



aktiv.

Gamle Beddingvei 25, 1671 KRÅKERØY

**Flott leilighet med solrik balkong
og utsikt over elven i Fredrikstads
mest attraktive og sentrumsnære
område.**



Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

E-post lars-ketil.liane@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 150 100,-
Total ink omk.: Kr 6 100 100,-
Felleskostn.: Kr 3 968,-
Selger: Simen Amundsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 79/79 kvm
Tomtstr.: 1913.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 423, bnr. 140
Snr. 29
Oppdragsnr.: 1111250056

Flott leilighet med solrik balkong og utsikt over elven

Velkommen til Gamle Beddingvei 25 – en flott og gjennomført leilighet med fantastisk utsikt over elven og bryggepromenaden. Her bor du i en av Fredrikstads mest attraktive og sentrumsnære beliggenheter, i 4. etasje med heis, egen parkeringsplass og bod i kjeller. Flere overflater er nylig malt, og stuen fremstår lys og innbydende med åpen kjøkkenløsning, to badrom, vaskerom og solrik, overbygget balkong. Store vindusflater slipper inn rikelig dagslys og gir flott utsyn mot elven. Eksisterende soverom kan enkelt suppleres med et ekstra soverom, som selger kan bekoste og sette opp etter avtale. Beliggenheten er ideell med kort gangavstand til både Fredrikstad sentrum og den moderne bydelen Værstetorvet på Kråkerøy – her får du det beste av komfort, utsikt og byliv!



FOTO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	64
Energiattest	69
Budskjema	254

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 79 m² Gang, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Soverom og Bad 2.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Noe vanskelig oppmåling, oppgitt areal kan avvike noe fra faktisk areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1913.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Tomten er flat, pent opparbeidet felles innkjørsel og gårdsplass.

Beliggenhet

Bolig med attraktiv beliggenhet på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Dette er et

attraktivt og etablert boligområde med beliggenheten til både

praktiske tjenester og naturopplevelser. Kjøpesenteret Værstetorvet som har et variert utvalg av butikker ligger i kort gåavstand fra boligen.

Gangbro over til Fredrikstad sentrum med brygge, restauranter, kino, bibliotek, diverse

forretninger m.m. Området tilbyr også et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter, og fine bademuligheter. Beliggenheten gir også rask tilgang til både Oslo og lokale transportmuligheter.

Med byferga rett i nærheten, kommer du deg enkelt til Gamlebyen, Sentrum og Gressvik.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har malt tett hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Veranda i betongkonstruksjon, rekkverk i lakkert stål/alu. Innvendig er det gulv av parkett og fliser på våtrom. Veggene har malte plater/malt mur. Innvendige tak har malte slette overlater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen slette/finèrdører.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.05.2025 av Terje Frost for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja: Det har ved et par anledninger vært fuktinnsig i garasjedelen i løpet av de 8 årene jeg har bodd her. Sameiets styre har fikset problemene.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Det har ved et par anledninger kommet noe vann inn i garasjeanlegg. Sameiets styre har da ordnet problemet.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. El kontroll utført våren 2025 av Sikker-el AS.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Ja: Det har ved et par tilfeller de siste 8 årene kommet skadedyr (mus) inn i blokk. Sameiet har inngått en avtale med et skadedyrfirma for å forhindre dette.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

Gang, bad, stue/kjøkken, vaskerom, soverom og bad 2.

Standard

Velkommen til en moderne og innbydende leilighet i 4. etasje i Gamle Beddingvei 25 – en av Fredrikstads mest attraktive og sentrumsnære beliggenheter. Her bor du med utsikt over elven og bryggepromenaden, samtidig som du har kort gangavstand til både Fredrikstad sentrum og den nye bydelen Værstetorvet på Kråkerøy.

Leiligheten ligger i et område i sterk utvikling, med Værstetorvet som et nytt og moderne handlesenter med over 60 butikker og serveringssteder. Området er også hjem til Høgskolen i Østfold, Fredrikstad stadion, treningsentre og ulike helse- og kulturtilbud, noe som gjør det til et levende og attraktivt sted å bo.

Leiligheten har heisadkomst til felles gang og inkluderer egen parkeringsplass og bod i kjelleren. Fra stuen og den overbygde, nordvestvendte balkongen kan du nyte fantastisk utsikt over elven og bryggepromenaden.

Innvendig finner du en innbydende entré med garderobeskap, samt nylig malte overflater i gang, stue og mot kjøkken, som gir et friskt og moderne preg. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har plass til både spisebord og sofagruppe, og store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet har et tilknyttet vaskerom, og leiligheten byr på to baderom – ett med badekar og ett med dusj.

Leiligheten har i dag ett soverom, men i bygningstegningene fra kommunen er det stipulert et soverom nummer 2. Selger tilbyr å bekoste og sette opp dette ekstra soverommet etter avtale, dersom kjøper ønsker det. Dette gir fleksible muligheter for å tilpasse leiligheten etter behov.

Med kort gangavstand til sentrum, gangbroen over til Kråkerøy og det pulserende livet på Værstetorvet, får du det beste av to verdener – en rolig og komfortabel bolig med umiddelbar nærhet til byens fasiliteter. Dette er en flott mulighet til å sikre deg en leilighet i et av Fredrikstads mest spennende områder.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport.

Nyere leilighet med tidsmessige overflater, innredninger og teknisk utstyr. Beliggende i 4.etg med heis. Egen bod og parkeringsplass i kjeller. Nord-vestvendt balkong, overbygget og med ståltrekkverk, adkomst fra stuen. Flott utsikt over elven og mot byen.

Bad lite:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk i dusjen er målt til 26mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran fra byggeår.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 14mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin samt vegghengt utslagskum.

Det er vannskap og ventilasjonsenhet bak skyvedørsfronter.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM.

Bad 2-Hovedbad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk i dusjen er målt til 28mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, innebygget badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg på kjøkken tilstøtende dusjsjonen.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber, sannsynligvis skjult anlegg, plast (rør i rør).

Det er ikke besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast.

- Boligen har balansert ventilasjon. Iflg eier er det nylig utført service på enheten og rens av kanaler.

- Motor for varmegjenvinner byttes før salg.
- Felles sentral, varmtvann. Fellesanlegg, takstingeniøren har ikke kjennskap til eller besiktiget anlegget.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme fra fellesanlegg.
- El anlegg fra byggeår. El skap med hovedbryter og 7 fordelingskurser med automater. Nylig godkjent kontroll av fagpersonell.
- Brannmeldere/røkvarslere tilknyttet fellesanlegg, pulver-apparat i leiligheten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26. ETASJE > BAD Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Bunnlist på dusjvegg er sannsynligvis fuget tett mot gulvet, dette hindrer fri avrenning til sluk i dusjsonen. Det er hjelpesluk utenfor dusjsonen, men fall fra gulvnivå ved terskel er ikke tilstrekkelig ihht krav. Fall er målt til 11mm til hjelpesluket, krav 25mm.
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 14. Vurdering av avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall er målt til 14mm, krav 25mm.
- Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 28mm. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Bunnlist på dusjvegg er sannsynligvis fuget tett mot gulvet, dette hindrer fri avrenning til sluk i dusjsonen. Det er hjelpesluk utenfor dusjsonen, Under badekar, men fall fra gulvnivå ved terskel er ikke tilstrekkelig ihht krav. Fall er målt til 19mm, krav 25mm.

Forhold som har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran fra byggeår. Vurdering av avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk og membran fra byggeår. Ikke mulig å besiktige membran, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk og membran fra byggeår. Ikke mulig å besiktige membran, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.
- Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent

tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk og membran fra byggeår. Ikke mulig å besiktige membran, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Seksjonen disponerer bod og parkeringsplass i kjeller.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring AS

Polisenummer

25619219

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme fra fellesanlegg.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utenom eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 10 804

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 992 955

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 971 819

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

79/2832

Felleskostnader inkluderer

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 2.611,- pr. md.

Kommunale avgifter kr 743,- pr. md.

TV og data kr 614,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.968,- pr. md.

Til dekning av: Felles strøm, heiser, forretningsførsel, revisjon, kabel-TV.

Bygningsforsikring, vaktmestertjenester/renhold, drift- og vedlikeholdskostnader, samt kommunale avgifter.

Avregning vann og avløp (kommunale avgifter) foretas én gang i året. Avregning gjøres medio februar.

Fjernvarme faktureres særskilt etter forbruk hver måned. Avregning varme og varmtvann (fjernvarme) utføres av Lyse/Brunata. Seksjonseiere har bruker i Smartly-appen, og avregning gjøres opp direkte mellom partene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 968

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Værste Brygge 2

Organisasjonsnummer

993 401 935

Om sameiet

Sameiet består av 35 eierseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 423 bnr. 140 i Fredrikstad kommune i henhold til oppdelings begjæring.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Sameiet hadde i 2024 et årsresultat på kr. 111.792,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler: Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

Dyreekskremitter skal umiddelbart fjernes av dyrets eier.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo Fredrikstad AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 423, bruksnummer 140, seksjonsnummer 29 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/423/140/29:

28.10.2008 - Dokumentnr: 874762 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:2

Bestemmelse om bruksrett til utvendig areal

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:140

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2008 - Dokumentnr: 874782 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:138 Snr:21

Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:140
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2025 - Dokumentnr: 493488 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Jal Eiendomsmegling AS
Org.nr: 898 489 582
Elektronisk innsendt

30.10.2008 - Dokumentnr: 881678 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/2832

17.10.2016 - Dokumentnr: 948849 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 79/2832
Boder og parkeringsplasser er tillagt seksjonene som tilleggsdel

03.12.2013 - Dokumentnr: 1047311 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:176

09.03.2015 - Dokumentnr: 212986 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:176

Se tinglyste avtaler vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.07.2009.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.07.2009.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 558 Værste 1A, Kråkerøy med gjeldende bestemmelser. Formål/Hensynssone: 113 - Blokkbebyggelse og 990 - Annet kombinert formål. Godkjent/vedtatt: 21. september 2006.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035. Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Storm 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1130 - Sentrumsformål 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer). Godkjent/vedtatt: 15. juni 2023.

Arealplaner under arbeid i nærområdet: Planident: 1156. Plannavn: Bjølstad gård. Hensikten med planinitiativet er å bytte om på planformålene i gjeldende plan slik at arealene langs elvebredden forblir åpne, mens arealene mot Værsteområdet og fylkesveien bygges ned. Med dette plangrepet skapes en både estetisk og funksjonell overgang mellom Bjølstad gård og Værsteområdet, samtidig som elverommet som i dag brukes som friområde forblir åpent. Denne åpne strukturen speiler også byrommet på den andre siden av elva. Etter en omregulering vil trafikken til nybebyggelsen skje via ny avkjøring rett fra fylkesvegen framfor via Verkstedveien som er en smal og svingete boliggate. Planformålene omfatter en kombinasjon av boligbebyggelse og næringsarealer. Planen vil også legge til rette for bevaring av Bjølstad gård, samt at Båthusteateret kan bevares.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom. Gjentakintervall flom: 1,-20 år.
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen: Lav. Konsekvens ved skred: Alvorlig.
Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Det er registrert forurensset grunn (lite/ikke forurensset) på eiendommen, og det er ikke behov for tiltak. Se faktaark i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kortidsutleie av leiligheter gjennom Airbnb og liknende tillates ikke jf. vedtekter §4. Salg og utleie skal meldes forretningsfører for registrering.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

150 100 (Omkostninger totalt)

161 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 100 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 111 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 113 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 150 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 450 Fotograf

26 575 Markedspakke

9 700 Oppgjørshonorar inkl garantipremie/inneståelse

12 950 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse kr 2.800,- per stk. (inntil 2 stk gratis)

0 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

1 560 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk x6

Totalt kr: 130 725

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no

Tlf: 950 92 360

Ansvarlig megler bistås av

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no
Tlf: 950 92 360

Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
marius.martin.myren@aktiv.no
Tlf: 476 45 774

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

12.09.2025













































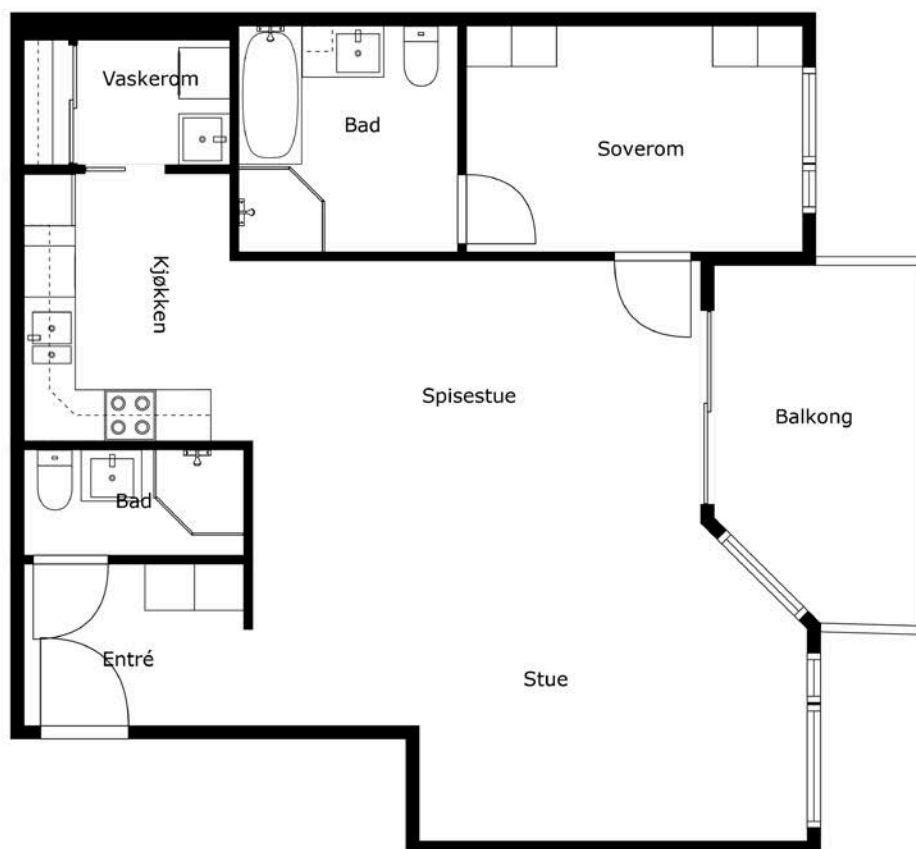


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

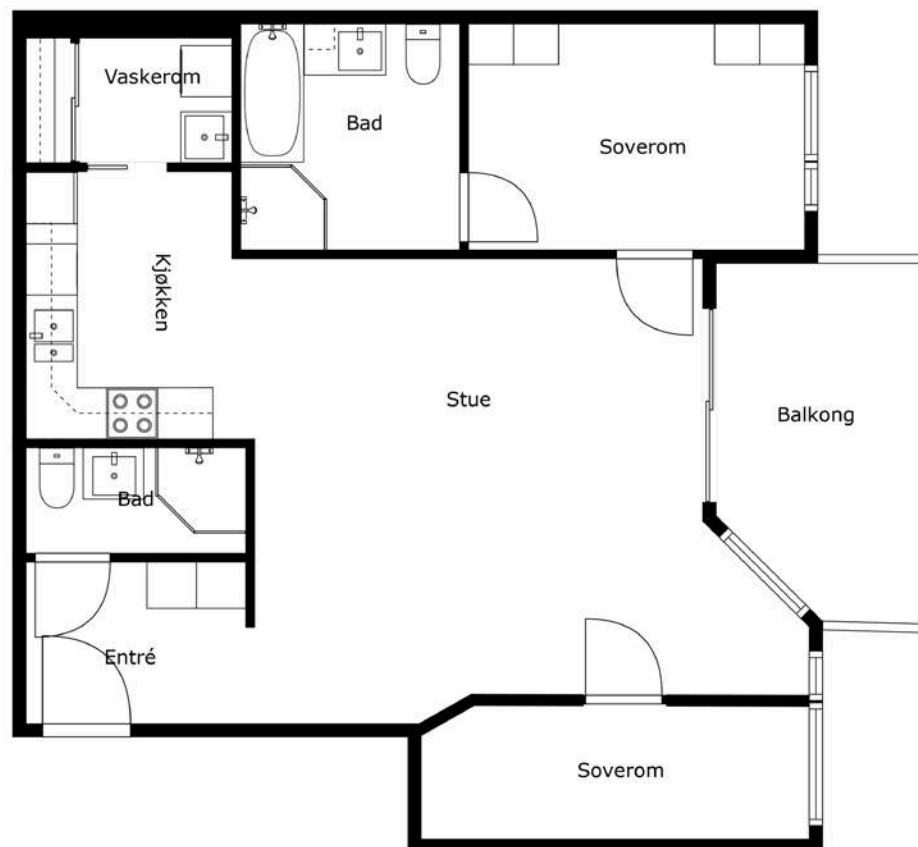


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Alternativ planløsning med 2 soverom. Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Gamle Beddingvei 25, 1671 KRÅKERØY

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 423, bnr. 140, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 10.05.2025

Oppdragsnr.: 19389-1226

Referansenummer: XJ4693

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig

Terje Frost

Uavhengig Takstingeniør

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nyere leilighet med tidsmessige overflater, innredninger og teknisk utstyr. Beliggende i 4 etg med heis. Egen bod og parkeringsplass i kjeller.
Nord-vestvendt balkong, overbygget og med stålrekkeverk, adkomst fra stuen. Flott utsikt over elven og mot byen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt tett hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda i betongkonstruksjon, rekkeverk i lakkert stål/alu.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser på våtrom. Veggene har malte plater/malt mur. Innvendige tak har malte slette overlater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen slette/finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad lite
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk i dusjen er målt til 26mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran fra byggeår.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 14mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin samt vegghengt utslagskum.
Det er vannskap og ventilasjonsenhet bak skyvedørsfronter.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM

Bad 2-Hovedbad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk i dusjen er målt til 28mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, innebygget badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg på kjøkken tilstøtende dusjonen..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det er ikke mulig å måle i treverk i veggen. (stål i svill)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, sannsynligvis skjult anlegg, plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Iflg eier er det nylig utført service på enheten og rens av kanaler.
Motror for varmegjenvinner byttes før salg.
Felles sentral, varmtvann. Fellesanlegg, takstingeniøren har ikke kjennskap til eller besiktiget anlegget.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme fra fellesanlegg.
Et anlegg fra byggeår. Et skap med hovedbryter og 7 fordelingskurser med automater. Nylig godkjent kontroll av fagpersonell.
Brannmeldere/røkvarslere tilknyttet fellesanlegg, pulver-apparat i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

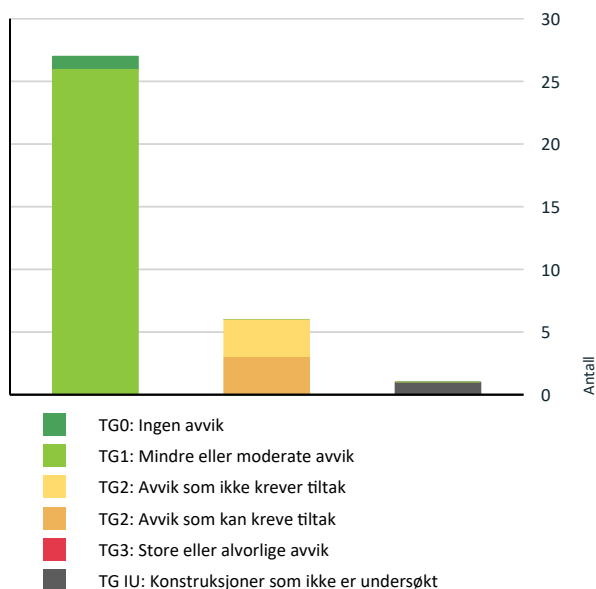
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv

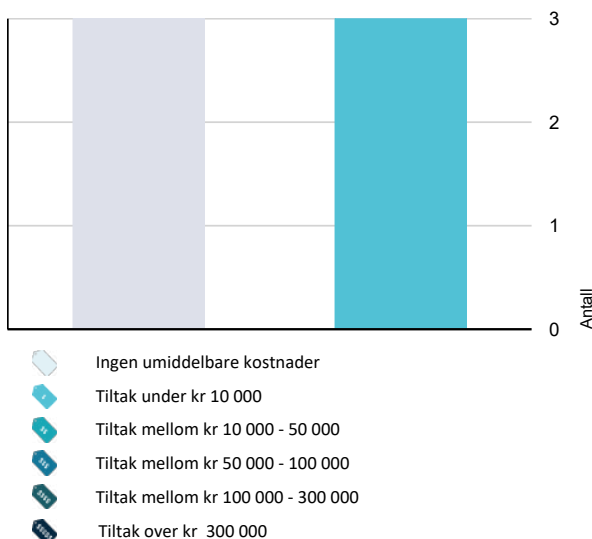
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Gamle Beddingvei 25 på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler 05.05.25 på vegne av eier. Hensikten med oppdraget er å kartlegge boligseksjonens tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra samtaler med eier/revirent på befaringsdagen og tilsendte opplysninger/dokumenter, arealer fra oppmåling samt opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og fellesarealer er ikke besiktiget/inkludert i denne rapporten. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Eiers opplysning.

Anvendelse
Leilighet, tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

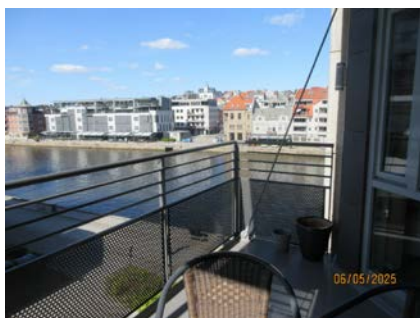
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i betongkonstruksjon, rekkverk i lakkert stål/alu.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og fliser på våtrom. Veggene har malte plater/malt mur. Innvendige tak har malte slette overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen slette/finèrdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 26.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bunnlist på dusjvegg er sannsynligvis fuget tett mot gulvet, dette hindrer fri avrenning til sluk i dusjsonen. Det er hjelpesluk utenfor dusjsonen, men fall fra gulvnivå ved terskel er ikke tilstrekkelig ihht krav. Fall er målt til 11mm til hjelpesluket, krav 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må åpnes under bunnlist slik at vann kan renne til sluk. Badet fungerer med avviket, men er ikke ihht gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk og membran fra byggeår. Ikke mulig å besiktige membran, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om mulig bør dokumentasjon fremskaffes. (ikke krav om uavhengig kontroll iht byggeår.)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk ved innredning



Sluk i dusjen

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 14.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall er målt til 14mm, krav 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vaskerommet fungerer med avviket, men er ikke ihht gjeldende krav. Eventuelt kan det som et avhjelpende tiltak monteres vannstoppeventil med følger. Avviket er brudd på forskrifter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk og membran fra byggeår. Ikke mulig å besiktige membran, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør dokumentasjon fremskaffes. (ikke krav om uavhengig kontroll ihht byggeår.)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin samt vegghengt utslagskum. Det er vannskap og ventilasjonsenhet bak skyvedørsfronter.



