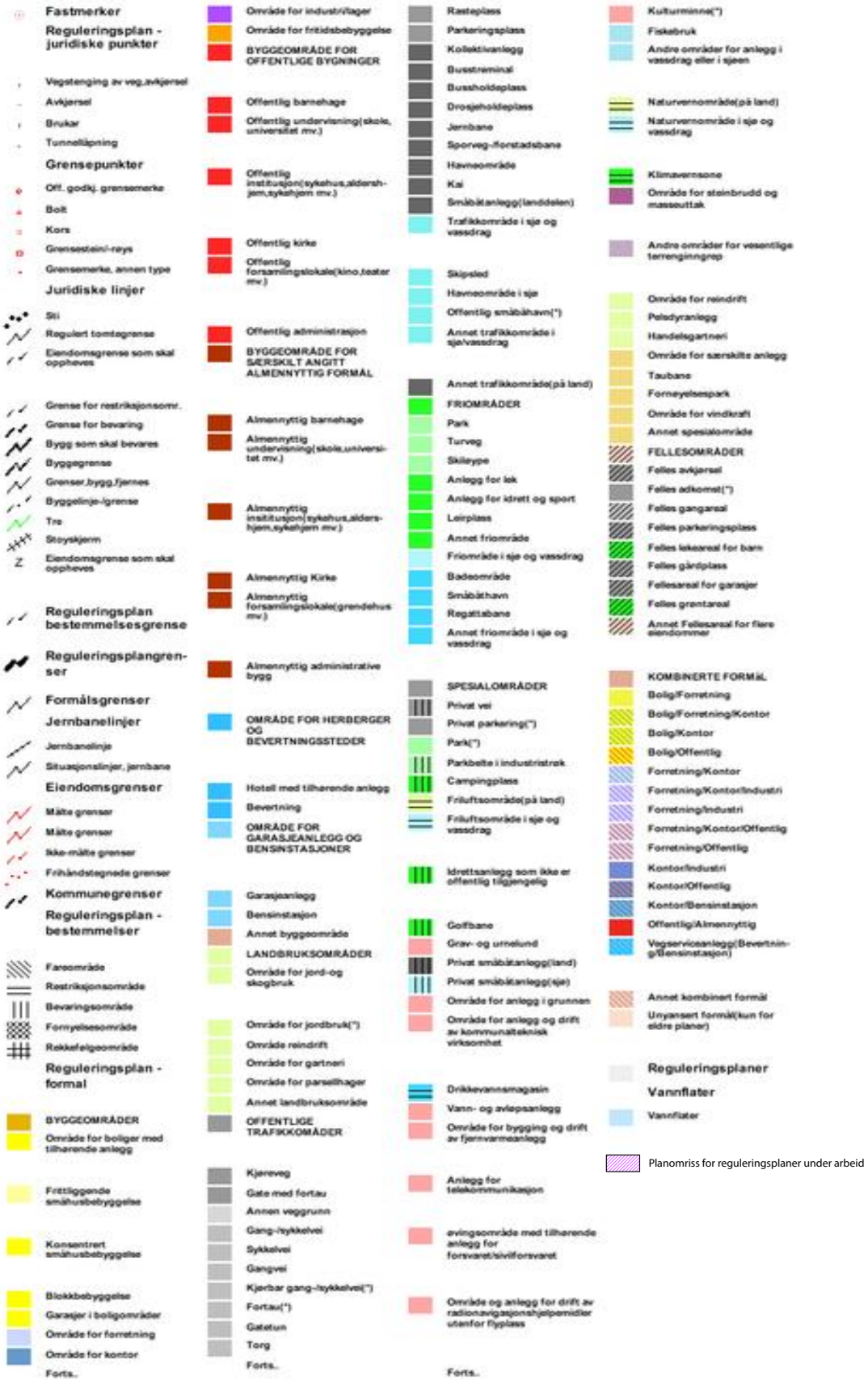
FLATER

Plansymbol for reguleringsplaner under arbeid


ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Takstenveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 303/1949/0/38