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM

ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD 2

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 28mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bunnlist på dusjvegg er sannsynligvis fuget tett mot gulvet, dette hindrer fri avrenning til sluk i dusjsone.

Det er hjelpesluk utenfor dusjsone, Under badekar, men fall fra gulvnivå ved terskel er ikke tilstrekkelig ihht krav. Fall er målt til 19mm, krav 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må åpnes under bunnlist slik at vann kan renne til sluk.
Badet fungerer med avviket, men er ikke ihht gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD 2

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk og membran fra byggeår. Ikke mulig å besiktige membran, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør dokumentasjon fremskaffes. (ikke krav om uavhengig kontroll ihht byggeår.)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.



ETASJE > BAD 2

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD 2

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg på kjøkken tilstøtende dusjsone.. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Det er ikke mulig å måle i treverk i vegg. (stål i svill)

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, sannsynligvis skjult anlegg, plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Iflg eier er det nylig utført service og rens av kanaler.

Motror for varmegjenvinner byttes før salg.



TG IU Varmesentral

Felles sentral, varmtvann. Fellesanlegg, takstingeniør har ikke kjennskap til eller besiktiget anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fellesanlegg.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg fra byggeår. El skap med hovedbryter og 7 fordelingskurser med automater.

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

Spørsmål til eier

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

Eier opplyser at det er utført og godkjent EI-kontroll våren 2025. Dokumentasjon er fremlagt OK.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Anlegget er nylig kontrollert og godkjent av fagpersonell.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannmeldere/røykvarslere tilknyttet fellesanlegg, pulver-apparat i leiligheten.

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

Nei

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

Nei Slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

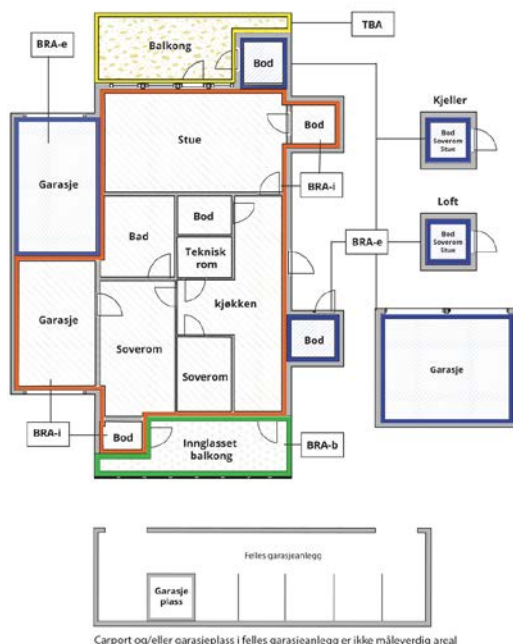
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	79			79	10
SUM	79				10
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom, Soverom, Bad 2		

Kommentar

Balkong er registrert som åpent areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Noe vanskelig oppmåling, oppgitt areal kan avvike noe fra faktisk areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nylig utført El kontroll med rettelser. Det er nylig foretatt service og rens av ventilasjonsanlegg.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Terje Frost	Takstingeniør
	Simen Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	423	140		29	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Gamle Beddingvei 25							
Hjemmelshaver Amundsen Simen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger rett ved elven på Kråkerøysiden, med kort vei til sentrum, stadion og gangbroen som tar deg rett over til sentrumskjernen. Byfergen stopper like ved, og det nye kjøpesenteret, Værstetorget, er kun en kort spasertur unna.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Værste 1A, Kråkerøy. Plan ID: 558

Om tomten

Felles tomt. Tomten er flat, pent opparbeidet felles innkjørsel og gårdsplass.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 376 400	2025	Opplysninger fra Komtek

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 150 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Bygningsforsikring via fellesutgifter.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2025	
2	10.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XJ4693>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250056	

Selger 1 navn
Simen Amundsen

Gateadresse	
Gamle Beddingvei 25	

Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1671

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1111250056

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har ved et par anledninger vært fuktinnslag i garasjedelen i løpet av de 8 årene jeg har bodd her. Sameiets styre har fikset problemene.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har ved et par anledninger kommet noe vann inn i garasjeanlegg. Sameiets styre har da ordnet problemet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El kontroll utført våren 2025 av Sikker-el AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har ved et par tilfeller de siste 8 årene kommet skadedyr (mus) inn i blokka. Sameiet har inngått en avtale med et skadedyrfirma for å forhindre dette.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250056

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

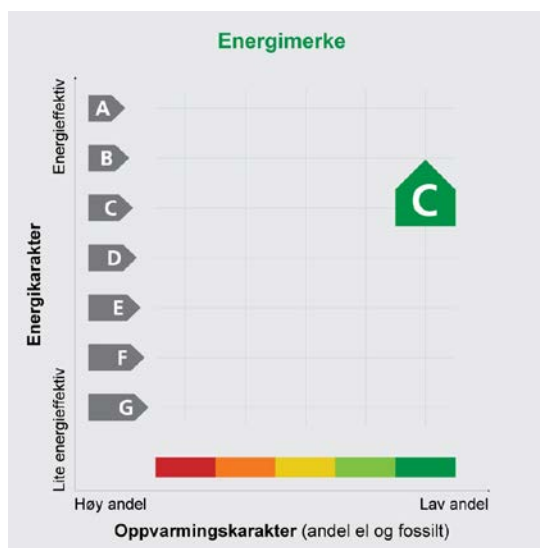
Document reference: 1111250056

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Amunfsen	3aa831e6f11970695e8e750 02d363afb81013061	05.05.2025 15:24:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250056

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

Adresse	Gamle Beddingvei 25
Postnr	1671
Sted	KRÅKERØY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	423
Bnr.	140
Seksjonsnr.	29
Festenr.	
Bygn. nr.	24226948
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-593170
Dato	03.09.2015



Eier	Privat
Innmeldt av	Lars-Ketil Liane

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

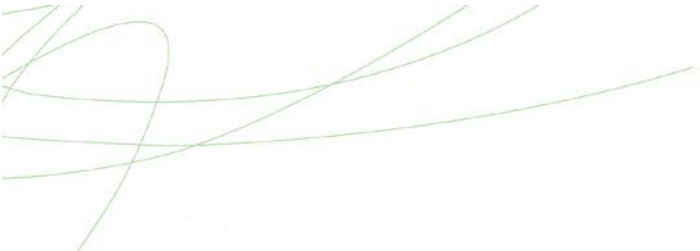
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

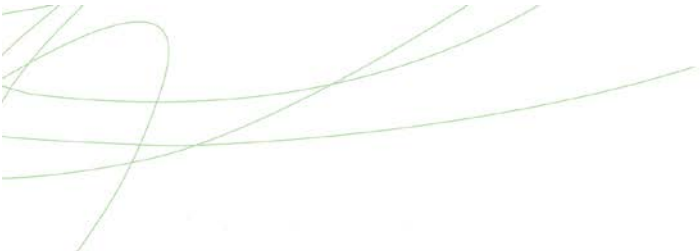
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

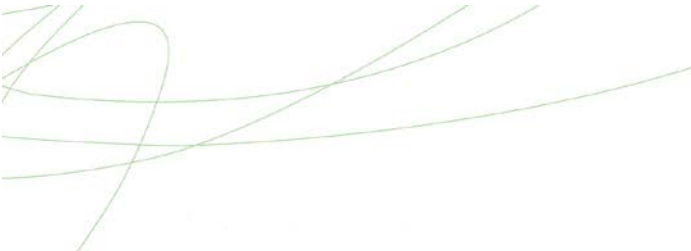
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamle Beddingvei 25

Postnr/Sted: 1671 KRÅKERØY

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 03.09.2015 15:49:41

Energimerkenummer: A2015-593170

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Lars-Ketil Liane

Gnr: 423

Bnr: 140

Seksjonsnr: 29

Festenr:

Bygnnr: 24226948

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



SOLIBO
Fåremidler tilgjengelig for
eller boligselskapsverdi



Jal Eiendomsmegling AS
E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

Solibo AS/Fram Forvaltning AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Værste Brygge 2

06.05.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.05.2025

Boligselskap: Sameiet Værste Brygge 2
Organisasjonsnr: 993 401 935
Gnr./bnr: 423 / 140
Eier(e): Simen Amundsen

Seksjonsnr: 29
Adresse: Gamle Beddingvei 25, 1671 Kråkerøy

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/verstebrygge2/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/verstebrygge2/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Fremtind Forsikring AS, avtalenr. 25619219
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 2.611,— pr. md.
Kommunale avgifter kr 743,— pr. md.
TV og data kr 614,— pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.968,— pr. md.

Til dekning av: Felles strøm, heiser, forretningsførsel, revisjon, kabel-TV. Bygningsforsikring, vaktmestertjenester/renhold, drift- og vedlikeholdskostnader, samt kommunale avgifter.

Avregning vann og avløp (kommunale avgifter) foretas én gang i året. Avregning gjøres medio februar.

Fjernvarme faktureres særskilt etter forbruk hver måned.
Avregning varme og varmtvann (fjernvarme) utføres av Lyse/Brunata. Seksjonseiere har bruker i Smartly-appen, og avregning gjøres opp direkte mellom partene. Lyse kontaktes for å melde eierskiftet, tlf. 519 08 090.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 51 596	0

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning



På en overtagelse skal kjøper og selger møtes for besiktigelse av leiligheten.

Husk da å lese av strømmåler, måleren for varmtvann og måler for fjernvarme.

LEILIGHET NR:



NOTAT AV SELGER

Strømmålerstand	Varmtvanns- målerstand	Fjernvarme- målerstand	Selgers navn	Dato

NOTAT AV KJØPER

Strømmålerstand	Varmtvanns- målerstand	Fjernvarme- målerstand	Kjøpers navn	Dato

Avlesningsresultet overleveres forretningsfører:

HUSK - GI KJØPER LEILIGHETENS GJESTEPARKERINGSBEVIS

Vedtekter for sameiet Værste Brygge 2

Org.nr. 993401935

Vedtatt på årsmøte 21. mai 2024

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Værste Brygge 2.
Sameiet består av 35 eierseksjoner og 1 næringseksjon på eiendommen gnr. 423 bnr. 140 i Fredrikstad kommune i henhold til oppdelingsbegjæring.
Sameiet skal registreres i foretaksregisteret.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.
Sameiebrøken er fastsatt etter seksjonenes innbyrdes bruksareal, medregnet balkonger/terrasser med direkte adkomst fra bruksenheten.

Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overtakelse og utleie.

- a. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser
- b. Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
- c. Seksjonseier plikter å underrette styret skriftlig om utleie. Leietakers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, vedtak fattet av årsmøtet og av styret.

§ 4

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett og full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meldes forretningsfører for registrering.

Kortidsutleie av leiligheter gjennom Airbnb og liknende tillates ikke.

Sameiets fellesareal disponeres i fellesskap. Bruken skjer i henhold til husordensregler som behandles og endres sammen med og etter samme regler som vedtektene.

Den enkelte sameier skal holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, jfr. husordensreglene for sameiet.
Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen og

for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks.

Ventilasjonsanlegget er den enkelte seksjonseiers ansvar. Rørføringer over leilighetens etasjeskille og installasjoner på taket er sameiets ansvar.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer og skyvedører til veranda vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Utskifting av vinduer er Sameiets ansvar. Lufting av rør i gulvvarmeanlegget som er en del av et felles anlegg og det har kommet luft i rørene, skal Sameie sørge for lufting av anlegget og stå for kostnaden.

Utskifting av defekte vannmålere for varmtvann er sameiets ansvar.

Det tillates ikke etablering/oppføring av massasjebad/boblebad på terrasser/balkonger. Det tillates heller ikke å innrede våtrom i rom utenfor de byggemeldte våtromskjernene i bygget.

Forandring av gulv som medfører trinnlyd godkjennes ikke.

Større byggetekniske omgjøringer i den enkelte leilighet skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes.

Bruksenheten kan bare benyttes i h.h. til sitt formål. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter § 7 i eierseksjonsloven.

Sameiet forbeholder seg panterett i hver seksjon overensstemmende med reglene i eierseksjonsloven §31.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8 dagers varsel.

Årsmøtet holdes innen utgangen av juni.

Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet, må sendes til styret senest 1 uke etter innkalling. For sent innkomne forslag behandles på neste årsmøte

For at forslag som nevnt under § 9, 3. og 4. ledd i vedtektene skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være klart beskrevet i saksdokumentet.

§ 6

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3 sameiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 - tre - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

I årsmøtet har sameierne stemmerett med 1 - en - stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig, som er myndig. Ingen kan ha mer enn 1 - en - fullmakt. Fullmakten skal legges frem skriftlig og datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjennelse av årsregnskapet.
3. Valg av styre og vararepresentanter.
4. Valg av forretningsfører og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 9

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. vedtektsendringer
2. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold herunder innbygging av - eller oppføring av permanente konstruksjoner eller installasjoner på - balkonger, terrasser eller utearealer.
Styret gis fullmakt til å gi godkjenning på søknad om enkle installasjoner som markiser, flaggholdere, utvendige screens/persienner etc.
3. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
4. salg, kjøp, bortleie eller teie av fast eiendom
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvars- eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.
7. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
8. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven kap IV

Det kreves enstemmighet blant de stemmeberettigede til vedtak om:

Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandling overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saker.

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, velger sameiere på årsmøtet et styre på 3 -6 medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

§ 12

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanlegg representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøtet avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet jfr. Eierseksjonsloven kap IX

§ 15

Beboerne plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt i sameiet og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, fratrukket balkonger/terrasser med direkte adkomst fra bruksenheten. Utgiftene vil bli beregnet etter seksjonens faste og variable utgifter.

Om Fredrikstad kommune krever at hver eierseksjon skal ha egen vannmåler, kan kommunale avgifter bli holdt utenfor sameiets utgifter, og bli fakturert fra kommunen

direkte til hver enkeltseksjonseier

Forbruk av fjernvarme og varmt forbruksvann faktureres av sameiet etter avlesing av måler i hver eierseksjon.

Feieavgift til Fredrikstad kommune fordeles kun på eierseksjoner med pipeløp for vedfyrt ildsted.

Årsmøtet fastsetter akontobeløpet som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Sameierne som ikke betaler sin del av fellesutgiftene ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter morarentelovens bestemmelser.

§ 17

Alle som skal ha kjøretøy parkert på våre parkeringsplasser må ha synlig parkeringsbevis utstedt fra Sameiet Værste Brygge II eller den sameiet til enhver tid har avtale med.

Dette beviset skal ligge synlig på venstre side bak frontruten. Parkeringsvilkårene står på skiltet ved innkjøringen sammen med sanksjoner og klagemuligheter. Parkeringen må skje i tråd med oppstilling. Fører har undersøkelsesplikt.

Fører har 15 minutter til å legge gjesteparkeringskortet i frontruta på kjøretøyet. De to reserverte oppmerkede plassene på området kan ikke brukes med gjestekort.

Gjesteplassene kan ikke brukes fast av beboerne.

§ 18

Beboere som har kjøretøy som krever lading er pliktet å søke styret og følge styrets instruksjon dersom de ønsker å legge opp strøm til EL-billader. Spesifikasjon for utstyr som skal benyttes, samt hvilken installatør som skal montere ladestasjonen skal godkjennes av styret. Den enkelte beboer må selv betale for dette. Dette gjelder også strømuttak til stikkontakt/lys i bod. Det kreves at installasjonen gjøres av autorisert elektroinstallatør.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av person med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. Eventuelle kostnader knyttet til bytte av parkeringsplass betales av den som fremmer krav om tilrettelagt parkeringsplass.

§ 19

Det er ikke tillatt å gi mat til eller sette ut mat til eierløse dyr (eksempelvis fugler) på sameiets tomt eller i umiddelbar nærhet av denne.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE BEDDINGEN

HUSORDENSREGLER

FOR

BEDDINGEN 1 BOLIGSAMEIE

1. Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne orden og ro i hjemmene. De utgjør en del av vedtektene. Det er nødvendig at reglene blir overholdt til alles beste. Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt og har myndighet til å treffe forføyninger i henhold til reglene. Ved uenighet om forståelsen av disse ordensreglene har sameiets styre avgjørende myndighet.
2. Sameieren må alltid påse at eierseksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre sameiere. Det skal være ro i eierseksjonen mellom kl. 23.00 til kl. 06.00. Radio og TV må brukes hensynsfullt. Apparater og utstyr som kan skape støy, vibrasjoner eller lukt for nabo, må bare benyttes mellom kl. 08.00 og 21.00 på hverdager, og ikke på søndag og helligdager. Hver enkelt seksjonseier må ta tilbørlig hensyn til sine naboer. Ved festligheter/selskaper eller lignende som kan medføre støy for nabo, bør de nærmeste naboer varsles i god tid.
3. Alle plikter å sørge for at alle ytterdører er låst, herunder dører til fellesarealer.
4. Sykler, barnevogner og lignende skal ikke plasseres i oppganger eller ved gangveier slik at de sperrer eller hindrer adkomstmulighetene.
5. Brannndører skal holdes lukket.
6. Branntrapp skal bare benyttes når det er påkrevet. Eventuelle gitterdører skal være låst.
7. Husholdningsavfall skal anbringes i dertil utplasserte søppelbeholdere,

og i henhold til kommunens regler for kildesortering. Av hensyn til lukt må alt søppel pakkes godt inn før det kastes.

8. Risting av tepper og lignende er ikke tillatt fra vinduer og balkong. Lufting av tøy/sengetøy fra vindu er tillatt.
9. Seksjonseierne har et felles ansvar for å holde fellesarealene rene og ryddige. Styret kan pålegge seksjonseierne dugnad i forbindelse med rydding og rengjøring, herunder også felles dugnad til vedlikehold av eiendommen.
10. Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.
Dyreekskrementer skal umiddelbart fjernes av dyrets eier.
11. Innvendige fellesarealer m/garasjeplasser må ikke benyttes som lekeplass. Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som medfører fare for andre og lignende må ikke finne sted i nærheten av huset.
12. Ytre monteringer av innretninger som parabol, skilter, flaggstenger etc. må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning. Bygningsmessige forandringer etc. kan ikke skje uten godkjenning av styret.
13. Det er bare sameiets styre som kan bestille varer og tjenester som medfører økonomisk og/eller annet ansvar for sameiet.
14. Biler skal parkeres på anviste plasser.
15. Disse ordensreglene må sees i sammenheng med gjeldende vedtekter for sameiet, og kan bare endres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiemøte.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Værste Brygge 2
21. mai 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Sameiet Værste Brygge 2

Org.nr. 993 401 935

Til eiere i Sameiet Værste Brygge 2

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:**21.05.2024****Tidspunkt:****18:00****Sted:****Kantina Fram (Solibo), Jens Wilhelmsensgt. 3**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- 5.1. Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

6. INNKOMNE FORSLAG

- 6.1. Vedtektsendring – forslagsstiller styret
- 6.2. Vedtektsendring – forslagsstiller Elsie og Knut Edvard Holm
- 6.3. Montering av markiser seksjon 32 - Forslagsstiller Elsie og Knut E. Holm



2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Arild Bjørn Hansen	På valg:	2025
Styremedlem	Gerd Skjærstad	På valg:	2025
Styremedlem	Per Arne Saxvik	På valg:	2024
Styremedlem	Simen Amundsen	På valg:	2024
Styremedlem	John Gundersen	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/verstebrygge2>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind - Sparebank 1
Polisenummer: 3794972

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Noen sentrale hendelser gjennom året: 1. Vi har byttet alarmsentral for brann. Det viste seg at det var vanskelig å få tak i deler til anlegget som følge av alderen på det. Sentralene ble derfor byttet og det ble satt opp ny og mer driftssikker kommunikasjon med brannvesenet. 2. Videre er det jobbet en del med å få på plass den nye avtalen for ettersyn av riktig parkering på besøksplassene mellom blokkene. Det er Q-Sec som nå har ettersyn og bøtelegger de som parkerer uten gyldig bevis. Merk at dette er besøksparkering og ikke parkering for oss som bor i blokkene.

**Kommentarer til årsregnskapet**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅR

Sameiet Værste Brygge 2

Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	1 206 504	1 148 400	1 206 452	1 278 894
Sum inntekter		1 206 504	1 148 400	1 206 452	1 278 894
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	65 000	65 000	65 000	65 000
Personalkostnader	3	9 165	9 165	9 935	9 200
Revisjonshonorar		8 000	8 000	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar		68 145	68 144	68 142	72 400
Drift og vedlikehold	4	220 080	422 676	234 250	274 000
Avsetning til vedlikehold	5	100 000	0	100 000	150 000
Strøm fellesarealer		45 891	78 464	90 000	52 700
Fjernvarmekostnader		0	31 778	0	35 000
Renovasjonsavgift	6	62 225	54 067	63 450	64 500
TV-Avgift/Bredbånd		208 092	201 946	212 100	219 300
Forsikringspremie		101 302	88 388	104 375	111 400
Andre driftsutgifter	7	221 898	228 613	251 200	221 000
Sum driftskostnader		1 109 798	1 256 241	1 206 452	1 283 500
Driftsresultat		96 706	-107 841	0	-4 606
Finansinntekter		50 077	15 025	0	4 200
Finanskostnader		0	0	0	0
Resultat av finansposter		50 077	15 025	0	4 200
Årsresultat		146 783	-92 816	0	-406
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	8	146 783	-92 816		

**Sameiet Værste Brygge 2****Balanse 2023**

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
<u>Fordringer</u>			
Forskuddsbetalt kostnader		221 209	283 550
Restanser felleskostnader		5 879	6 070
Sum fordringer		227 088	289 620
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		1 595 962	1 299 493
Sum bankinnskudd og kontanter		1 595 962	1 299 493
Sum eiendeler		1 823 050	1 589 113
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	8	915 430	768 647
Sum opptjent egenkapital		915 430	768 647
Sum egenkapital		915 430	768 647
<u>Gjeld</u>			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Avsetning til vedlikehold	5	649 014	549 014
Sum langsiktig gjeld		649 014	549 014
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 569
Leverandørgjeld		145 466	134 945
Avregning vann og avløp	6	102 065	127 793
Påløpte kostnader		11 075	6 145
Sum kortsiktig gjeld		258 606	271 452
Sum egenkapital og gjeld		1 823 050	1 589 113

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 19.april 2024



Sameiet Værste Brygge 2

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av felleskostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Sameiet Værste Brygge 2 og består av 35 eierseksjoner og 1 næringseksjon.

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	2023	2022
Innkrevde felleskostnader	1 206 504	1 148 400
Sum innkrevde felleskostnader	1 206 504	1 148 400

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar	65 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165
Sum personalkostnader	74 165	74 165

Lønn er styrehonorar utbetalt til styrets medlemmer.
Sameiet har ingen ansatte.

Note nr. 4 - Drift og vedlikehold	2023	2022
Drift og vedlikehold bygning	0	57 426
Drift og vedlikehold utstyr	9 137	56 042
Drift og vedlikehold garasje	3 359	140 463
Drift og vedlikehold brannsikring	152 865	70 876
Drift og vedlikehold heis	54 719	97 869
Sum drift og vedlikehold	220 080	422 676



Note nr. 5 - Andre avsetning for forpliktelser	2023	2022
Avsetning til vedlikeholdsfond pr. 01.01.	549 014	549 014
Avsetning til vedlikeholdsfond	100 000	0
Belastet vedlikeholdsfond	0	0
Sum avsetning for forpliktelser	649 014	549 014

Note 6 - Avregning kommunale avgifter	2023	2022
Å konto innbetalt	-319 476	-249 996
Kostnad kommunale avgifter	218 455	161 868
Avregnes eierne i 2024	102 065	87 020
Kostnadsført i regnskap	1 044	-1 108

Renovasjonskostnad for året utgjør	61 181	55 175
---	---------------	---------------

Note nr. 7 - Andre driftsutgifter	2023	2022
Renhold	64 036	61 956
Vaktmestertjeneste	67 750	67 750
Matteleie	23 239	20 838
Innkjøp lyspærer	4 868	3 291
Møtekostnader	3 170	2 600
Div. kostnader/utlegg	16 687	19 001
Skadedyrsavtale inklusiv oppstartskostnad	10 700	21 875
Styreportal	9 573	9 548
Porto, rekvisita, kopiering, OCR-gebyr	18 824	19 036
Bankgebyr	3 051	2 719
Sum drift og vedlikehold	221 898	228 613

Note nr. 8 - Disponible midler/egenkapital	2023	2022
--	------	------

Disponible midler pr. 01.01.

Endringer:	1 317 661	1 410 477
Årets resultat	146 783	-92 816
Avsetning til vedlikeholdsfond	100 000	0
Disponible midler pr. 31.12.	1 564 444	1 317 661

Annen egenkapital 01.01.	768 647	861 463
Årets resultat	146 783	-92 816
Sum egenkapital pr. 31.12.	915 430	768 647

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskaps verdier**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskapRegistrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bank giro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solho.no

Til årsmøtet i Sameiet Værste Brygge 2

Uavhengig revisors beretning*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Værste Brygge 2 som viser et overskudd på NOK 146 783.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- ii. gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 9B 1711 Sarpsborg · E-post: post@solho.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Velf

**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 19. april 2024
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til årsmøtet i 2024. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 65.000,-**. Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 3 styremedlemmer

John Gundersen stiller til gjenvalg som styremedlem for **2** år

Simen Amundsen stiller til gjenvalg som styremedlem for **2** år

Per Arne Saxvik stiller til gjenvalg som styremedlem for **2** år

5.4 Valg av valgkomité



6. INNKOMNE SAKER

6.1 FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTENES § 17

Forslagstiller: Styret

Saksgrunnlag:

Styret i Værste Brygge II har i samarbeid med styret i Gamle Beddingvei 27 bestemt at Quality Security skal ha kontroll på gjesteparkeringsplassen mellom blokkene 27 og 23/25. I den forbindelse kan det være greit å justere vedtektenes § 17 i tråd med nytt system på gjesteparkeringen.

Gjeldende vedtak:

Alle som skal ha kjøretøy parkert på våre parkeringsplasser må ha synlig parkeringsbevis utstedt fra sameiet Værste Brygge 2 synlig liggende i frontruten. I motsatt fall, vil det kunne medføre borttauing. Dette gjøres for hindre at uvedkommende parkerer på vår tomt. Varsel om dette må være synlig ved inngangen til parkeringsplassen.

Forslag til vedtak:

Alle som skal ha kjøretøy parkert på våre gjesteparkeringsplasser må ha synlig parkeringsbevis utstedt fra Sameiet Værste Brygge II eller den sameiet til enhver tid har avtale med.

Dette beviset skal ligge synlig på venstre side bak frontruten. Parkeringsvilkårene står på skiltet ved innkjøringen sammen med sanksjoner og klagemuligheter. Parkeringen må skje i tråd med oppstilling. Fører har undersøkelsesplikt.

Fører har 15 minutter til å legge gjesteparkeringskortet i frontruta på kjøretøyet. De to reserverte oppmerkede plassene på området kan ikke brukes med gjestekort.

Gjesteplassene kan ikke brukes fast av beboerne.

Gjeldende § 17 i vedtektene:

§ 17

Alle som skal ha kjøretøy parkert på våre parkeringsplasser må ha synlig parkeringbevis utstedt fra sameiet Værste Brygge 2 synlig liggende i frontruten. I motsatt fall, vil det kunne medføre borttauing. Dette gjøres for hindre at uvedkommende parkerer på vår tomt. Varsel om dette må være synlig ved inngangen til parkeringsplassen.

**FORSLAG TIL NY § 17:**

Alle som skal ha kjøretøy parkert på våre gjesteparkeringsplasser må ha synlig parkeringsbevis utstedt fra Sameiet Værste Brygge II eller den sameiet til enhver tid har avtale med.

Dette beviset skal ligge synlig på venstre side bak frontruten. Parkeringsvilkårene står på skiltet ved innkjøringen sammen med sanksjoner og klagemuligheter. Parkeringen må skje i tråd med oppstilling. Fører har undersøkelsesplikt.

Fører har 15 minutter til å legge gjesteparkeringskortet i frontruta på kjøretøyet. De to reserverte oppmerkede plassene på området kan ikke brukes med gjestekort.

Gjesteplassene kan ikke brukes fast av beboerne.

Styrets innstilling:

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til endring av vedtekter



6.2 Forslag til vedtektsendring § 9, punkt 2

Forslagsstiller: Elsie og Knut Edward Holm

Saksgrunnlag:

Refererer til: Søknad til årsmøtet om montering av markiser på eierseksjon 32.

For å gjøre dette enklere enn å måtte vente til årsmøtet eller ha ekstraordinært årsmøte, ønsker vi at styret gis tillit og myndighet til slike enkle dagligdagse avgjørelser. Vedtektene §9, punkt 2, angående oppføring av permanente konstruksjoner eller installasjoner på balkonger, terrasser eller uteareal, foreslås endret slik at styret gis mulighet og myndighet til å godkjenne enkle installasjoner, som markiser, flaggholdere, utvendige screens/persienner under forutsetning av en helhetsvurdering av bygget.

Nåværende ordlyd: Vedtektene § 9, pkt. 2

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold herunder innbygging av eller oppføring av permanente konstruksjoner eller installasjoner på balkonger, terrasser eller uteareal.

Forslag til vedtak:

Vedtektene § 9, pkt. 2

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold herunder innbygging av eller oppføring av permanente konstruksjoner eller installasjoner på balkonger, terrasser eller uteareal.

Styret gis fullmakt til å gi godkjenning på søknad om enkle installasjoner som markiser, flaggholdere, utvendige screens/persienner etc.

Styrets vurdering:

Styret har vurdert forslaget og mener dette reflekterer beboernes ønske og praksis over tid. Styret støtter derfor forslaget.

Styrets innstilling:

Årsmøtet godkjenner endringsforslaget slik det foreligge



Knut Edward Holm
Gamle Beddingvei 25 seksjon 32
1671 Kråkerøy

Styret
Sameiet Værste Brygge 2
1671 Kråkerøy

Forslag til årsmøtet.

Sak: Forslag til vedtektsendring Sameiet Værste Brygge 2

Refererer til: Søknad til årsmøtet om montering av markiser på eierseksjon 32.

For å gjøre dette enklere enn å måtte vente til årsmøtet eller ha ekstraordinært årsmøte, ønsker vi at styret gis tillit og myndighet til slike enkle dagligdagse avgjørelser.

Vedtektene §9, punkt 2, angående oppføring av permanente konstruksjoner eller installasjoner på balkonger, terrasser eller uteareal, foreslås endret slik at styret gis mulighet og myndighet til godkjenne enkle installasjoner, som markiser, flaggholdere, utvendige screens/persienner under forutsetning av en helhetsvurdering av bygget.

Nåværende ordlyd:

§9, pkt. 2

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold herunder innbygging av eller oppføring av permanente konstruksjoner eller installasjoner på balkonger, terrasser eller uteareal.

Forslag med tilføyelse av ny ordlyd.

§9, pkt. 2

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold herunder innbygging av eller oppføring av permanente konstruksjoner eller installasjoner på balkonger, terrasser eller uteareal.

Styret gis fullmakt til å gi godkjenning på søknad om enkle installasjoner som markiser, flaggholdere, utvendige screens/persienner etc.

Med hilsen Elsie og Knut Edward



6.3 Søknad om montering av markiser på seksjon 32

Forslagstiller:

Elsie og Knut Edward Holm

Saksgrunnlag:

Vi ønsker å montere markiser på våre verandaer. Ifølge vedtektene §9, må dette søkes årsmøtet for godkjenning. Som den eneste seksjonen uten overbygd terrasse eller vinterhage/pergola, ønsker vi derfor å montere markiser diskre under gesimsen. Dette medfører ingen bygningsmessige forandringer på bygget.

Markisene som ønskes montert er i tilpassede grå farger som passer til bygningen, og finnes for øvrig på tilstøtende eiendommer ref: Gamle Beddingvei 17-19, der terrasser uten overbygg har markiser.

Siden vi ikke har noen annen anledning til innglassing eller skjerming av våre terrasser, ønsker vi derfor å montere markiser.

Forslag til vedtak:

Det tillates at det settes opp markiser over verandaer på seksjonen til Elsie og Knut Edward Holm i tråd med den stil som beskrevet i søknaden.

Styrets vurdering:

Styret er positiv til søknaden

Styrets innstilling:

Styret innstiller i tråd med forslag til vedtak.



Knut Edward Holm
Gamle Beddingvei 25 seksjon 32
1671 Kråkerøy

Styret
Sameiet Værste Brygge 2
1671 Kråkerøy

Søknad til årsmøtet.

Sak: Montering av markiser på seksjon 32.

Vi ønsker å montere markiser på våre verandaer.

Ifølge vedtektene §9, må dette søkes årsmøtet for godkjenning.

Som den eneste seksjonen uten overbygd terrasse eller vinterhage/ pergola, ønsker vi derfor å montere markiser diskre under gesimsen. Dette medfører ingen bygningsmessige forandringer på bygget.

Markisene som ønskes montert er i tilpassede grå farger som passer til bygningen, og finnes forøvrig på tilstøtende eiendommer ref: Gamle Beddingvei 17-19, der terrasser uten overbygg har markiser.

Siden vi ikke har noen annen anledning til innglassing eller skjerming av våre terrasser, ønsker vi derfor å montere markiser.

Håper på årsmøtets positive godkjenning av dette.

Med hilsen Elsie og Knut Edward



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Sameiet Værste Brygge 2

Org.nr. 993 401 935

**FULLMAKTSSKJEMA****ÅRSMØTE**

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

Sameiet Vørste Brygge 2
Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	1 053 340	1 206 504	1 059 594	1 123 000
TV/Bredbånd		225 500	0	219 300	232 000
Sum inntekter		1 278 840	1 206 504	1 278 894	1 355 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	65 000	65 000	65 000	65 000
Personalkostnader	3	9 165	9 165	9 200	9 200
Revisjonshonorar		9 008	8 000	9 000	9 400
Forretningsførerhonorar		71 365	68 145	72 400	68 200
Drift og vedlikehold	4	247 983	220 080	274 000	291 000
Avsetning til vedlikehold	5	150 000	100 000	150 000	200 000
Strøm fellesarealer		43 123	45 891	52 700	52 700
Fjernvarmekostnader		0	0	35 000	0
Renovasjonsavgift	6	87 892	62 225	64 500	81 550
TV-Avgift/Bredbånd		223 836	208 092	219 300	232 000
Forsikringspremie		116 525	101 302	111 400	140 000
Andre driftsutgifter	7	197 642	221 898	221 000	225 000
Sum driftskostnader		1 221 538	1 109 798	1 283 500	1 374 050
Driftsresultat		57 302	96 706	-4 606	-19 050
Finansinntekter		54 490	50 077	4 200	40 000
Resultat av finansposter		54 490	50 077	4 200	40 000
Årsresultat		111 792	146 783	-406	20 950
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	8	111 792	146 783		

Sameiet Vørste Brygge 2**Balanse 2024**

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
<u>Fordringer</u>			
Forskuddsbetalt kostnader		241 461	221 209
Restanser felleskostnader		2 794	5 879
Sum fordringer		244 255	227 088
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		1 792 071	1 595 962
Sum bankinnskudd og kontanter		1 792 071	1 595 962
Sum eiendeler		2 036 325	1 823 050
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	8	1 027 222	915 430
Sum opptjent egenkapital		1 027 222	915 430
Sum egenkapital		1 027 222	915 430
<u>Gjeld</u>			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Avsetning til vedlikehold	5	727 064	649 014
Sum langsiktig gjeld		727 064	649 014
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 337	0
Leverandørgjeld		203 021	145 466
Avregning vann og avløp	6	65 163	102 065
Påløpte kostnader		12 518	11 075
Sum kortsiktig gjeld		282 039	258 606
Sum gjeld		1 009 103	907 620
Sum egenkapital og gjeld		2 036 325	1 823 050

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den _____.

Sameiet Værste Brygge 2

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av felleskostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Sameiet Værste Brygge 2 og består av 35 eierseksjoner og 1 næringseksjon.

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	2024	2023
Innkrevde felleskostnader	1 053 340	1 206 504
TV/Bredbånd	225 500	0
Sum innkrevde felleskostnader	1 278 840	1 206 504

Note 3 - Lønnskostnader og godtgjørelser

Lønnskostnader	2024	2023
Styrehonorar	65 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165
Sum personalkostnader	74 165	74 165

Styrehonorar er utbetalt til styrets medlemmer.
Sameiet har ingen ansatte.

Note nr. 4 - Drift og vedlikehold	2024	2023
Drift og vedlikehold bygning	2 527	0
Drift og vedlikehold annet	9 693	0
Drift og vedlikehold utstyr	40 556	9 137
Drift og vedlikehold uteområder	22 701	0
Drift og vedlikehold garasje	25 233	3 359
Drift og vedlikehold brannsikring	80 193	152 865
Drift og vedlikehold heis	67 080	54 719
Sum drift og vedlikehold	247 983	220 080

Note nr. 5 - Andre avsetning for forpliktelser	2024	2023
Avsetning til vedlikeholdsfond pr. 01.01.	649 014	549 014
Avsetning til vedlikeholdsfond	150 000	100 000
Belastet vedlikeholdsfond - fasadevask	71 950	0
Sum avsetning for forpliktelser	727 064	649 014

Note 6 - Avregning kommunale avgifter	2024	2023
Å konto innbetalt	-319 476	-319 476
Kostnad kommunale avgifter	254 313	218 455
Avregnes eierne i 2024	65 163	102 065
Kostnadsført i regnskap	0	1 044

Renovasjonskostnad for året utgjør	87 910	61 181
---	---------------	---------------

Note nr. 7 - Andre driftsutgifter	2024	2023
Renhold	66 551	64 036
Vaktmestertjeneste	67 750	67 750
Matteleie	24 204	23 239
Innkjøp lyspærer	0	4 868
Møtekostnader	2 755	3 170
Div. kostnader/utlegg	5 661	16 687
Skadedyrsavtale inklusiv oppstartskostnad	0	10 700
Styreportal	9 974	9 573
Porto, rekvisita, kopiering, OCR-gebyr	16 790	18 824
Bankgebyr	3 957	3 051
Sum andre driftsutgifter	197 642	221 898

Note nr. 8 - Disponible midler/egenkapital	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01.	1 564 444	1 317 661
Endringer:		
Årets resultat	111 792	146 783
Belastet vedlikeholdsfond - fasadevask	71 950	0
Avsetning til vedlikeholdsfond	150 000	100 000
Disponible midler pr. 31.12.	1 754 286	1 564 444
 Annen egenkapital 01.01.	 915 430	 768 647
Årets resultat	111 792	146 783
Sum egenkapital pr. 31.12.	1 027 222	915 430

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET VÆRSTE BRYGGE 2

Møtedato: tirsdag, 21. mai 2024
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Kantinen Fram F. (Solibo)

Møtet ble åpnet av styreleder **Arild Bjørn Hansen**
Forretningsfører Solibo var ikke tilstede

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Arild Bjørn Hansen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **John Gundersen** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Gerd Skjærstad** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

9 seksjonseiere

1 fullmakter

Totalt 10 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 65.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2år, ble **John Gundersen** foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble **Simen Amundsen** foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble **Per Arne Saxvik** foreslått.

Vedtak: Godkjent

5.2. Valg av valgkomité

Som representanter for valgkomiteen for 1 år, ble **styret** og **Einar**

Brandshaug foreslått

Vedtak: Godkjent

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Arild Bjørn Hansen	På valg: 2025
Styremedlem:	Gerd Skjærstad	På valg: 2025
Styremedlem:	Johan Gunderse	På valg: 2026
Styremedlem:	Simen Amundsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Per Arne Saxvik	På valg: 2026
Valgkomitee:	Einar Brandshaug	På valg: 2025

6. Innkomne forslag

6.1 FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTENES § 17

Forslagstiller: Styret

Saksgrunnlag:

Styret i Værste Brygge II har i samarbeid med styret i Gamle Beddingvei 27 bestemt at Quality Security skal ha kontroll på gjesteparkeringsplassen mellom blokkene 27 og 23/25. I den forbindelse kan det være greit å justere vedtektenes § 17 i tråd med nytt system på gjesteparkeringen.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall

Se innkalling for utfyllende saksinformasjon

Gjeldende § 17 i vedtektene:

Alle som skal ha kjøretøy parkert på våre parkeringsplasser må ha synlig parkeringsbevis utstedt fra sameiet Værste Brygge 2 synlig liggende i frontruten. I motsatt fall, vil det kunne medføre borttauing. Dette gjøres for hindre at uvedkommende parkerer på vår tomt. Varsel om dette må være synlig ved inngangen til parkeringsplassen.

FORSLAG TIL NY § 17:

Alle som skal ha kjøretøy parkert på våre gjesteparkeringsplasser må ha synlig parkeringsbevis utstedt fra Sameiet Værste Brygge II eller den sameiet til enhver tid har avtale med.

Dette beviset skal ligge synlig på venstre side bak frontruten. Parkeringsvilkårene står på skiltet ved innkjøringen sammen med sanksjoner og klagemuligheter. Parkeringen må skje i tråd med oppstilling. Fører har undersøkelsesplikt.

Fører har 15 minutter til å legge gjesteparkeringskortet i frontruta på kjøretøyet. De to reserverte oppmerkede plassene på området kan ikke brukes med gjestekort.

Gjesteplassene kan ikke brukes fast av beboerne.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til endring av vedtekter

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.2 FORSLAG TIL VEDTEKSENDRING § 9, punkt 2

Forslagsstiller: Elsie og Knut Edward Holm

Saksgrunnlag:

Refererer til: Søknad til årsmøtet om montering av markiser på eierseksjon 32.

For å gjøre dette enklere enn å måtte vente til årsmøtet eller ha ekstraordinært årsmøte, ønsker vi at styret gis tillit og myndighet til slike enkle dagligdagse avgjørelser. Vedtektene §9, punkt 2, angående oppføring av permanente konstruksjoner eller installasjoner på balkonger, terrasser eller uteareal, foreslås endret slik at styret gis mulighet og myndighet til å godkjenne enkle installasjoner, som markiser, flaggholdere, utvendige screens/persienner under forutsetning av en helhetsvurdering av bygget.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall

Nåværende ordlyd: Vedtektene § 9, pkt. 2

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold herunder innbygging av eller oppføring av permanente konstruksjoner eller installasjoner på balkonger, terrasser eller uteareal.

Forslag til vedtak:

Vedtektene § 9, pkt. 2

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold herunder innbygging av eller oppføring av permanente konstruksjoner eller installasjoner på balkonger, terrasser eller uteareal.

Styret gis fullmakt til å gi godkjenning på søknad om enkle installasjoner som markiser, flaggholdere, utvendige screens/persienner etc.

Styrets vurdering:

Styret har vurdert forslaget og mener dette reflekterer beboernes ønske og praksis over tid. Styret støtter derfor forslaget.

Styrets innstilling:

Årsmøtet godkjenner endringsforslaget slik det foreligger

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.3 Søknad om montering av markiser på seksjon 32

Forslagstiller:

Elsie og Knut Edward Holm

Saksgrunnlag:

Forslagsstiller ber årsmøtet ta stilling til deres søknad om å montere markiser på sine verandaer.

Se innkalling for ytterligere informasjon

Forslag til vedtak:

Det tillates at det settes opp markiser over verandaer på seksjonen til Elsie og Knut Edward Holm i trad med den stil som beskrevet i søknaden.