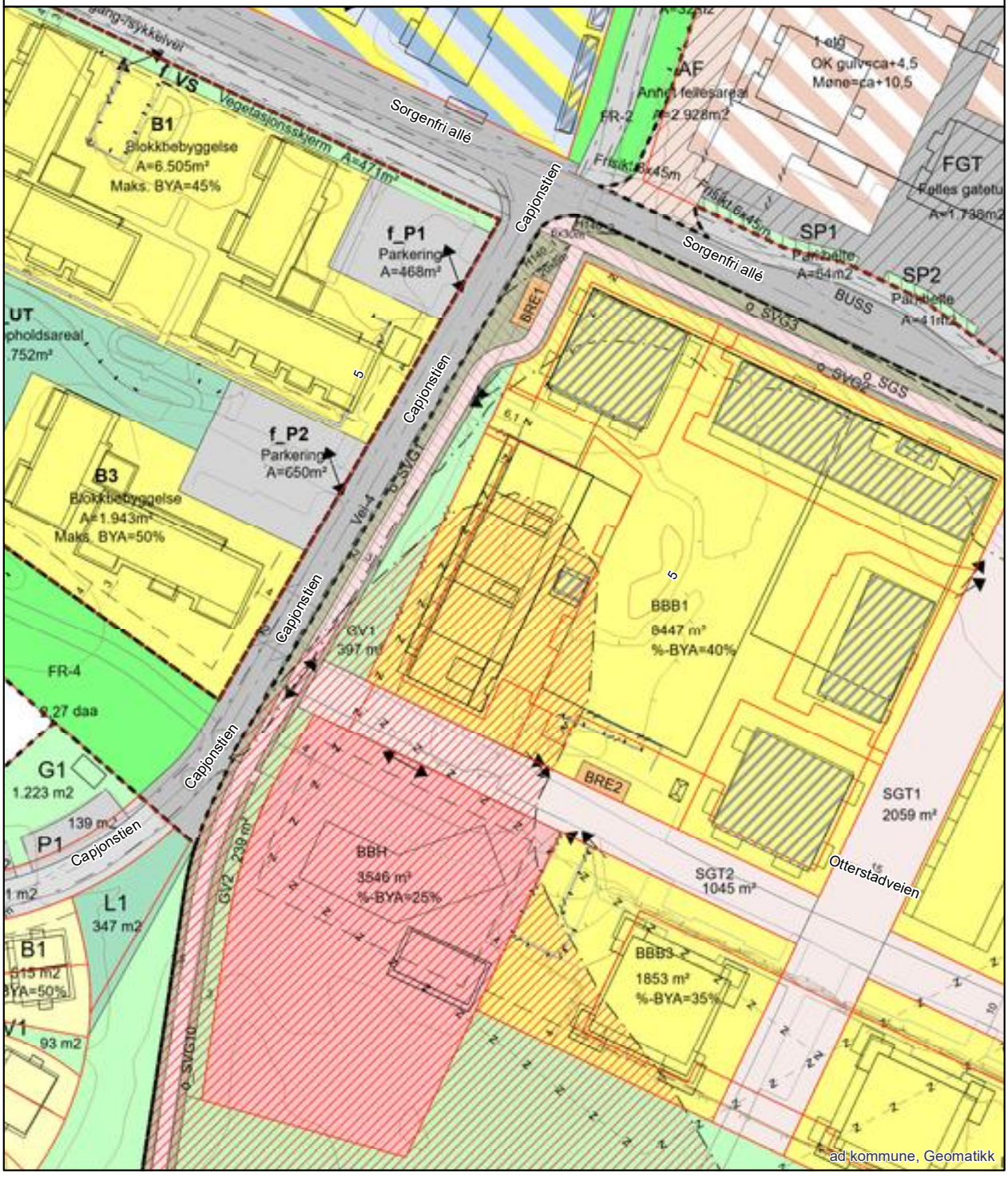
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-23

N

Planident: 1170
Ikrafttredelsesdato: 11.2.2021
Plannavn: Verksbyen felt B3, B-2 og del av B2

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

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



Griff Arkitektur as

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

PLAN-ID: 30041170, FREDRIKSTAD KOMMUNE

Forslagsstiller: Arca Nova Utvikling AS
Plankonsulent: Griff Arkitektur as

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

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

1 FORMÅL OG HENSYNSSONER

1.1 Reguleringsformål

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

1.2 Hensynssoner

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

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Estetikk (pbl § 12-7 nr. 1)

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

2.2 Utomhusplan (pbl § 12-7 nr. 4)

For hvert byggetrinn skal det utarbeides en utomhusplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme.