Styrets vurdering:

Styret er positiv til søknaden

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner forslagsstiller søknad om montering av markiser ihht søknaden

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl. 18:50

Protokollen signeres av:

Møteleder:

Arild Bjørn Hansen /s/

Protokollfører:

John Gundersen /s/

Protokollvitne:

Gerd Skjærstad /s/



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 12. mai 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 434 **Bruksnr.:** 140 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 29
Adresse: Gamle Beddingvei 25, 1671 KRÅKERØY

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



SG Arkitekter

Pb 91
1751 HALDEN

Deres referanse

Vår referanse
2006/1722-31-78350/2009-TRBM

Klassering
423/2

Dato
10.07.2009

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1215/09

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt *
(jf. SAK kap. IX § 34) for:

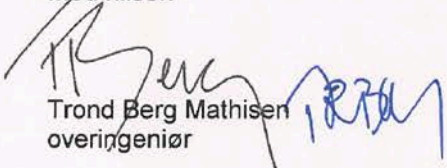
Adresse: Gamle Beddingvei 23-25
Gnr. 423 Bnr. 2, 139 m fl

Arbeidets art: Nybygg boligblokk.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen


Trond Berg Mathisen
overingeniør

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:



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 423 / 140 / 0 / 29

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 brensel tanker 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

1 - Lite eller ikke forurensset - ikke behov tiltak uansett arealbruk

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-423/140/0/29

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	05.11.2008	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ 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
SIMEN AMUNDSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
RS - Reseksjonering	13.10.2016	13.10.2016	Jnr 43/16	
SE - Seksjonering	05.11.2008	05.11.2008	Jnr 46/2008	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	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
24226948	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 24226948: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 816.3
Antall boenheter	35	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	7	BRA Totalt	2 816.3
Avløp		Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.04.2006	27.09.2007
IG - Igangsettingstillatelse	26.03.2007	22.10.2008
MB - Midlertidig brukstillatelse	31.10.2008	05.11.2008
FA - Ferdigattest	10.07.2009	10.08.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0403	79.0	2	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H07	1	187.0	0.0	187.0	0.0
H06	2	267.0	0.0	267.0	0.0
H04	7	534.0	0.0	534.0	0.0
H05	3	363.0	0.0	363.0	0.0
H03	7	540.0	0.0	540.0	0.0
H01	7	401.3	0.0	401.3	0.0
H02	8	524.0	0.0	524.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gamle Beddingvei	25		1671 KRÅKERØY

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 423/140/0/0

Eierrepresentant: Sameiet Værste Brygge 2

Regningsmottaker: Sameiet Værste Brygge 2

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	423	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	140	Oppgitt areal	679 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1913,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Gamle Beddingvei 25 1671 KRAKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Krakerøy
		Grunnkrets	Aasgård - nordre Bjølstad	Valgkrets	Krakerøy
Adresse	Gamle Beddingvei 23 1671 KRAKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Krakerøy
		Grunnkrets	Aasgård - nordre Bjølstad	Valgkrets	Krakerøy

BYGNINGER

(Antall: 9)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23060868	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bygging avlyst	Varehandel, reparasjon av motorvogner		0
23060868	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bygging avlyst	Varehandel, reparasjon av motorvogner		80
23060868	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bygging avlyst	Varehandel, reparasjon av motorvogner		90
23060868	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bygging avlyst	Varehandel, reparasjon av motorvogner		93
23060868	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bygging avlyst	Varehandel, reparasjon av motorvogner		106
23060868	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bygging avlyst	Varehandel, reparasjon av motorvogner		115
23060868	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bygging avlyst	Varehandel, reparasjon av motorvogner		125
23060868	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bygging avlyst	Varehandel, reparasjon av motorvogner		128
23060868	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bygging avlyst	Varehandel, reparasjon av motorvogner		190

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130 RENOVASJON - 660 L	5,00 660 L	kr 10 329,00	01.07.2025	1/1	0	kr 64 556,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	35,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 55 956,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	35,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 91 088,00
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.07.2025	1/1	0	kr 466,00
350 AKONTO AVLØP	2 807,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 112 912,00
250 AKONTO VANN	2 807,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 58 947,00
1130 RENOVASJON - 660 L	1,00 660 L	kr 10 329,00	01.07.2025	1/1	0	kr 12 911,00
kr 396 836,00						

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
28080985	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2024	2024	2538	50160

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 423/140/0/29

Eierrepresentant: Amundsen Simen

Regningsmottaker: Amundsen Simen

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	423	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	140	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	29				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
24226948	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		79

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
AMUNDSEN SIMEN	GAMLE BEDDINGVEI 25	1671 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	3 376 400,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 10 804,00
						kr 10 804,00

: Gamle Beddingvei 23-25 (233)

Lokalitet

Lokalitet ID: 233
Lokalitetnavn: Gamle Beddingvei 23-25
Saksnummer:
Lokalitettype: Forurensset grunn

Prosesstatus: Avsluttet
Status: Godkjent
Myndighetsnivå: Kommune
Myndighet: Kommune

Høyeste tilstandsklasse: -
Totalt areal: 1880 m2

Fylke:

Østfold

Kommune:

Fredrikstad

Forurensset område ▲

1 forurensede område(er) er registrert

ID	Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstands- klasse
233-A	Uavklart	1880	1 - Lite eller ikke forurensset - ikke behov tiltak uansett arealbruk	Ikke satt



Forurensning

Ikke registrert

Rapporter

Ikke registrert

Vedtak

Ikke registrert

Virksomhet

Ikke registrert

Bransje

Ikke registrert

Tiltak

Ikke registrert

Grunnkart



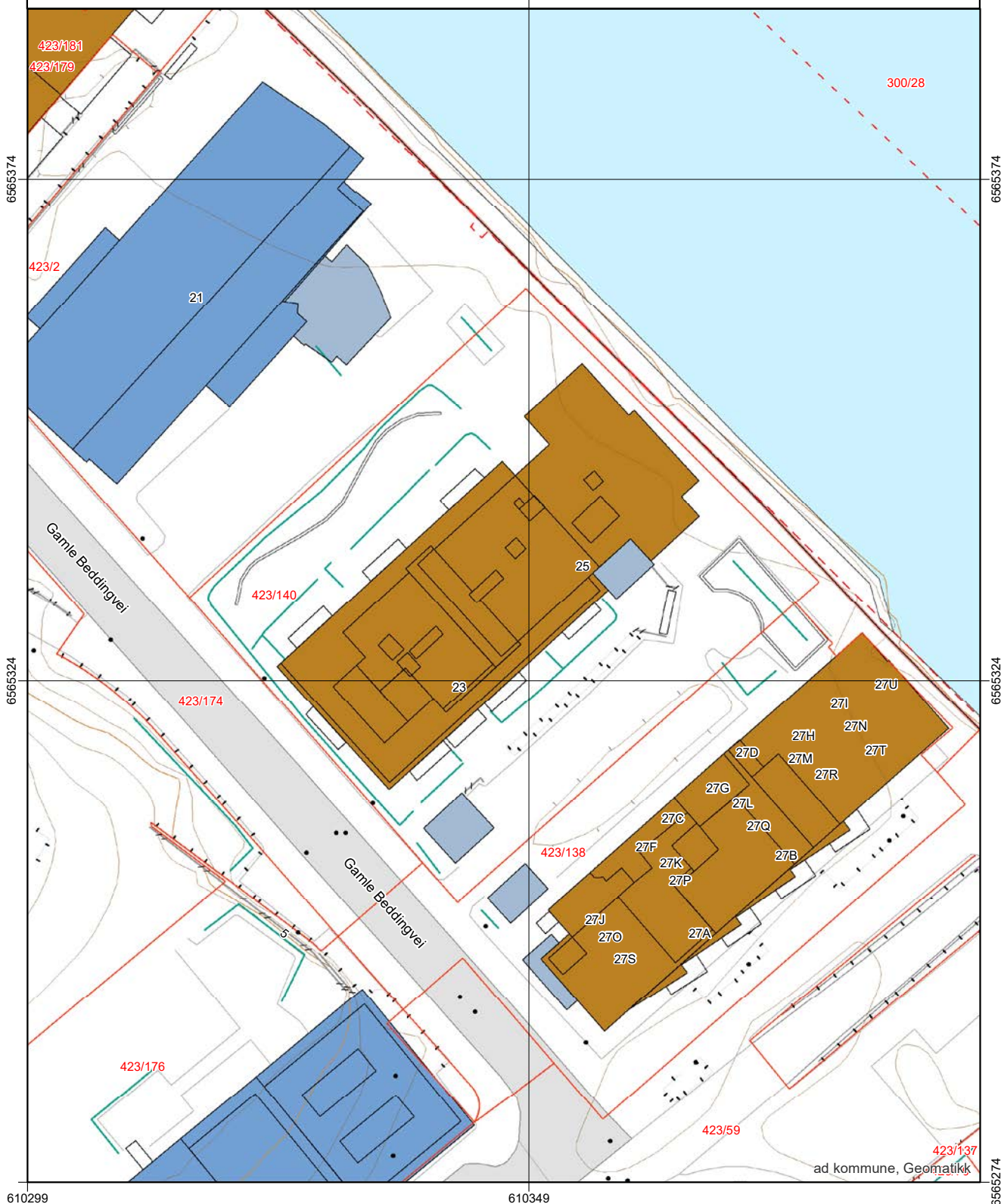
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamle Beddingvei 25, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/140/0/29

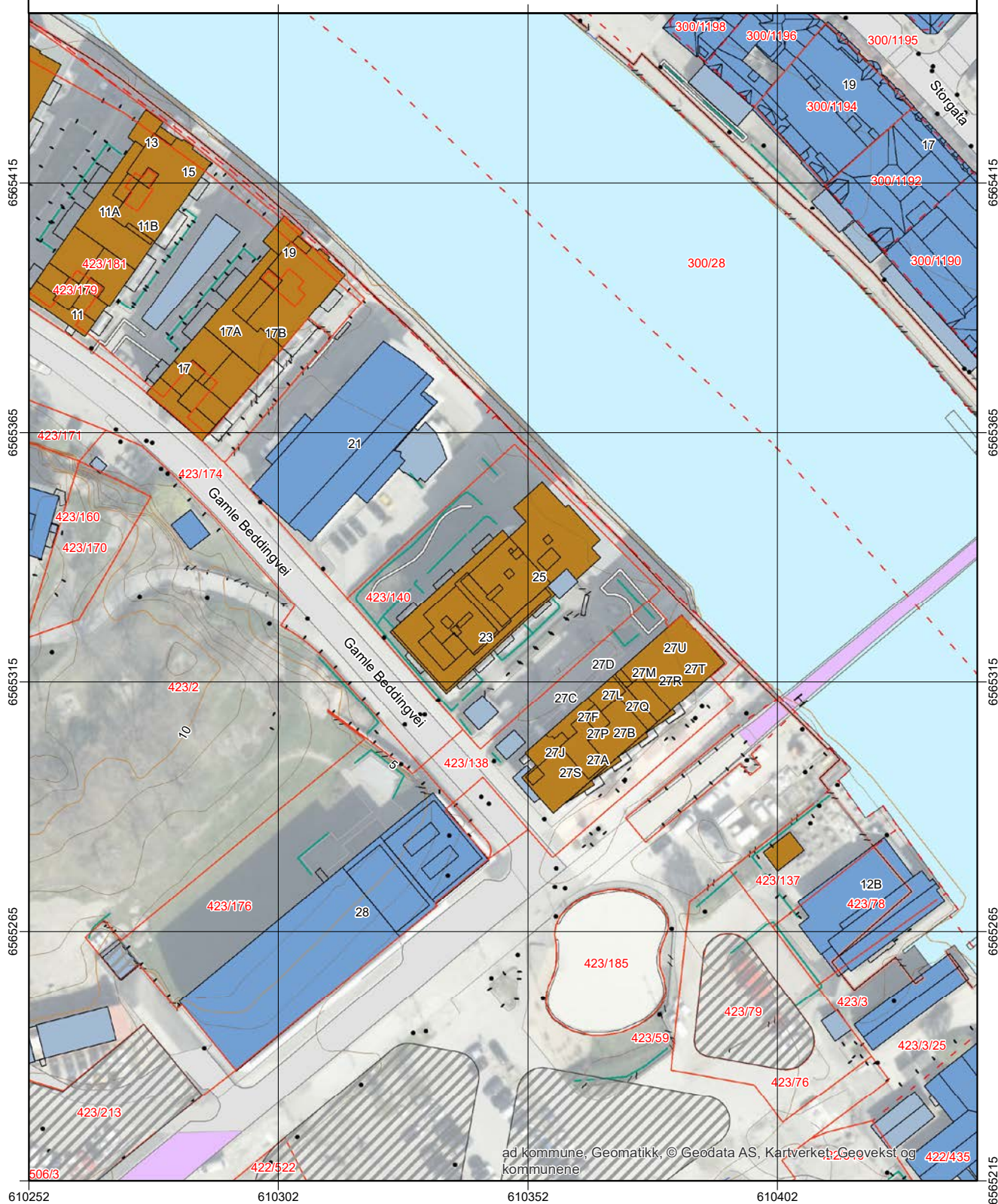
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-05



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



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



Adresse: Gamle Beddingvei 25, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/140/0/29



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-05



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamle Beddingvei 25, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/140/0/29

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-05



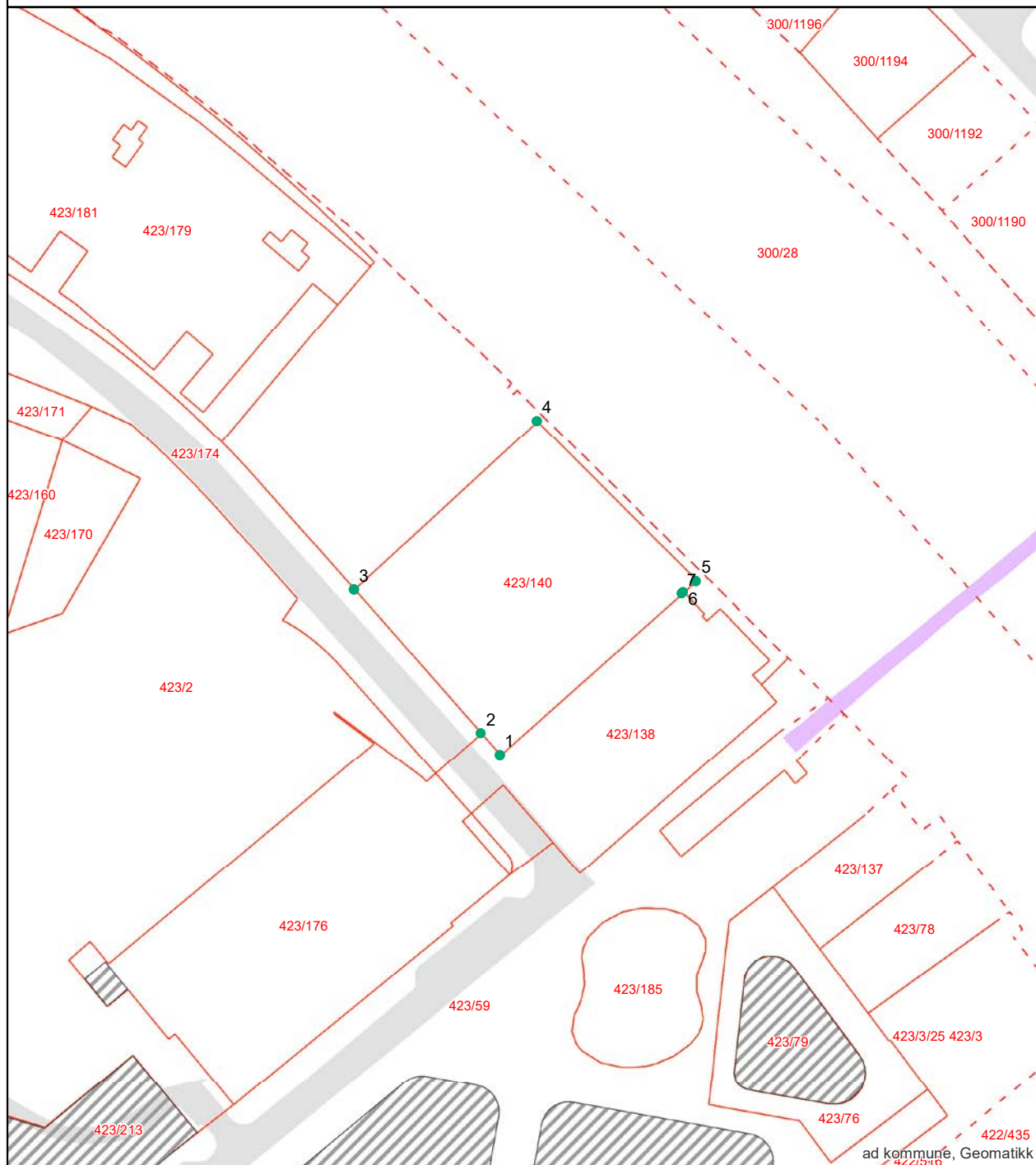
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1913.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565301.74806	610342.039692	Ikke spesifisert	5.24	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565305.68123	610338.583813	Ikke spesifisert	35.2	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565332.09346	610315.326664	Ikke spesifisert	45.57	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565362.92707	610348.852799	Ikke spesifisert	41.37	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565333.65865	610378.047784	Ikke spesifisert	3.13	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6565331.58076	610375.706337	Ikke spesifisert	0.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6565331.32307	610375.408454	Ikke spesifisert	44.61	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0



Eiendomsopplysninger

Gnr.: **423** Bnr.: **140** Fnr.: **0** Snr.: **29**

Gate-/veinavn Nr Bokstav: **Gamle Beddingvei 25**

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.

I tillegg gis det informasjon om forurensset grunn og store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er registrert forurensset grunn (lite/ikke forurensset) på eiendommen, og det er ikke behov for tiltak. Se faktaark.



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 06.05.2025

Til informasjon!

Eiendom: 423/140/0/29 Gamle Beddingvei 25

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



106 Fredrikstad kommune

Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Org.nummer 973871714

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/~~reseksjonering~~
(stryk det som ikke passer)

11

1. Eiendommen					
Kommunenr 0106	Kommunens navn Fredrikstad	Gnr 423	Bnr 140	Festenr	Snr
Eiendommens adresse: Gamle Beddingvei 25 og 23 1671 Kråkerøy.					

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾ 980404390	Navn Værste AS	Ideell andel ³⁾ 1/1



Doknr: 881678 Tinglyst: 30.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-Nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-Areal ⁶⁾	S.-Nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-Areal ⁶⁾	S.-Nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-Nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	N	31		13	B	58		25	B	85		37				49			
2	B	41		14	B	56		26	B	72		38				50			
3	B	34		15	B	79		27	B	64		39				51			
4	B	53		16	B	122		28	B	56		40				52			
5	B	72		17	B	51		29	B	79		41				53			
6	B	48		18	B	85		30	B	122		42				54			
7	B	56		19	B	72		31	B	126		43				55			
8	B	79		20	B	64		32	B	104		44				56			
9	B	41		21	B	56		33	B	122		45				57			
10	B	34		22	B	79		34	B	139		46				58			
11	B	53		23	B	122		35	B	122		47				59			
12	B	72		24	B	51		36	B	232		48				60			
Sum tellere: 2832								= nevner: 2832											

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ Seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er verdig utbygd
- b) ☒ Seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ Bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ Det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ Areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke Vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§14)
- g) ☒ Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ Hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ Boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ Alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ Det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato

FREDRIKSTAD

Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)

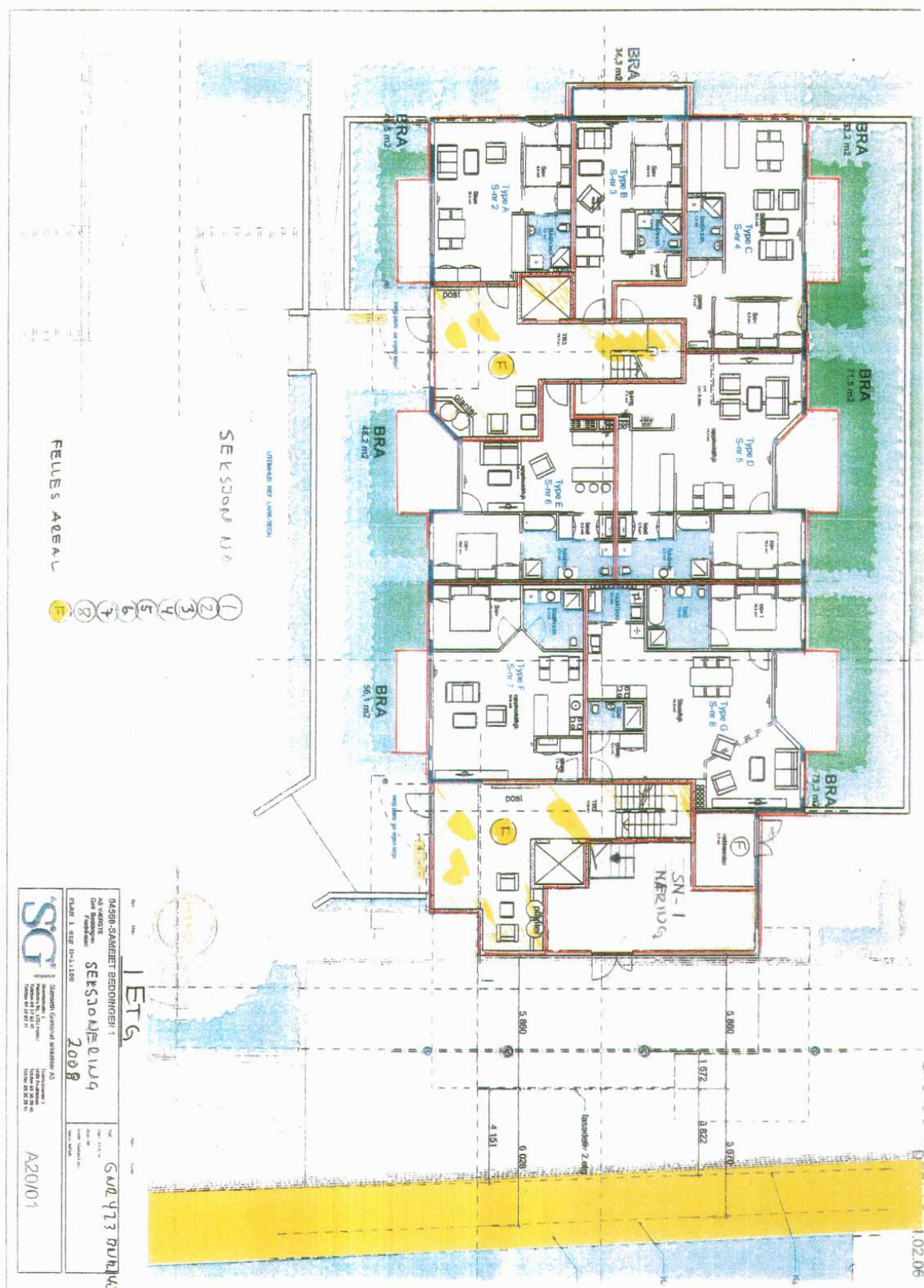


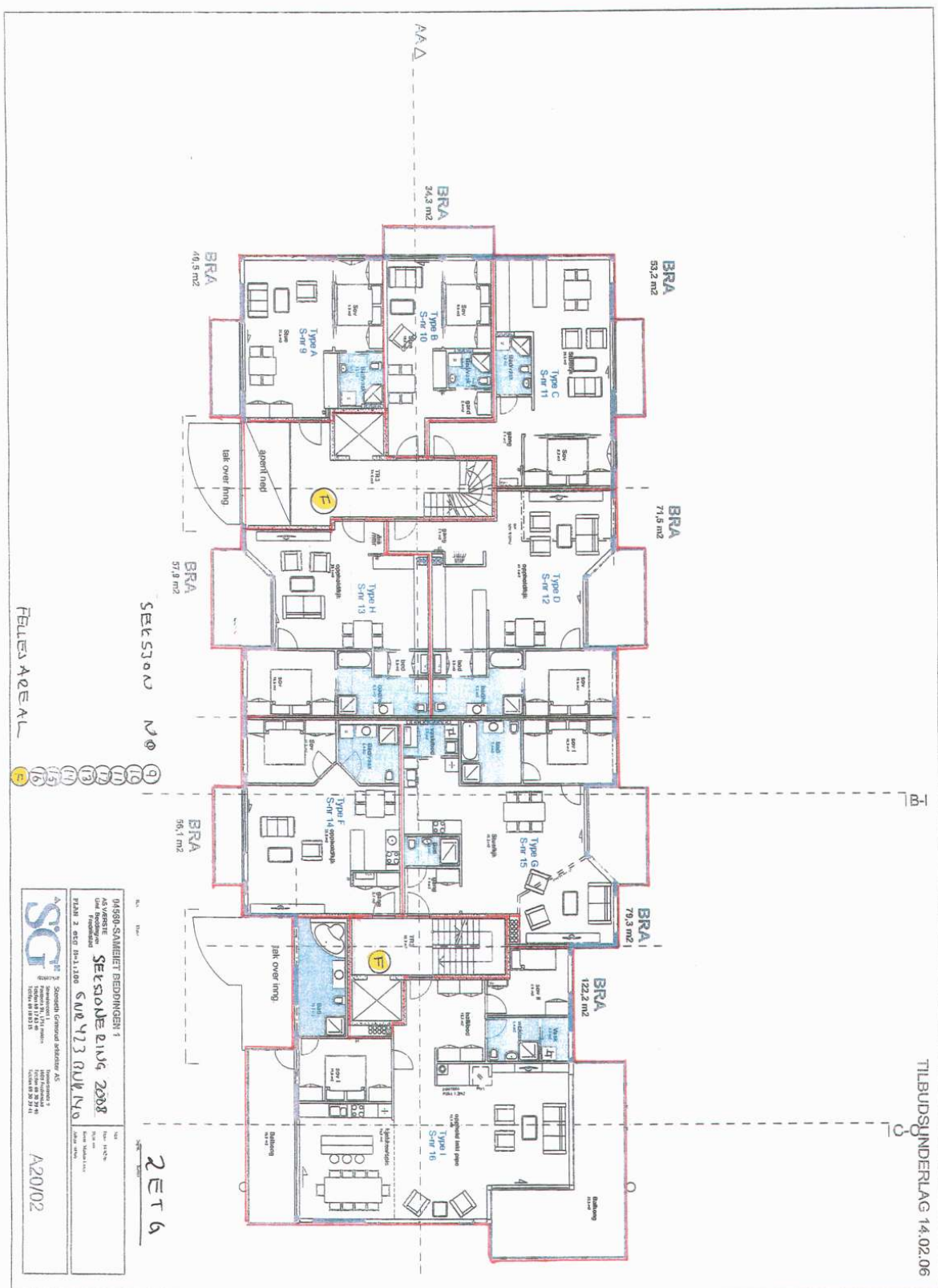
Udo Kinn

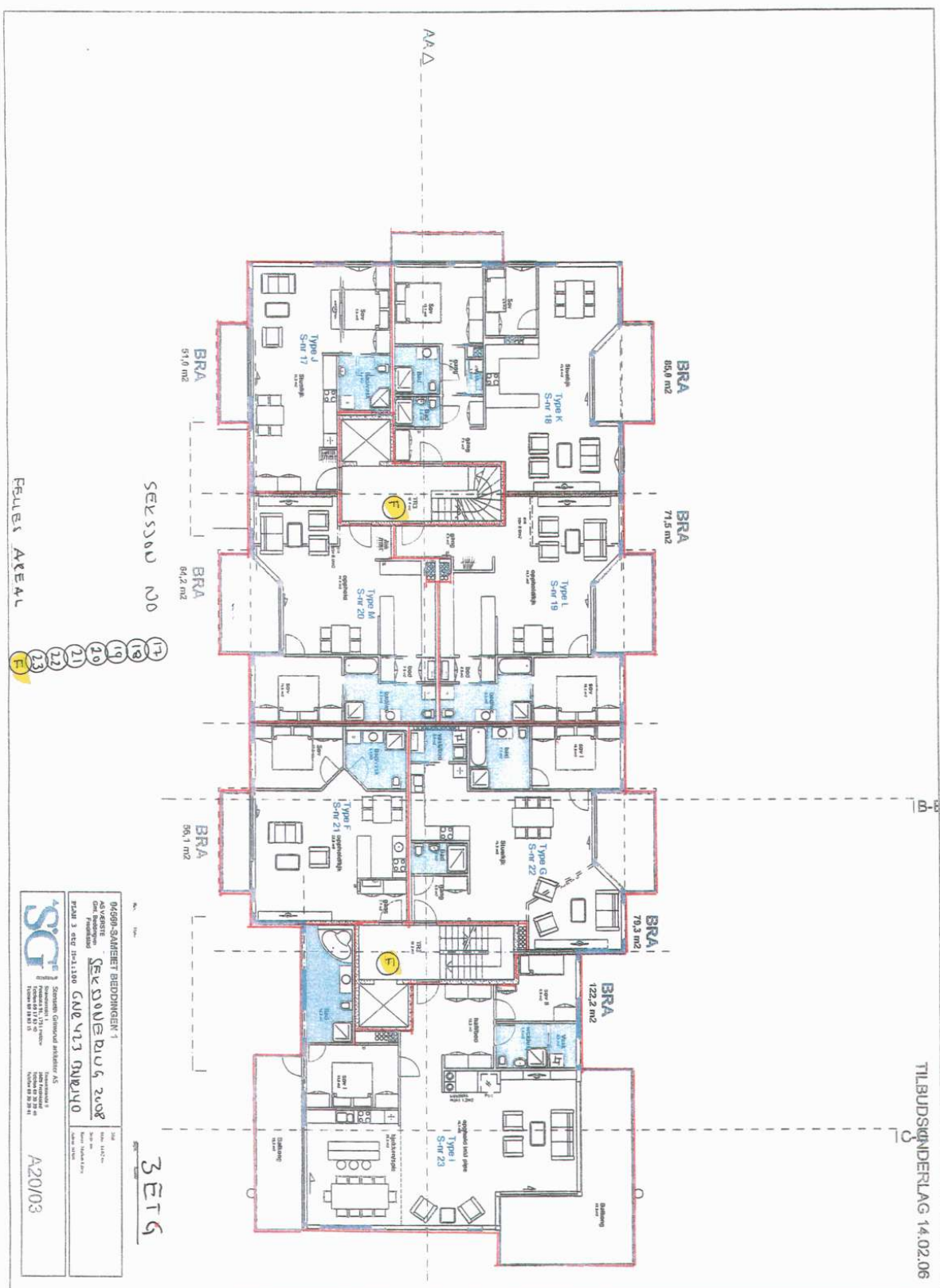
Ektefelle/registrert partner

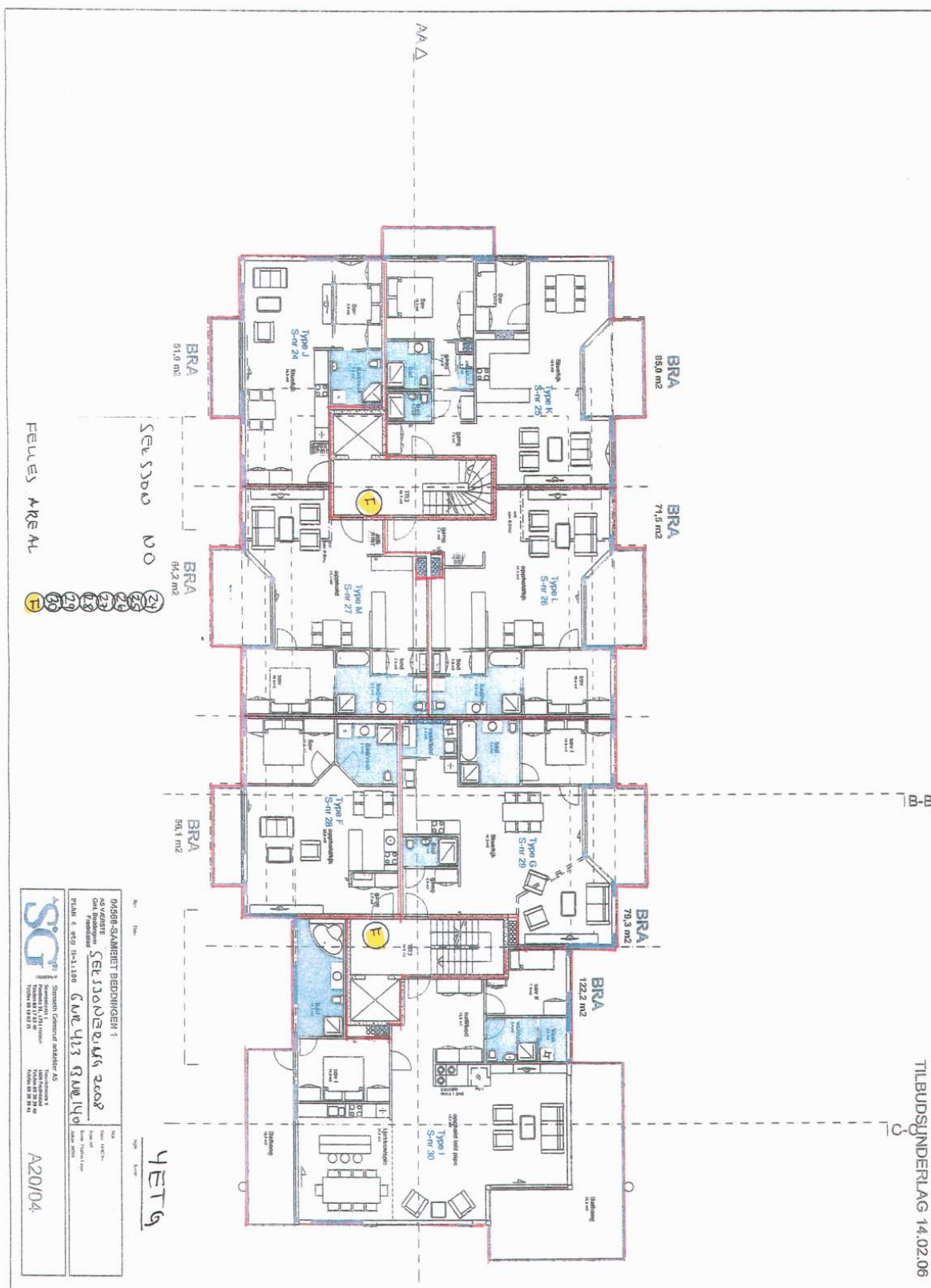
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)

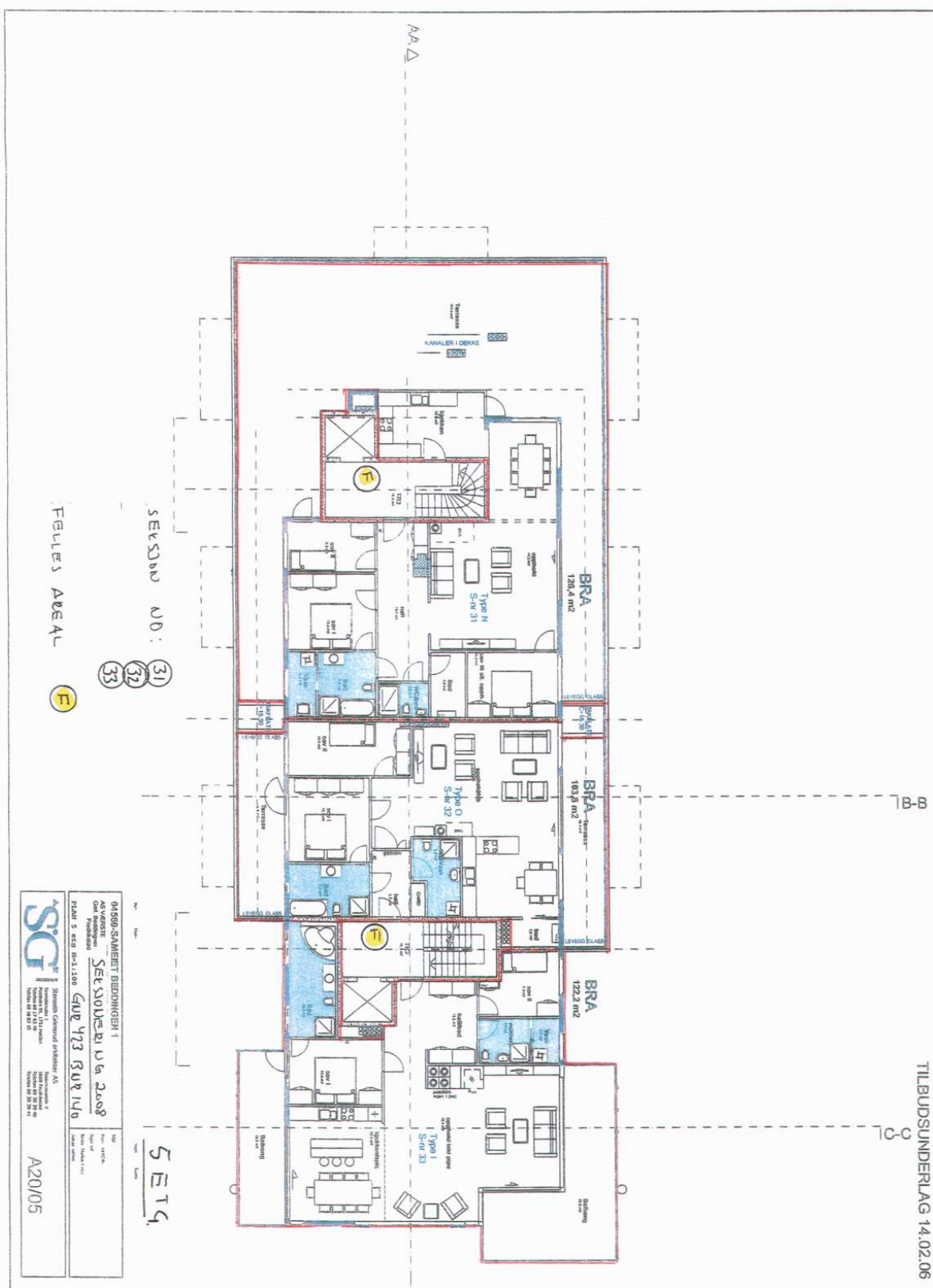
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾			
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted, dato		Underskrift	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
423	140	1-36	FREDRIKSTAD kommune
Dato 24/10-08		Stempel og underskrift  	
Noter:			
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være tinglysningspapirer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelsbavere 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyset som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd Kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, inne står styret for at samtykket er innhentet, jf §30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.			