2.8 Geoteknikk (pbl § 12-7 nr. 12)

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

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

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

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

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

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

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

Innenfor felt BBB1-7 tillates bakkeparkering til boligene, og medregnes som 12,5 m² (BYA, BRA) per biloppstillingsplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

byggegrense på plankartet.

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

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

Maks tillatt gesimshøyde:

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

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

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

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

Elementer over maks tillatt gesimshøyde:

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

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

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

Hovedandelen av p-plassene skal plasseres i p-kjeller, men noe bakkeparkering tillates innenfor BBB1-7 og SGT1-5 etter følgende norm:
- Dersom det kun etableres p-kjeller i BBB1-2 og BBB5-6 er maks tillatt bakkeparkering i planområdet 0,3 bilplass per boenhet.
- Dersom det i tillegg etableres p-kjeller i BBB3-4, er maks tillatt bakkeparkering i planområdet 0,25 bilplass per boenhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 SKV Kjøreveg (pbl § 12-7 nr. 1)

SKV er areal for offentlig kjøreveg.

4.2 SF Fortau (pbl § 12-7 nr. 1)

SF er areal for offentlig fortau.

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

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

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

SGS er areal for offentlig gang- og sykkelveg.

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

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

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

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

5 GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

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

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

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

7 HENSYNSSONER

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

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

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

a) Boliger:

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

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

b) Boligenes felles leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan:

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

c) Dokumentasjonskrav:

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

7.3 Flomfare H320 (pbl § 12-7 nr. 4)

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

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

8.1 Utbygging i flere trinn

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

8.2 Utomhusanlegg, grønnstruktur, støytiltak, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

Oversiktskart

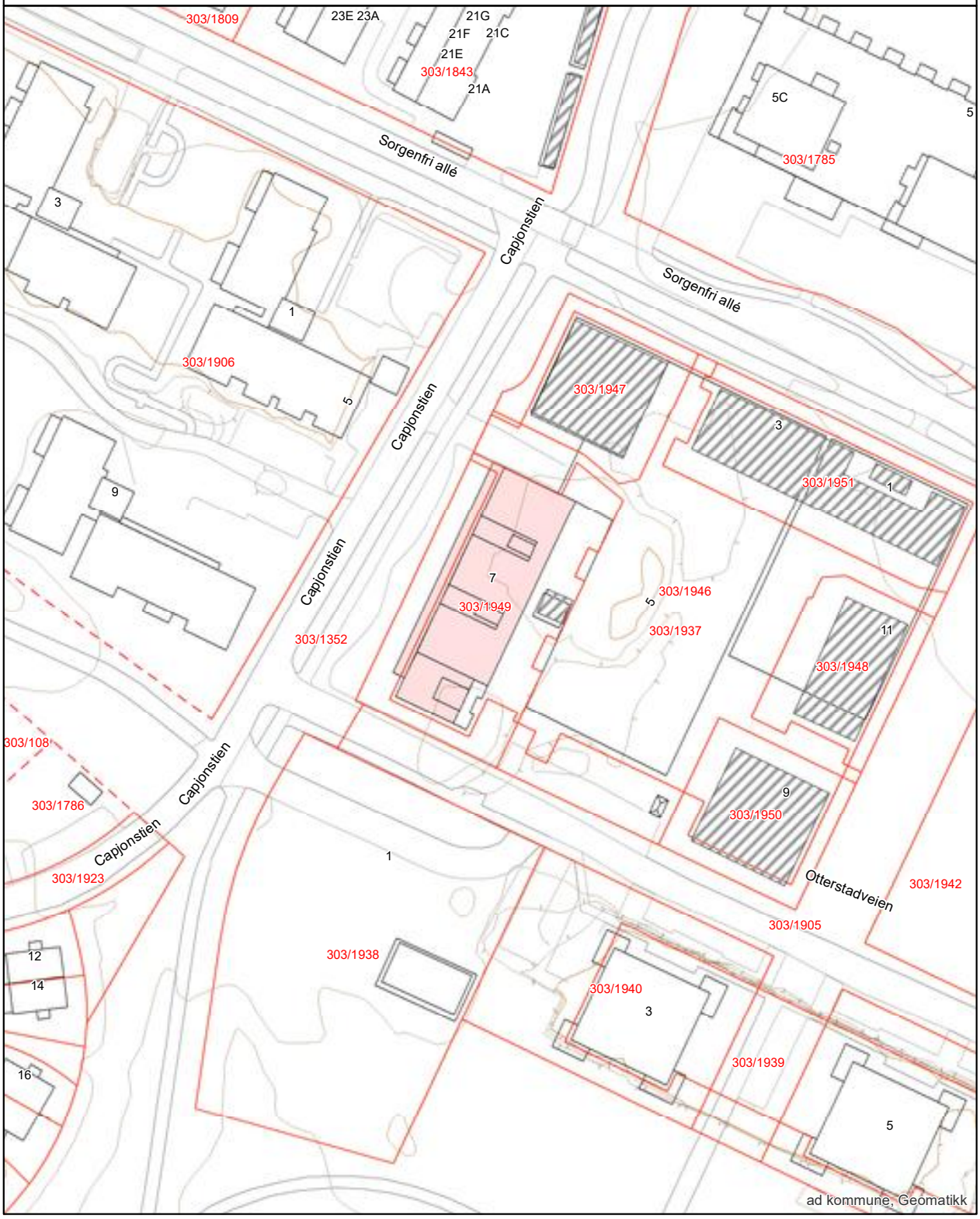
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Takstenveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 303/1949/0/38