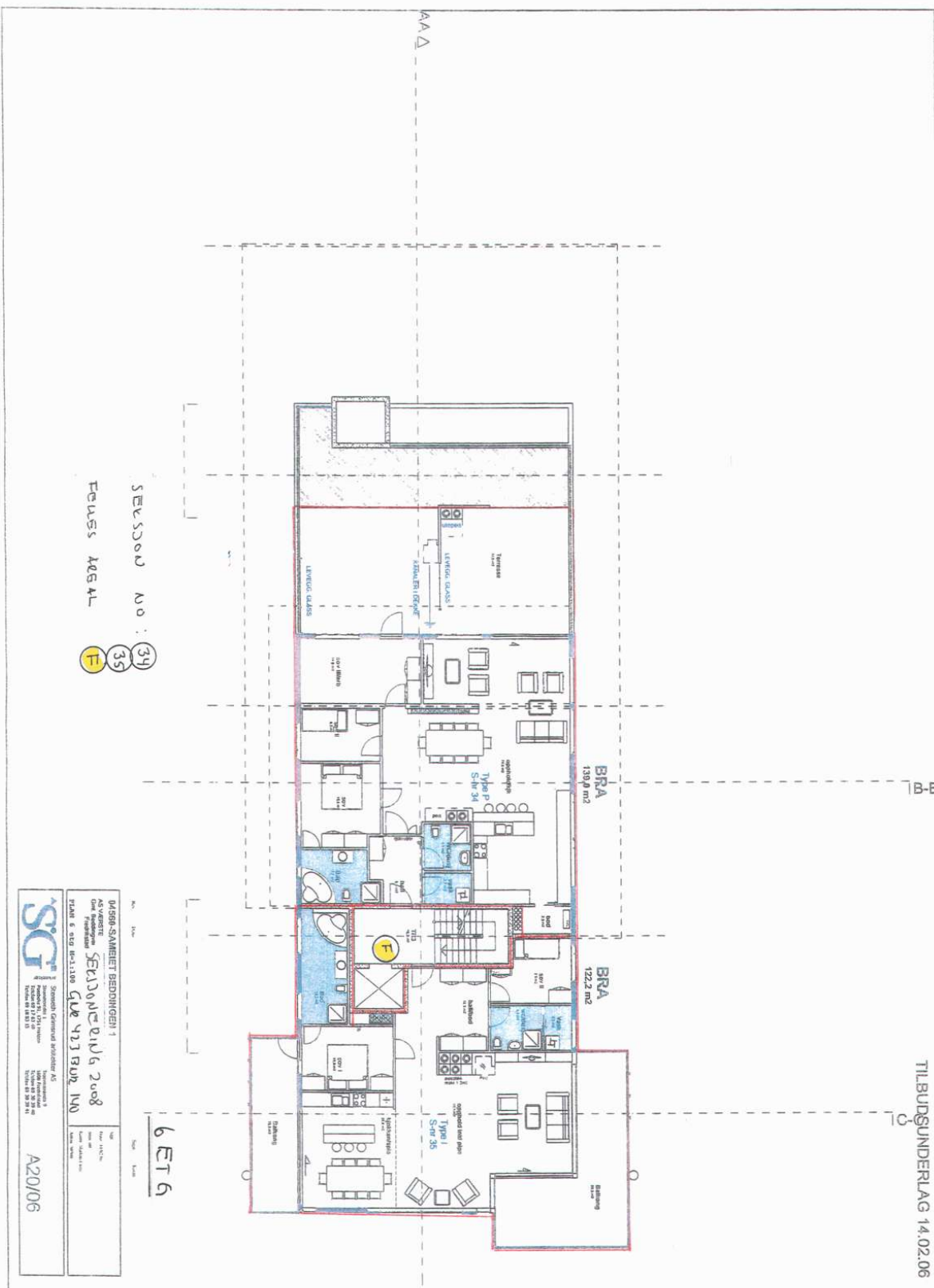


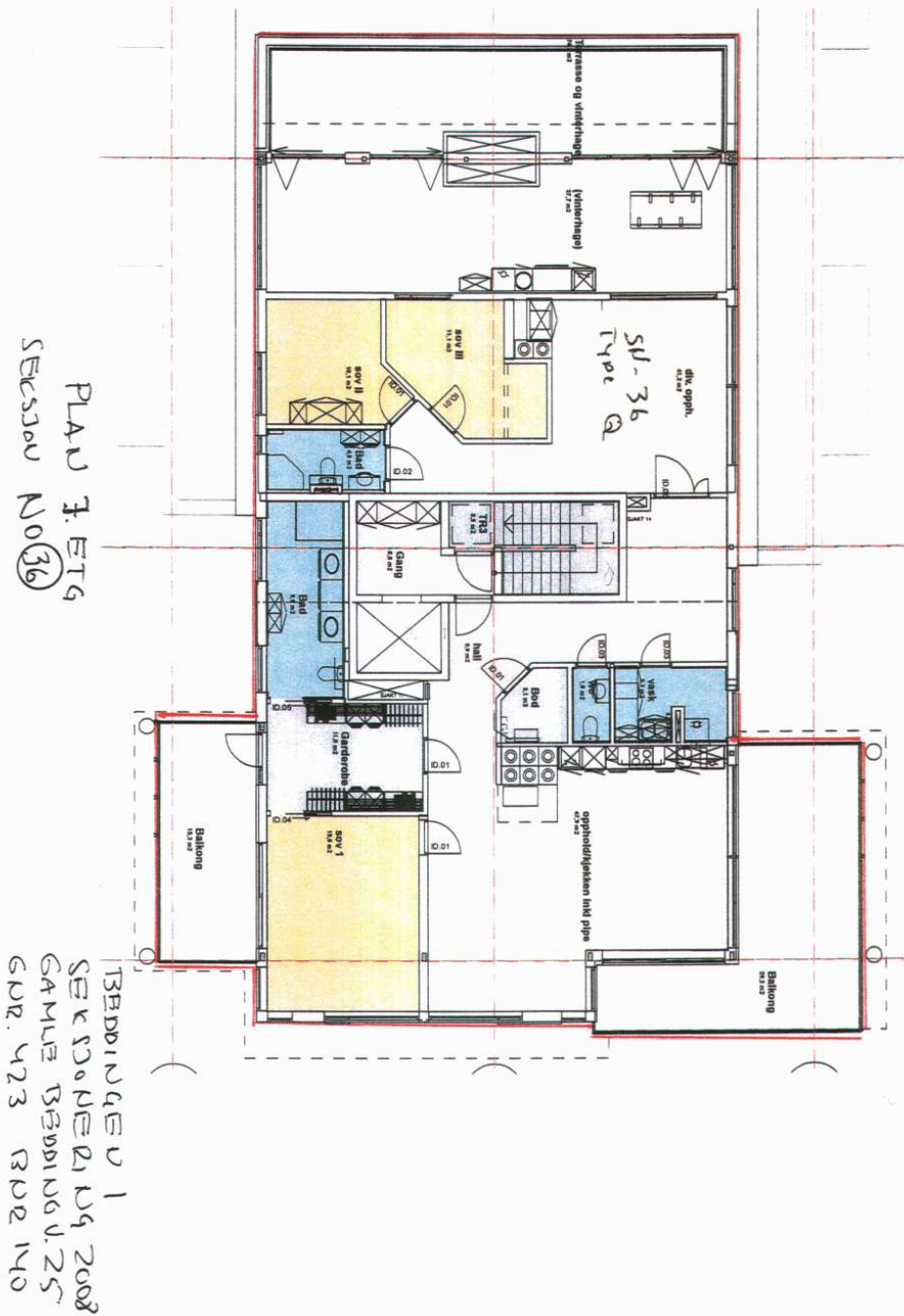


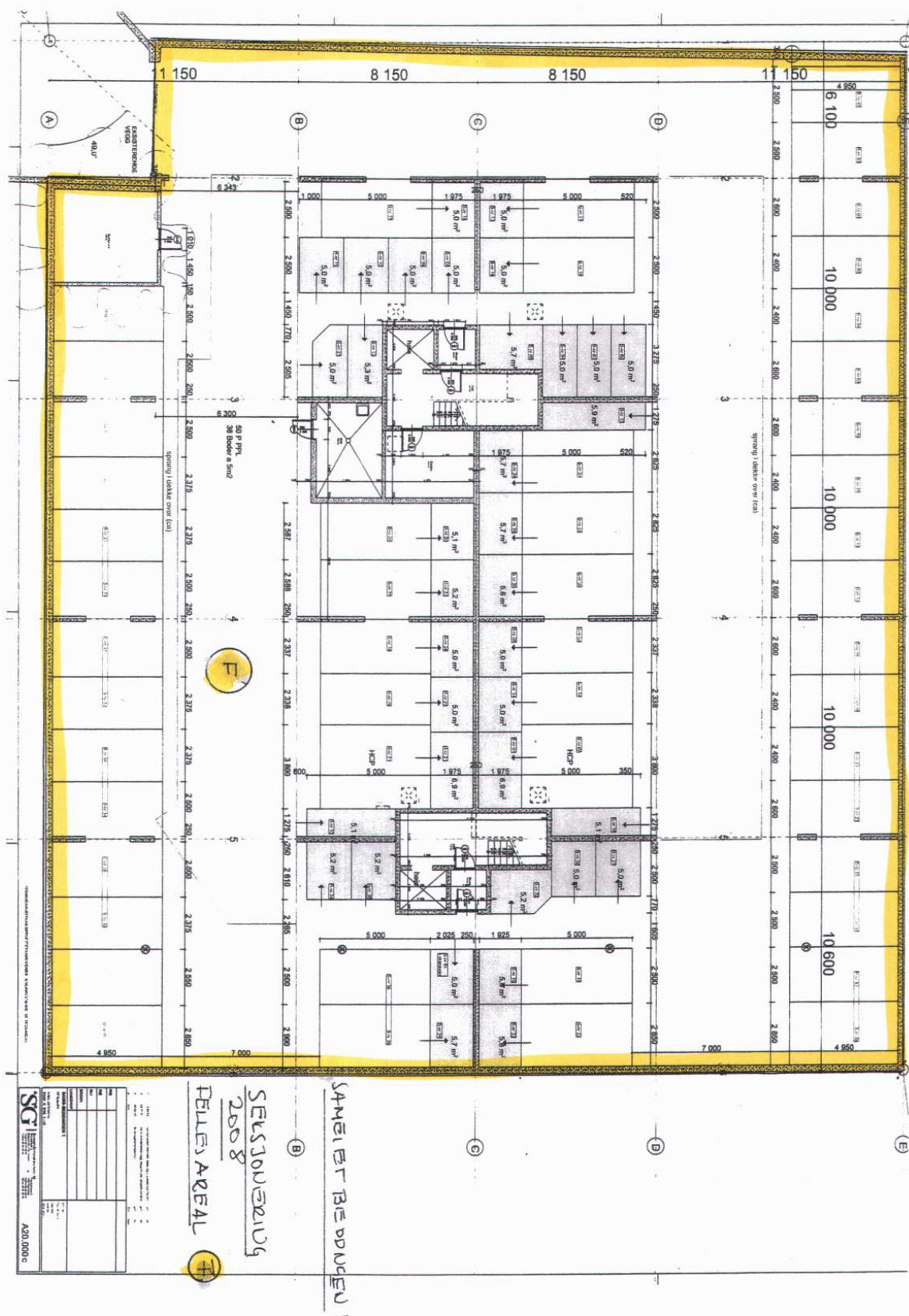


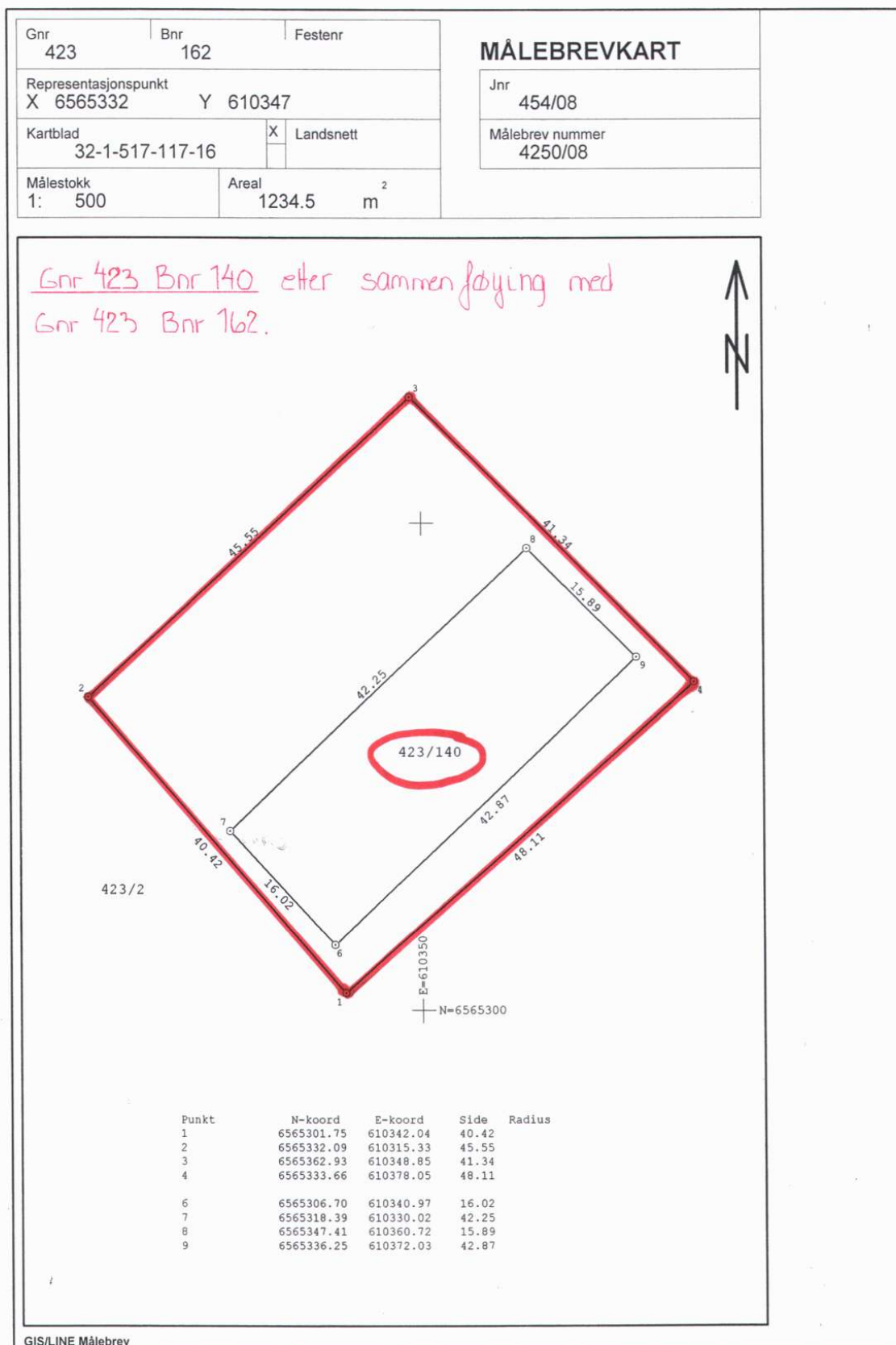


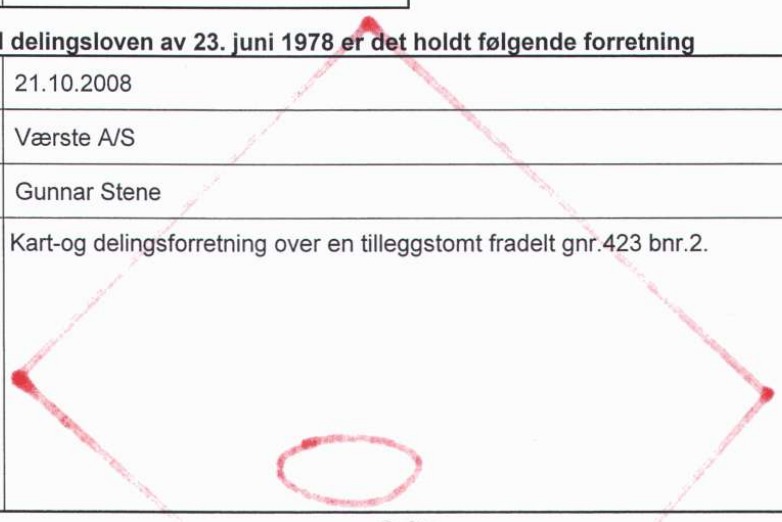


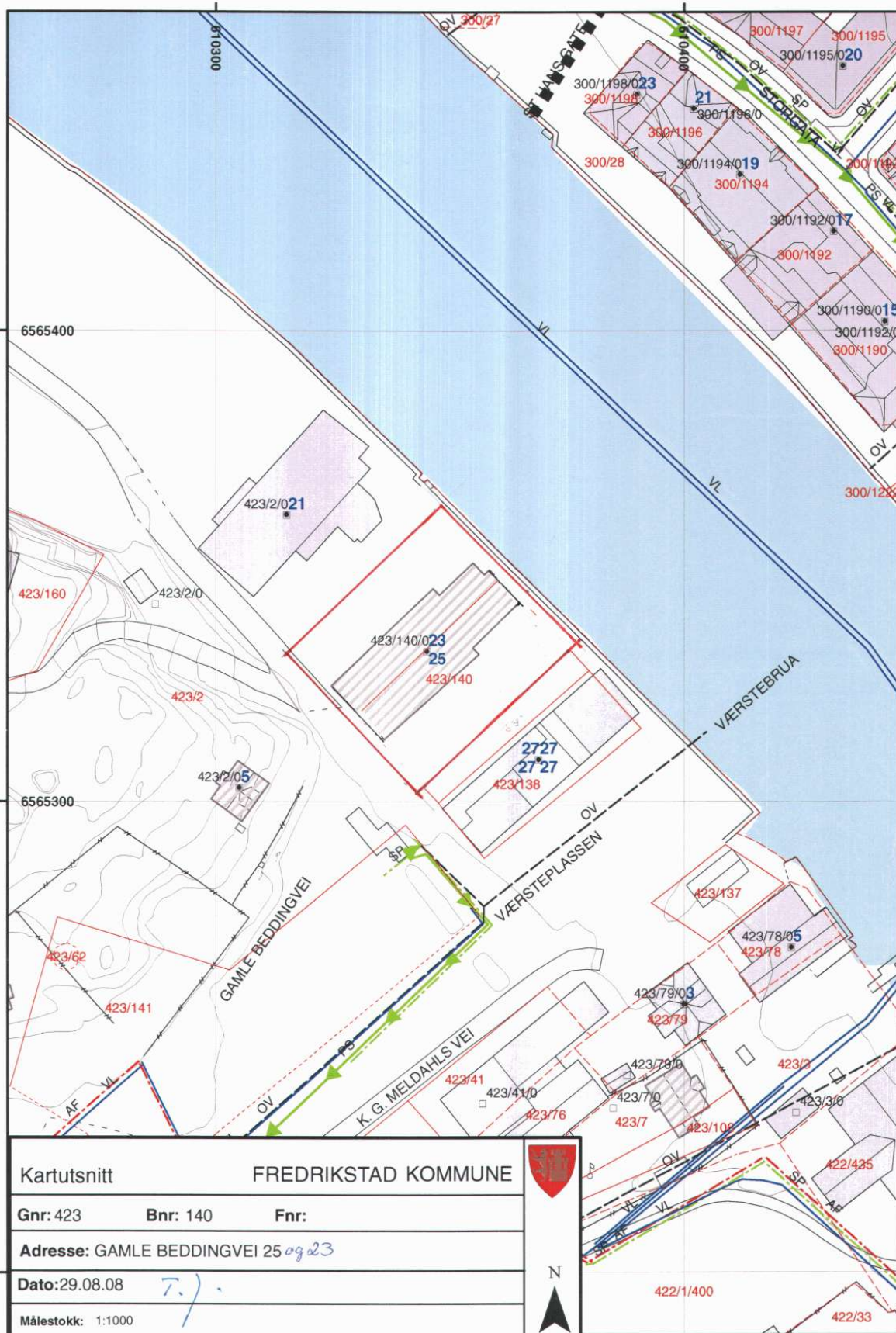


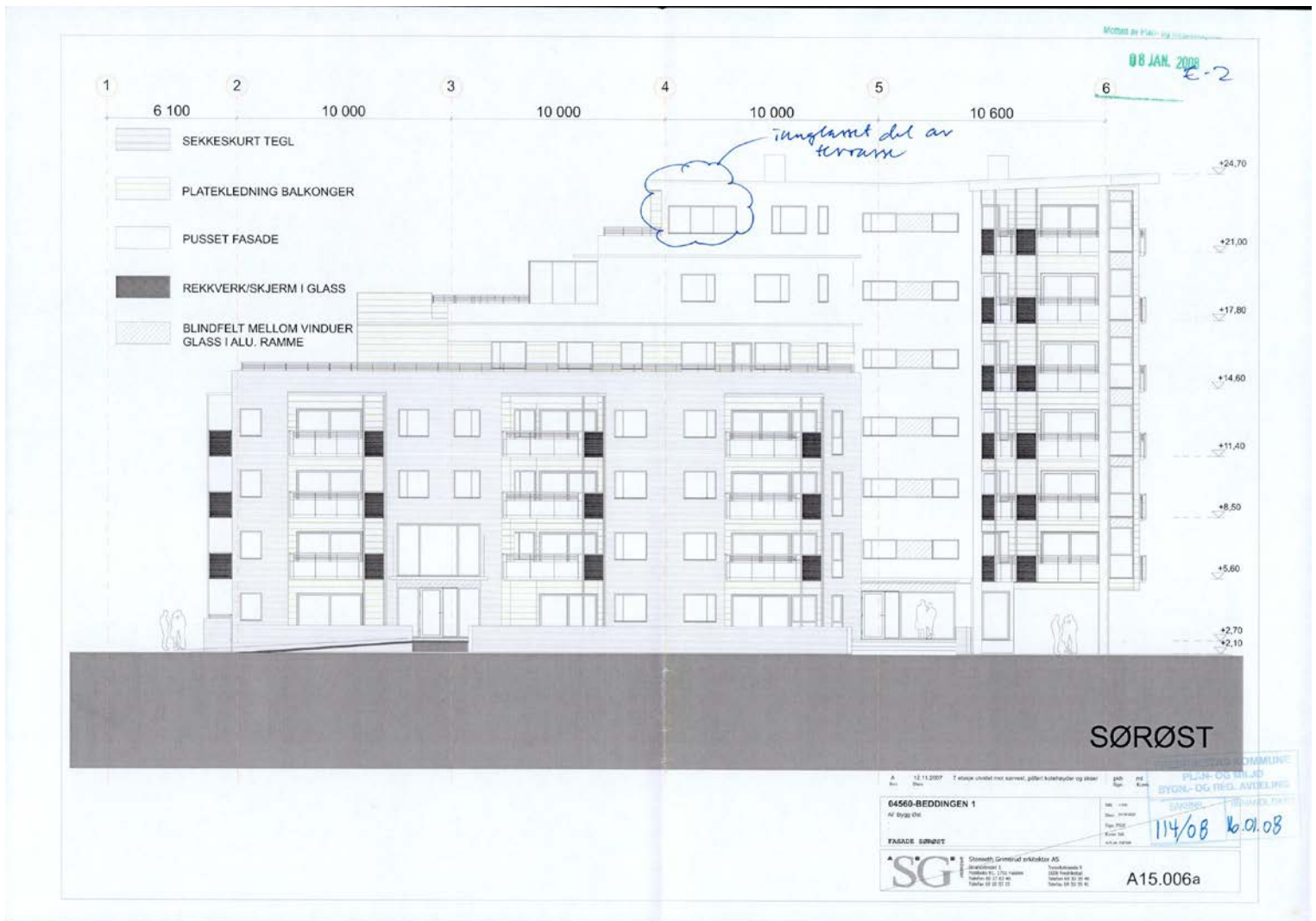


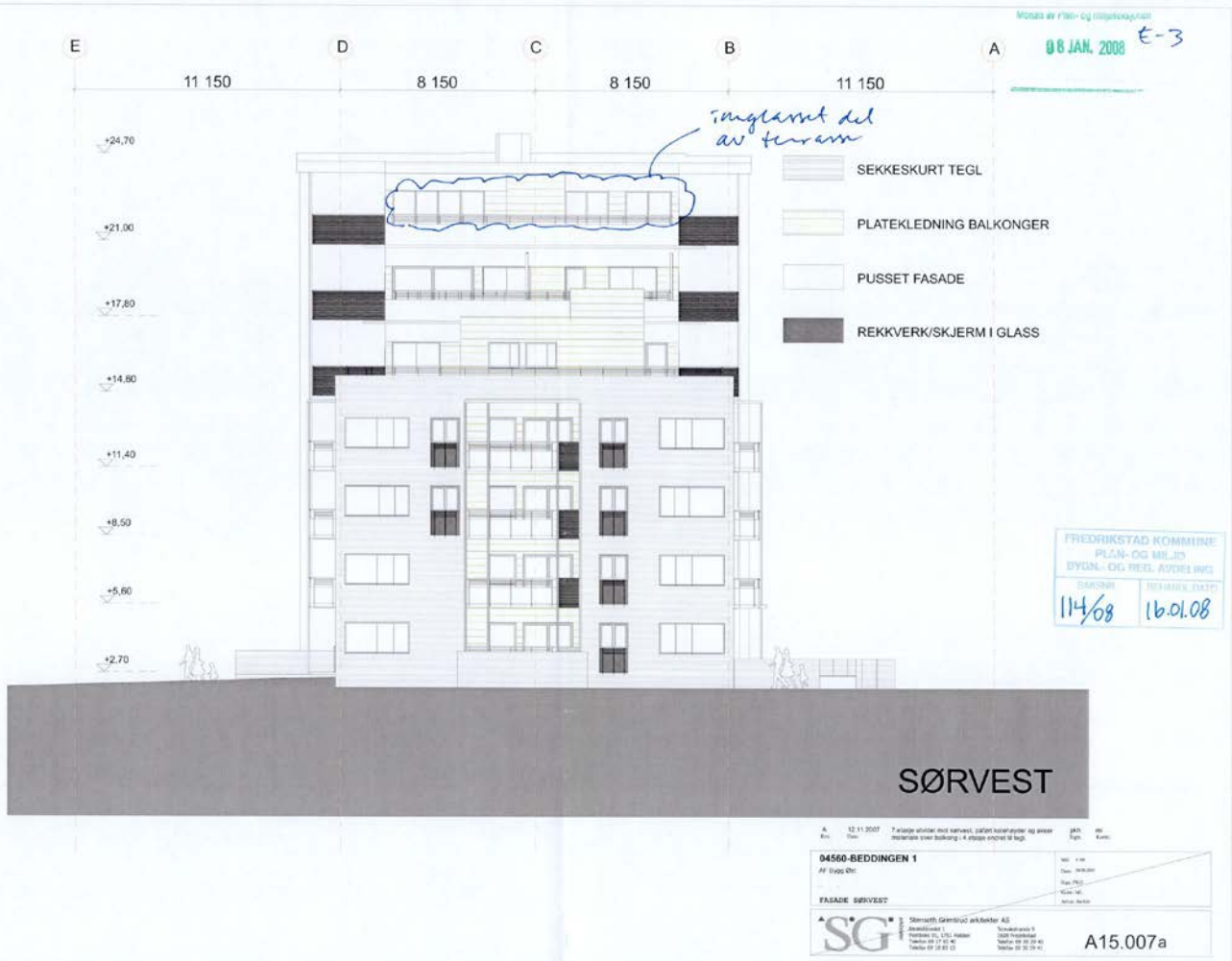


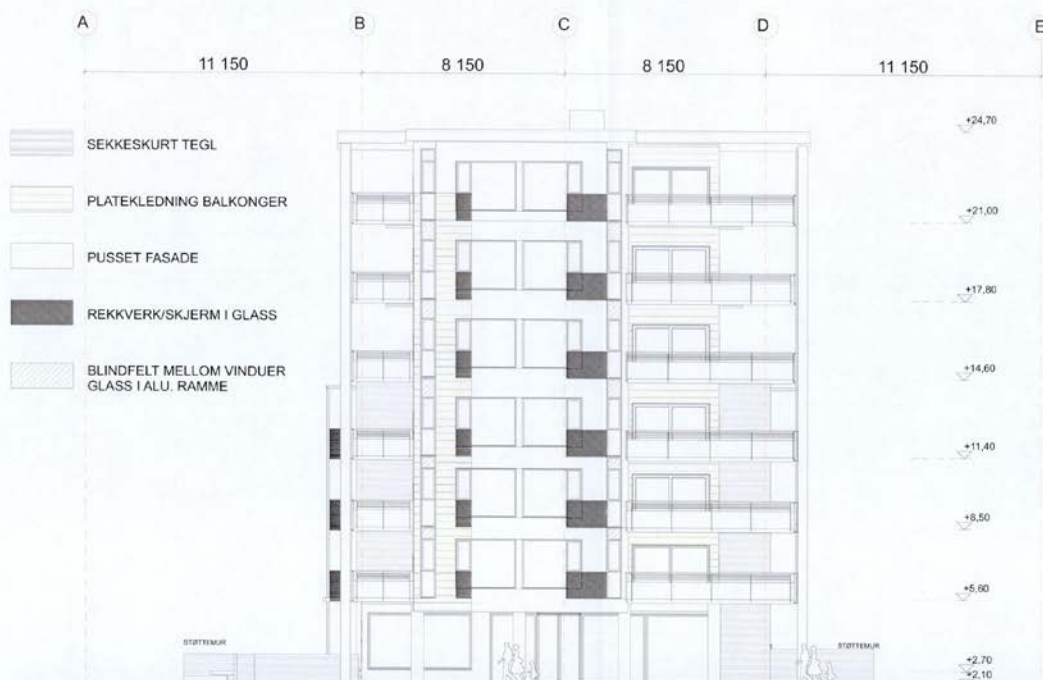


 Kommune Fredrikstad Postboks 1405 1602 FREDRIKSTAD 973871714		MÅLEBREV X uten grensejustering med grensejustering J.nr. 454/08 Målebrev nr. 4250/08 Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.		
Målebrev over				
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.
	423	162		
	Bruksnavn/adresse			
Areal	1234.5 m ²			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende foretning				
Dato for foretningen	21.10.2008			
Rekvirent	Værste A/S			
Bestyrer	Gunnar Stene			
Foretning	Kart-og delingsforetning over en tilleggstomt fradelt gnr.423 bnr.2.			
				