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-23

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Takstenveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 303/1949/0/38

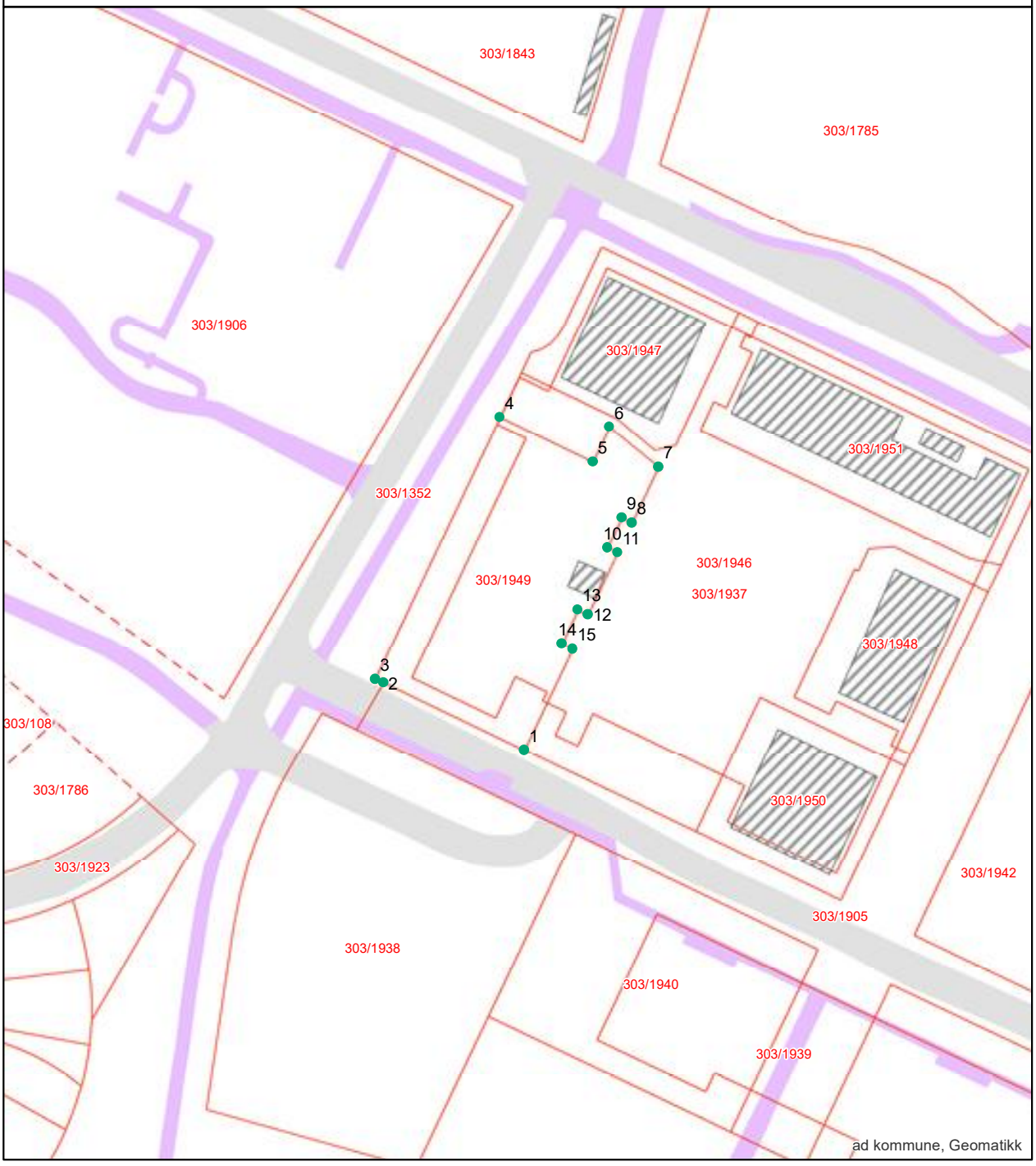
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-23

N

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

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 23.4.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1667.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566587.03291	613448.497978	Ikke spesifisert	28.9	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6566599.53614	613422.460844	Ikke spesifisert	1.64	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6566600.23571	613420.982668	Ikke spesifisert	53.54	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6566648.55679	613443.989489	Ikke spesifisert	19.08	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6566640.35593	613461.208315	Ikke spesifisert	7.09	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6566646.75261	613464.253962	Ikke spesifisert	11.66	Umerket		Tatt fra plan	10	0
7	6566639.3562	613473.26118	Ikke spesifisert	11.36	Umerket		Tatt fra plan	10	0
8	6566629.11031	613468.375106	Ikke spesifisert	2.09	Umerket		Tatt fra plan	10	0
9	6566630.0038	613466.488033	Ikke spesifisert	6.14	Umerket		Tatt fra plan	10	0
10	6566624.46653	613463.846546	Ikke spesifisert	2.11	Umerket		Tatt fra plan	10	0
11	6566623.56398	613465.744471	Ikke spesifisert	12.71	Umerket		Tatt fra plan	10	0
12	6566612.0923	613460.286585	Ikke spesifisert	2.11	Umerket		Tatt fra plan	10	0
13	6566613.0048	613458.387761	Ikke spesifisert	6.92	Umerket		Tatt fra plan	10	0
14	6566606.75468	613455.409173	Ikke spesifisert	2.24	Umerket		Tatt fra plan	10	0
15	6566605.79323	613457.432844	Ikke spesifisert	20.79	Umerket		Tatt fra plan	10	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 23.4.2026