Underskrift				
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	
Fredrikstad	21.10.2008	 Inger Helene Salhus	 Gunnar Stene	
GAB		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)		
Registreringsstempel		Dagbokstempel		
Påtegninger (rettelser o.l.)				
GIS/LINE Målebrev				



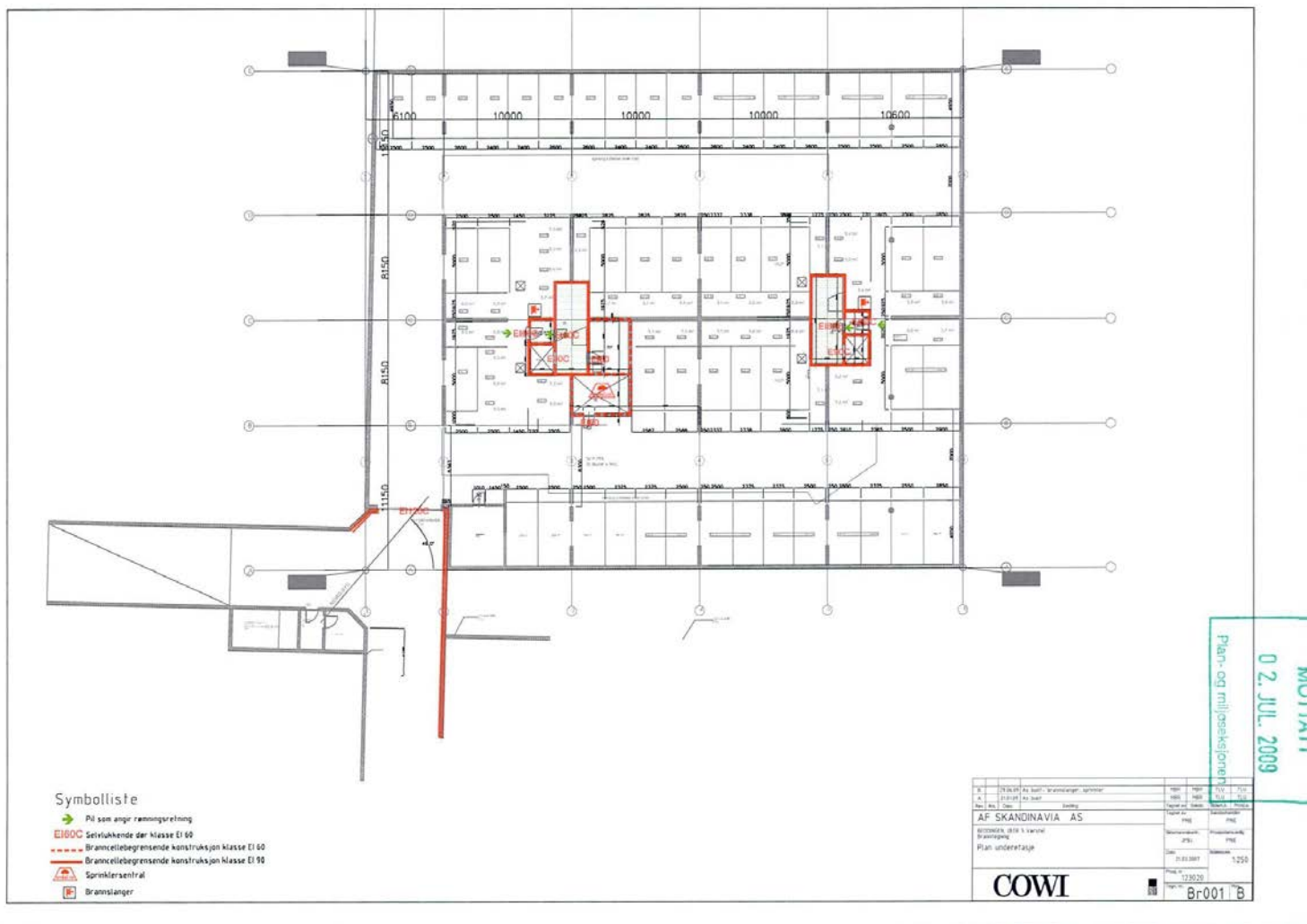






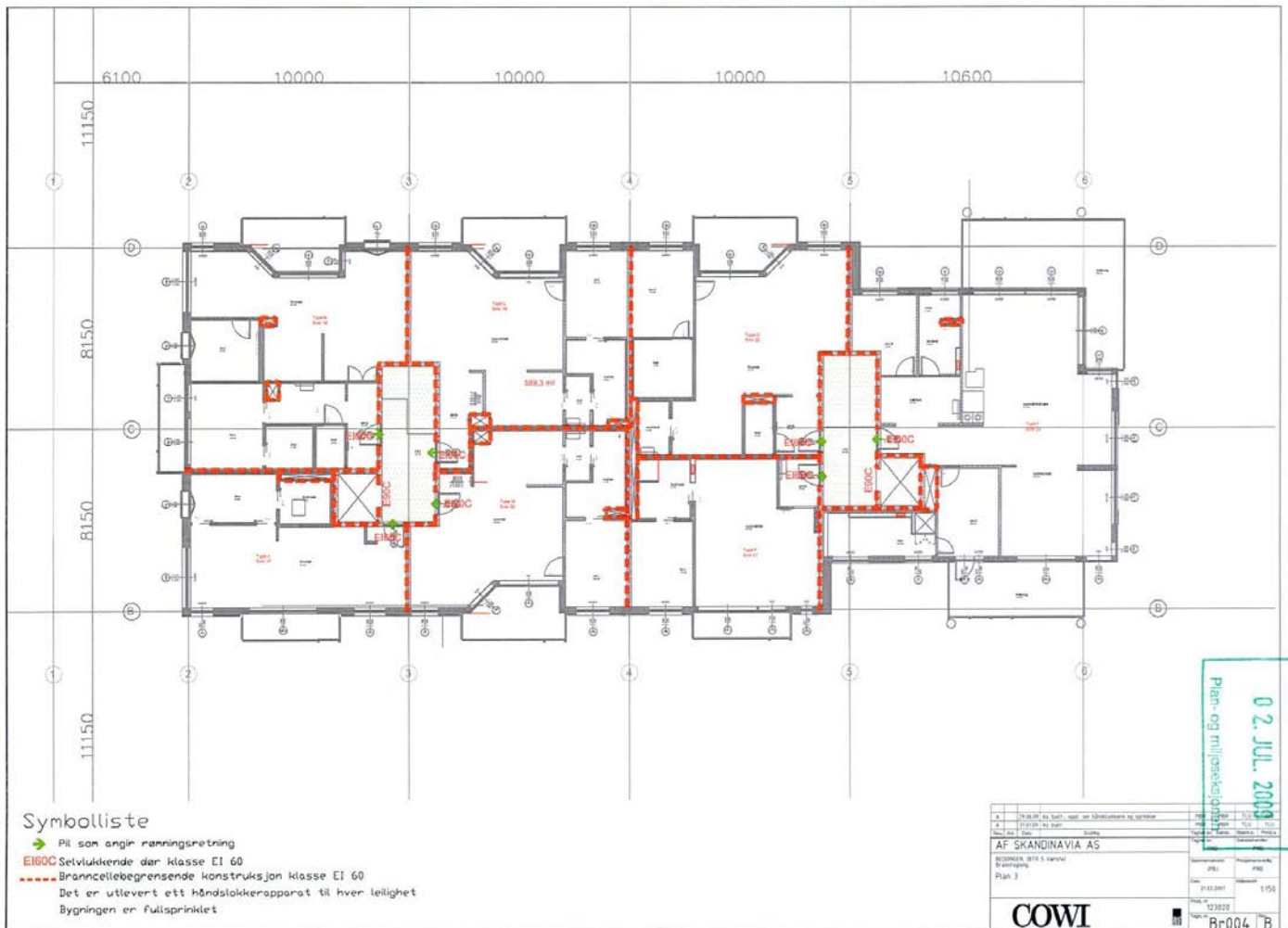
NORDØST

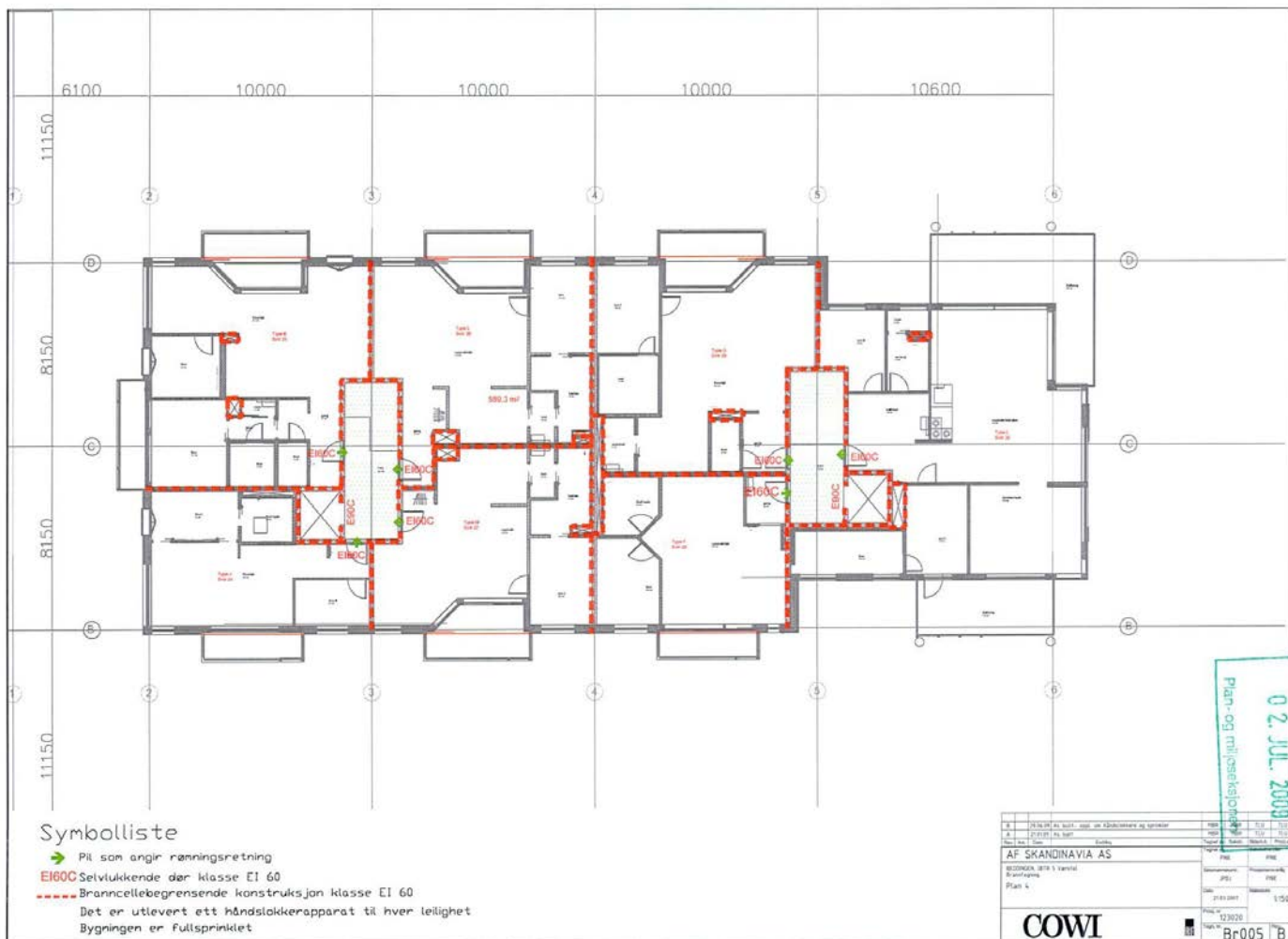
A	12.11.2007	gjørlig kontrollert og anner	SAK	NR.
Byg	Plan		Byg	Plan
04560-BEDDINGEN 1				
A1 Bygg 010				
FASADE NORDØST				
SG			A15.008a	

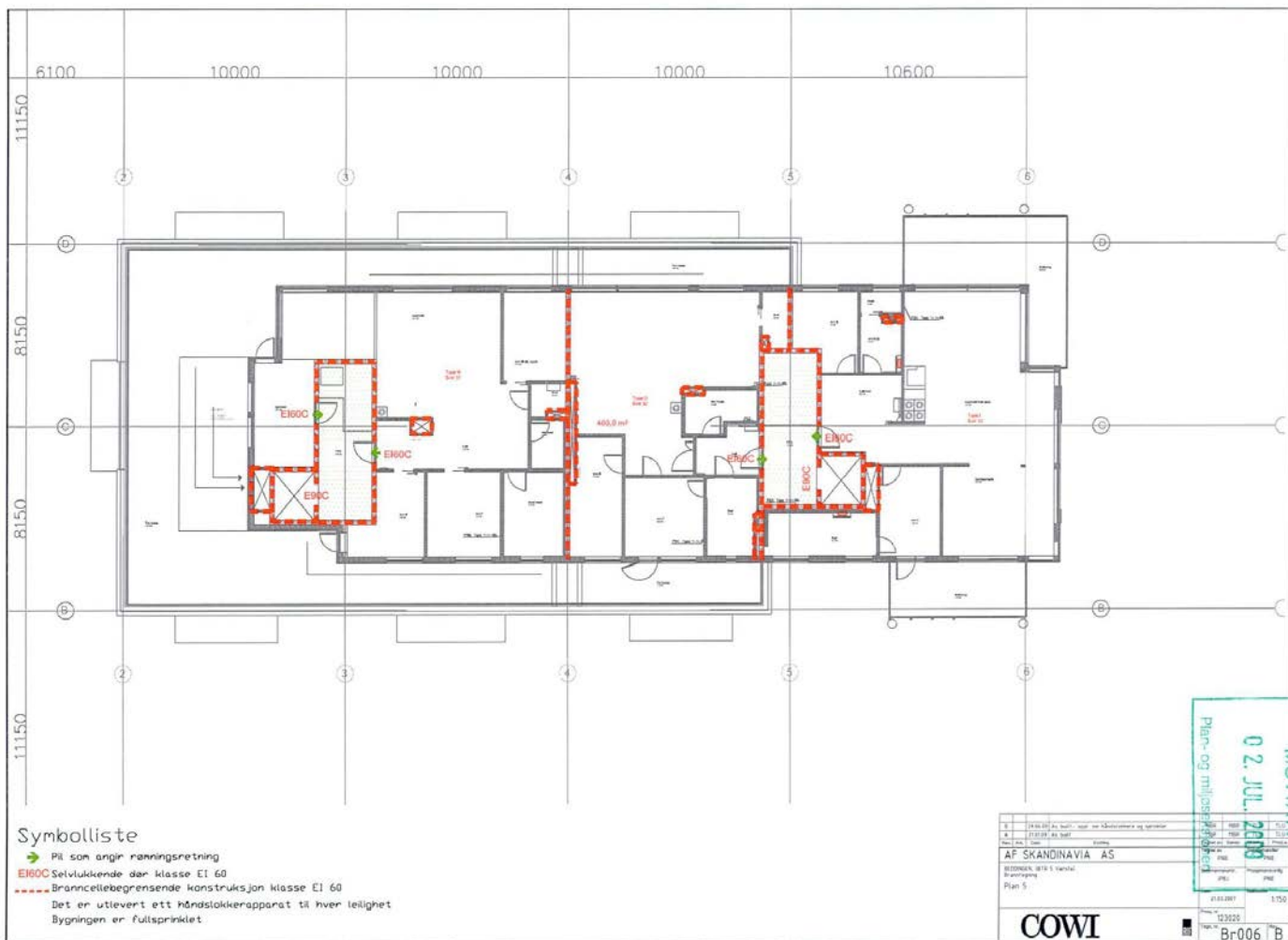


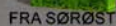
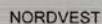
MOTTATT
02. JUL. 2009

Plan- og miljøseksjonen









Original A2

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLASS OG MILJØ
VÅR OG HED AVINGSD
547/67 26.03.07

[illegible]



original A2

Date: / /		Page: / of	
D4560-SAMEXET BECCINGEN 1 10 pages Cost: 4000000 Forecast:		Add Date: 10/10/10 Project Order/Status/Step 0000/0000	
FURN 1 with <u>10000000</u>			
 Germany - Germany of architecture AG Management: Heinrich 10, 12111 Berlin Address 10, 12111 Berlin Phone 00 30 20 11 11 Accounting & Cash Management Heinrich 10, 12111 Berlin Phone 00 30 20 11 11			
			A20/01