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 303 / 1949 / 0 / 38

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

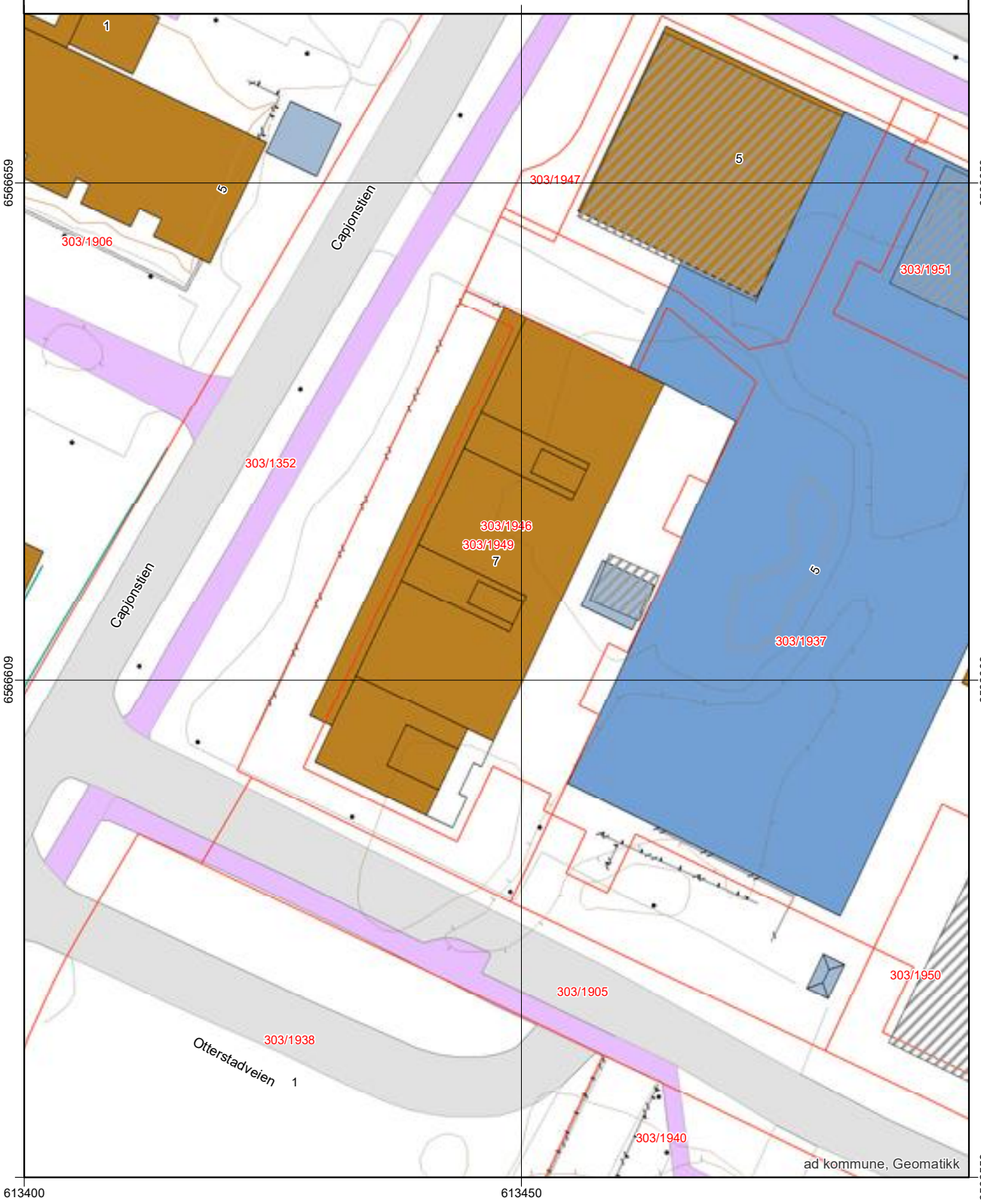
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Takstenveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 303/1949/0/38

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-23

N

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



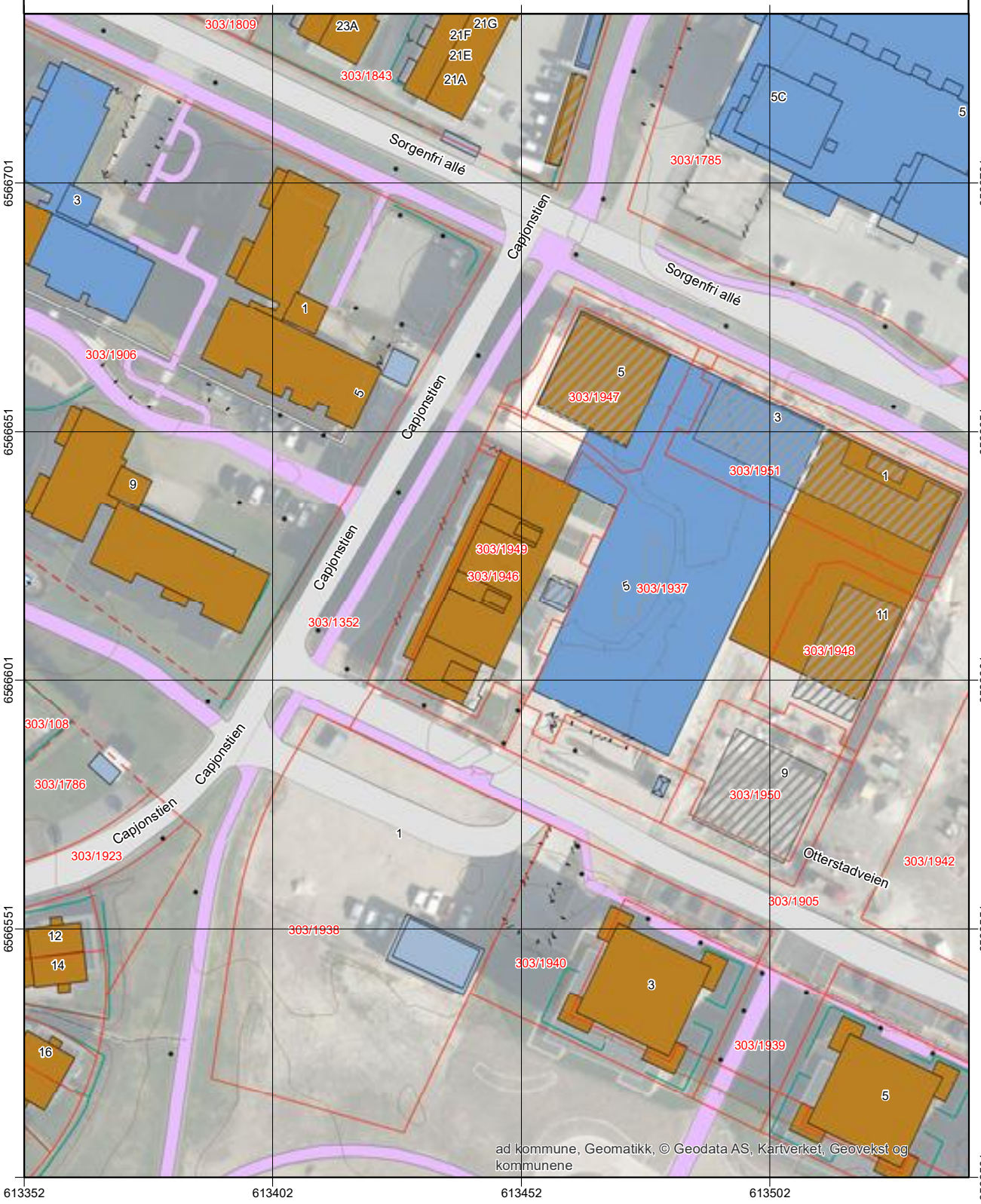
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Takstenveien 7, 1651 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 303/1949/0/38

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-23

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/1949/0/38

Eierrepresentant: Le Doan Than

Regningsmottaker: Le Doan Than

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1949	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	38				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
301055721	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Midlertidig brukstillatelse	Bolig		60,1

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LE DOAN THAN	Negardsenga 17	2834 RAUFOSS	1/2	Hjemmelshaver
LE HIEN THI THANH	Negardsenga 17	2834 RAUFOSS	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 892,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 365,00
60	ESkatt Bolig	1 707 600,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 5 464,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	66,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 2 891,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	66,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 953,00

kr 15 750,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
76071261	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2025	2025	36	51
76071316	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2025	2025	16	26

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
984438 664
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1226263 Tinglyst: 18.03.2024
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM RETT TIL PLASSERING AV ENERGIINSTALLASJONER MM

Forhold som skal tinglyses:

1. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere energiinstallasjoner for produksjon av termisk varme, bestående av varmepumpe, borehull med tilhørende tekniske pumper, tanker, rør og anlegg/innretninger på/i tomtegrunn og bebyggelsen, på eiendommen 303/1937, 303/1938, 303/1942, 303/1943, 303/1944 og 303/1945 i Fredrikstad kommune, og på anleggseiendommen 303/1946 i Fredrikstad kommune.

2. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere energiinstallasjoner for strømproduksjon fra solcellepaneler, invertere med tilhørende kabler, tekniske installasjoner og anlegg/innrettinger på/i tomtegrunn og bebyggelsen på 303/1937, 303/1938, 303/1942, 303/1943, 303/1944 og 303/1945 i Fredrikstad kommune, og på anleggseiendommen 303/1946 i Fredrikstad kommune.

3. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere bygninger og rom for energiinstallasjoner i fellesarealer på 303/1937, 303/1938, 303/1942, 303/1943, 303/1944 og 303/1945 i Fredrikstad kommune, og på anleggseiendommen 303/1946 i Fredrikstad kommune.

4. Eiendommen 303/1937, 303/1938, 303/1942, 303/1943, 303/1944 og 303/1945 i Fredrikstad kommune, og matrikkelenheter som senere måtte bli fradelt eller opprettet fra/på disse eiendommene, og dets eiere, , plikter å være medlem av en velforening som skal drifte og forvalte alle fellesområder og parkområder innenfor området som omtales som Verksbyen.

Forhold som ikke skal tinglyses:

1. Den rett Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har etter punkt 1, 2 og 3 over er evigvarende og vederlagsfri. Nova Energi AS kan fritt overdra retten til et annet selskap som eventuelt skal drifte, forvalte eller videreutvikle energiløsningen.
2. Plikten til å være medlemmer i velforeningen omtalt i punkt 4, gjelder også andelseiere i borettslag som måtte bli eiere av matrikkelenhetene omtalt i punkt 4.

Fredrikstad, 14.03.2024

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

Vi samtykker i tinglysning 14.03.24
PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD
Borgås & Partnere AS
Org.nr: 994 957 082

PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

Rita Nicolaisen
Eiendomsmegler

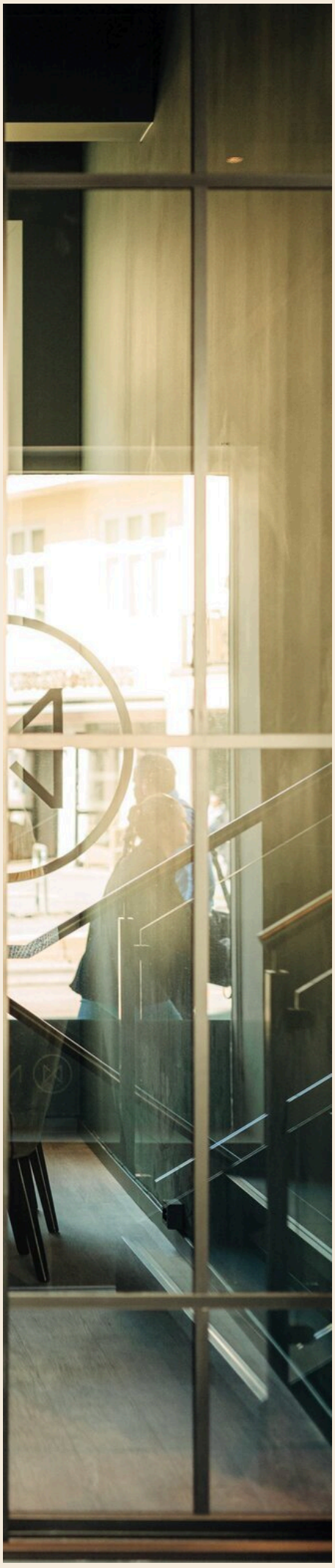
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0065/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Takstenveien 7 1651 SELLEBAKK
Matrikkel: Gnr 303, bnr 1949, snr 38 (ideell andel 1/1) / Gnr 303, bnr 1946 (ideell andel 1/1) / Gnr 303, bnr 1937 (ideell andel 1/1) i Fre

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Madeleine Flodin

Eiendomsmegler
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
m.flodin@nordvikbolig.no
948 72 136