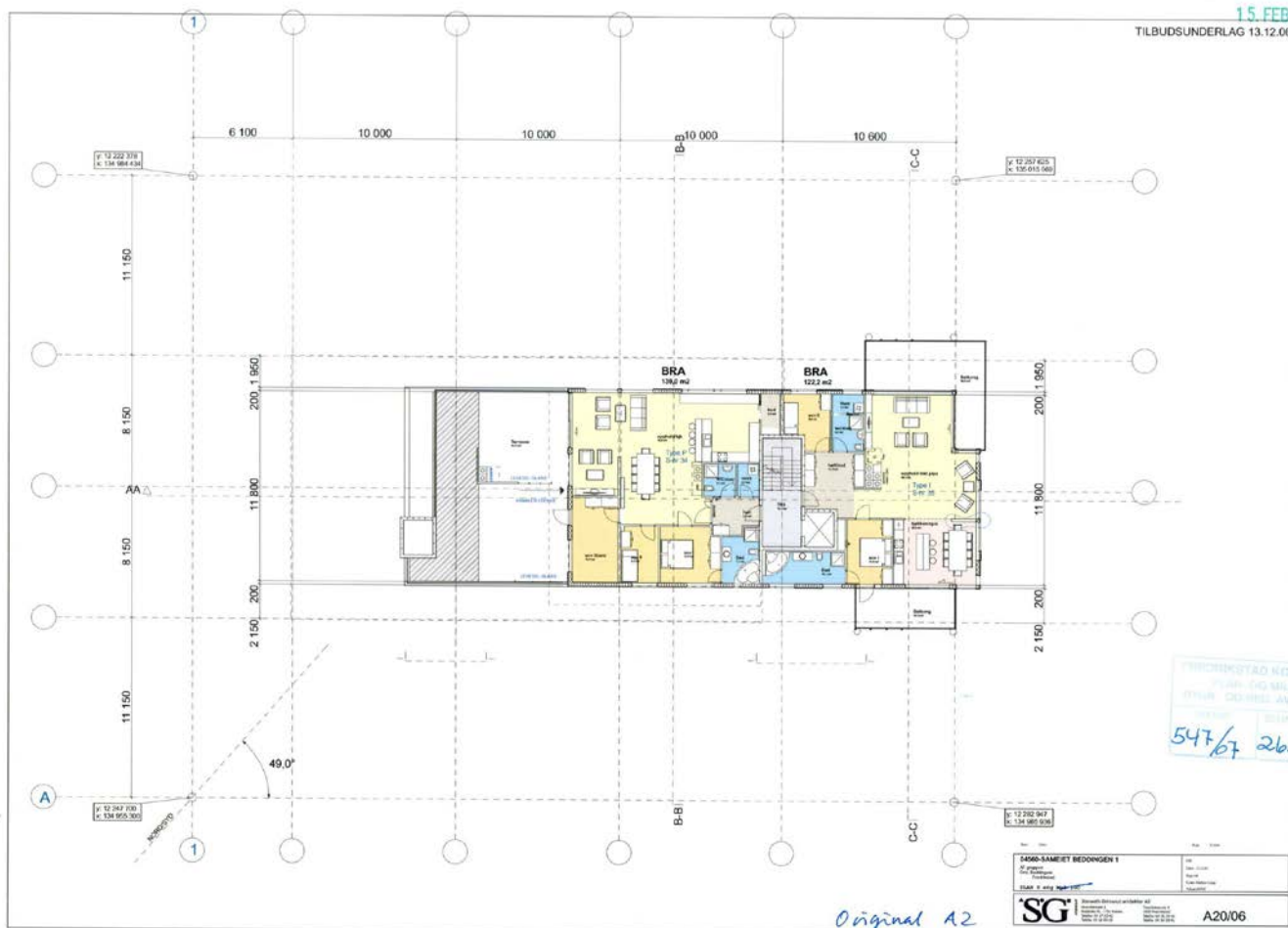




Arbetsriten Plan- och tvärsnitt

15 FEB 2007

TILBUDSUNDERLAG 13.12.06

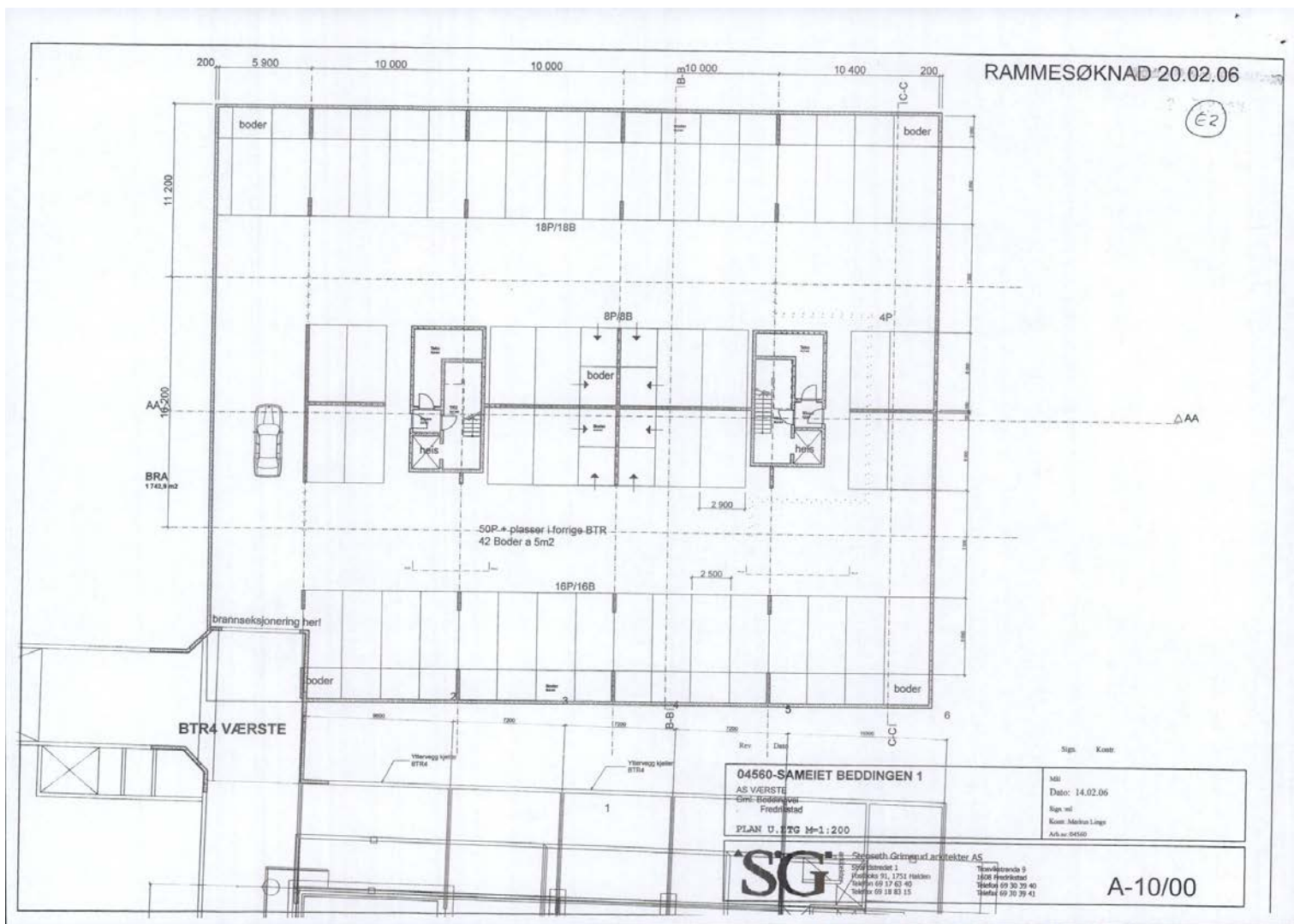


F-24
ARKIVET AV FOTOGRAFISKA BYGGGÅRDER

15. FEB. 2007

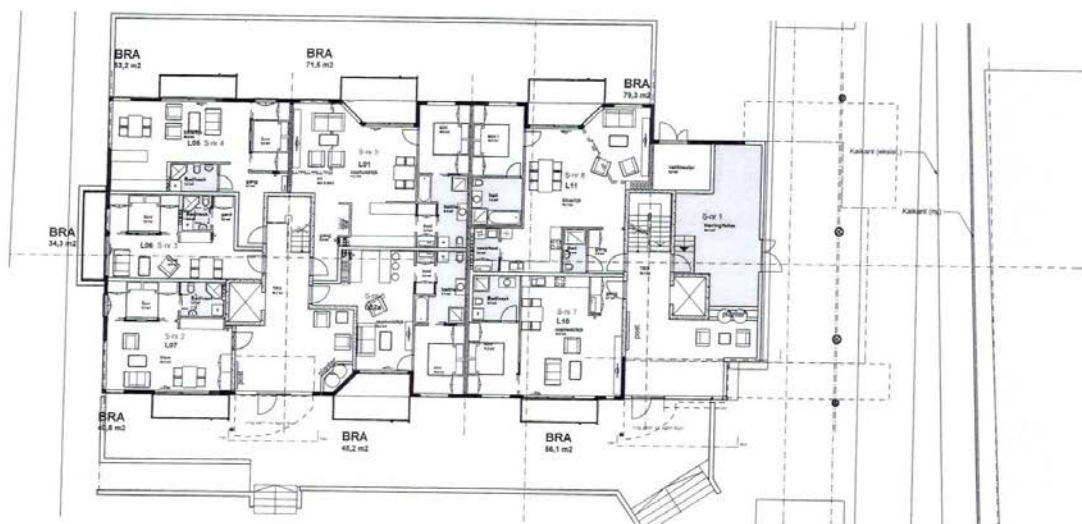
TILBUDSUNDERLAG 13.12.06





RAMMESØKNAD 20.02.06

E3



Rev. Dato

Sign. Krets

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gml. Beddingvei
Fredrikstad

Mål:
Dato: 14.02.06
Sign. ut
Kont. Markus Lange
Ark. nr. 04560

PLAN 1. ETG M=1:200

SG

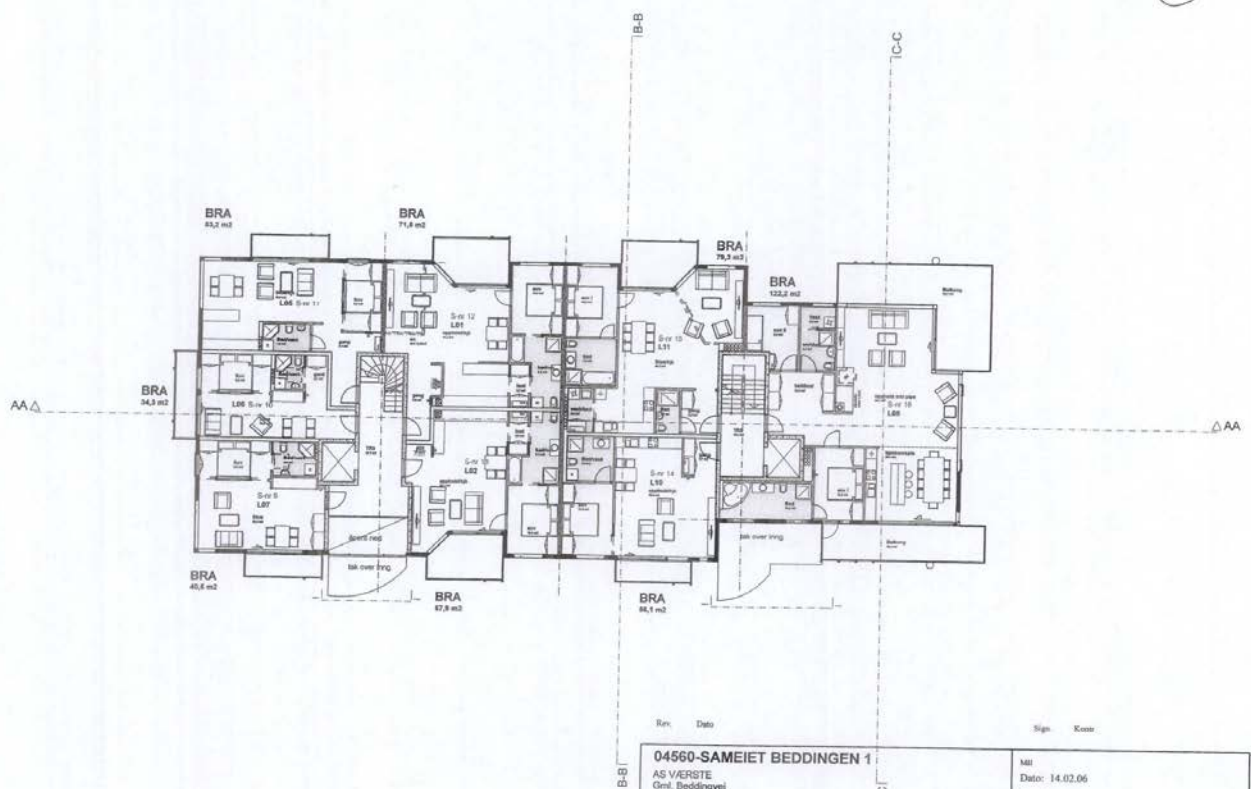
Stenseth Grønud arkitekter AS
Strandstrødet 1
Postboks 51, 1735 Hæken
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/01

RAMMESØKNAD 20.02.06

(E4)



Rev. Dato Sign. Korr.

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gml. Beddingvei
Fredrikstad

PLAN 2. ETG M=1:200

Mål
Dato: 14.02.06
Sign. m.
Korr. Marlene Laga
Ark. 04560

SG

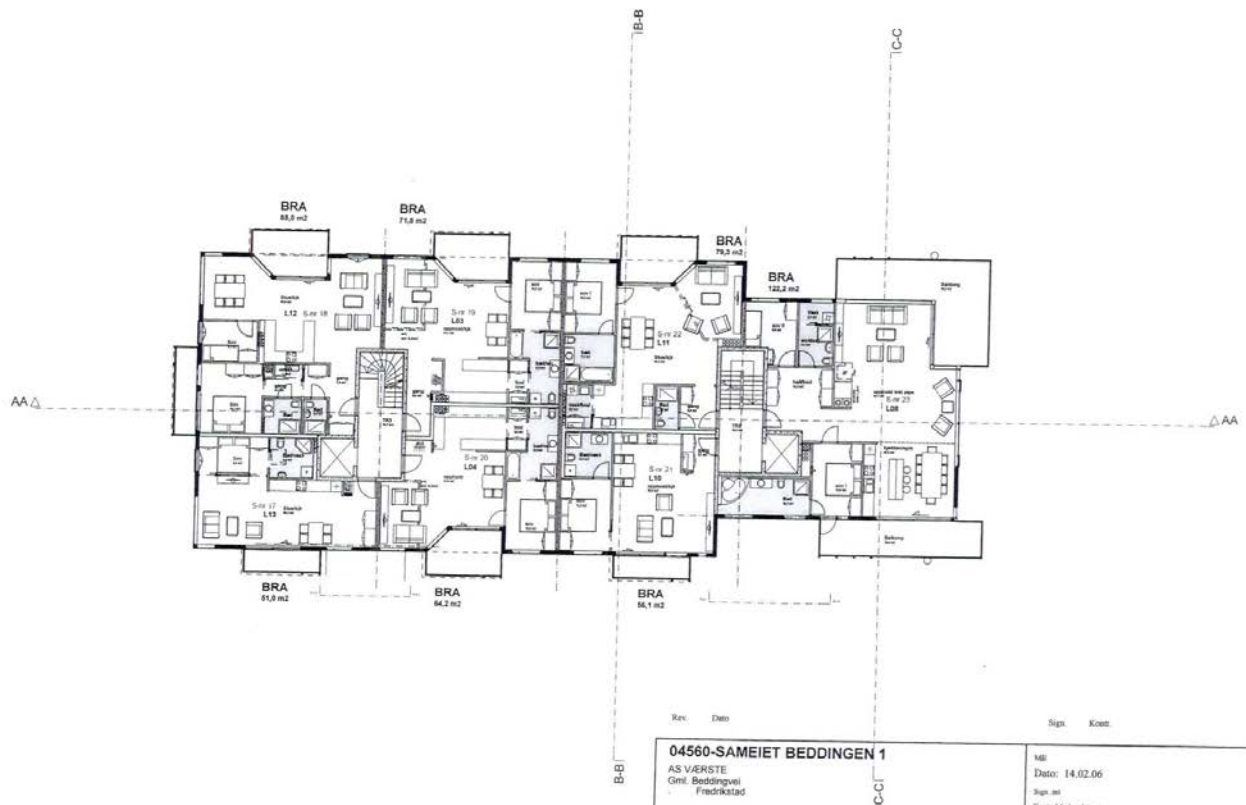
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstrødet 1
Postboks 90, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/02

RAMMESØKNAD 20.02.06

(E5)



Rev. Dato Sign. Kont.

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gml. Beddingvei
Fredrikstad

PLAN 3. ETG M=1:200

M:

Dato: 14.02.06

Sign. as

Kont. Markus Lange

Arkiv. 04560

SG

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

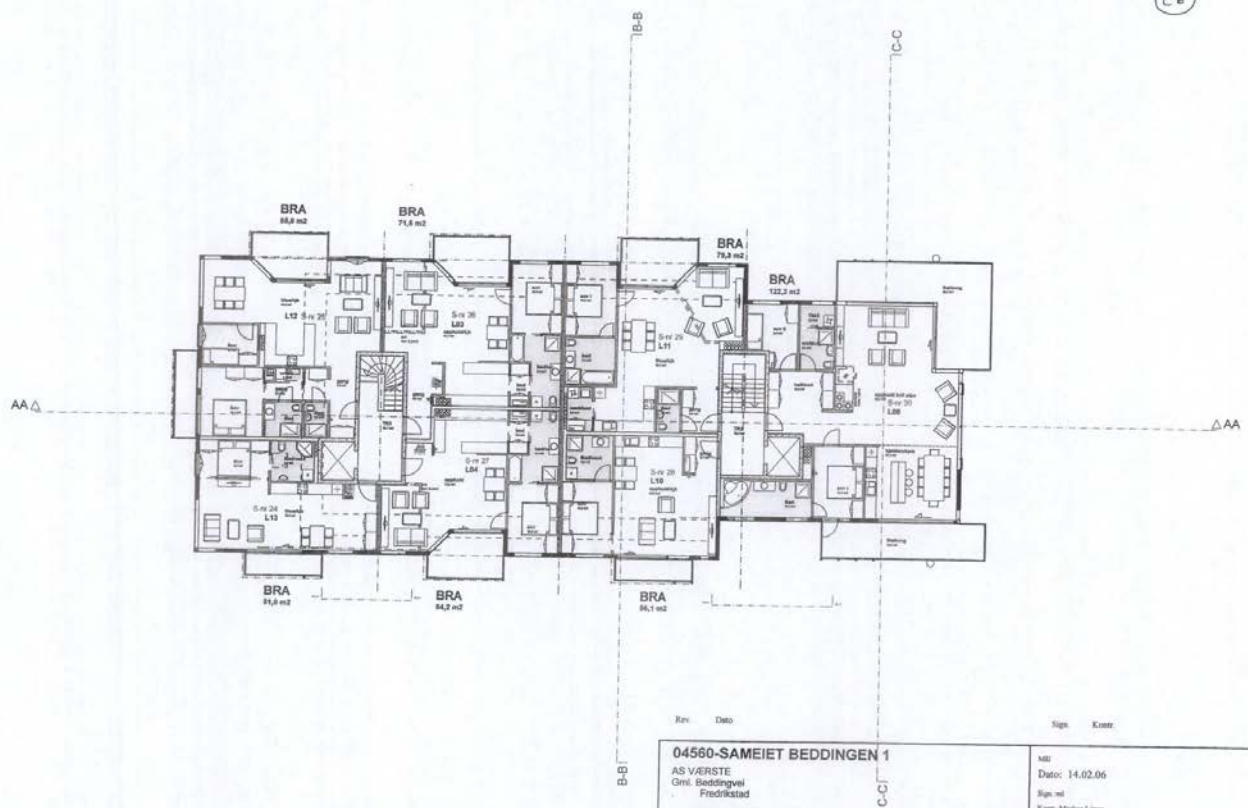
Strandstrødet 1
Postboks 91, 1751 Isaksten
Telefon 69 27 62 40
Telefax 69 18 83 15

Trosvikstrødet 9
1508 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 20 39 41

A-10/03

RAMMESØKNAD 20.02.06

E6



Rev. Dato Sign. Korr.

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE

Gm. Beddingvei

Fredrikstad

PLAN 4. ETG M=1:200

M:

Dato: 14.02.06

Sign. m:

Korr. Marthe Linge

Ark. nr. 04560

SG

Stenseth Grønne arkitekter AS

Strandstrødet 1

Postboks 151, 1773 Halden

Telefon 09 17 63 40

Telefax 09 18 85 15

Travikstranda 5

1608 Fredrikstad

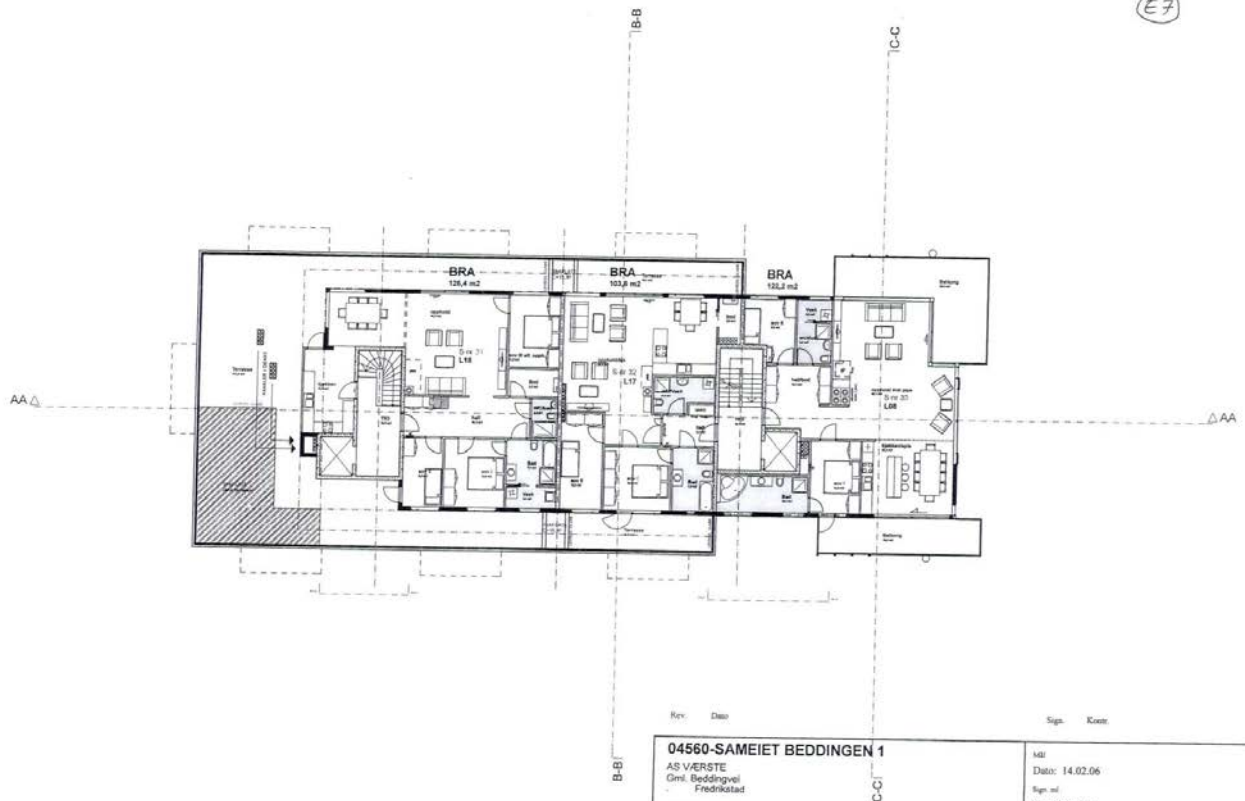
Telefon 09 30 39 40

Telefax 09 30 39 41

A-10/04

RAMMESØKNAD 20.02.06

(E7)



Rev. Dato. Sign. Korr.

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VERSTE
Gml. Beddingvei
Fredrikstad

PLAN 5. ETG M=1:200

Ltr.
Dato: 14.02.06
Sign. ml.
Korr: Markus Lange
Ark.no: 04560

SG

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

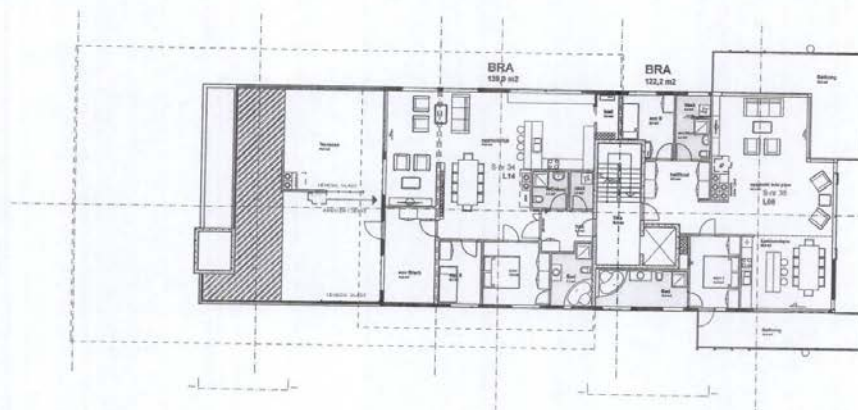
Strandsmedet 1
Postboks 91, 1701 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

Trosvikstranda 9
1508 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/05

RAMMESØKNAD 20.02.06

EB



Rev. Dato Sign. Korr.

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gmt. Beddingvei
Fredrikstad

PLAN 6. ETG M=1:200

M
Dato: 14.02.06
Sign. ark
Korr. Markus Linge
Ark.no. 04560

SG

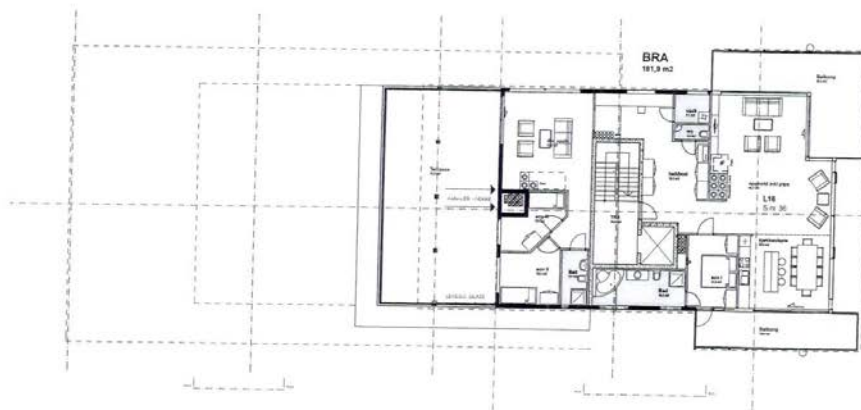
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Strandstrømet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 62 40
Telefax 69 18 82 15

Trosvikstranda 9
1506 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/06

RAMMESØKNAD 20.02.06

(E9)



Rev. Dato

Sign. Knote

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VERSTE
Oml. Beddingvei
Fredrikstad

PLAN 7. ETG M=1:200

Mt:

Dato: 14.02.06

Sign. mt

Knote: Markus Løge

Arkiv: 04560

SG

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

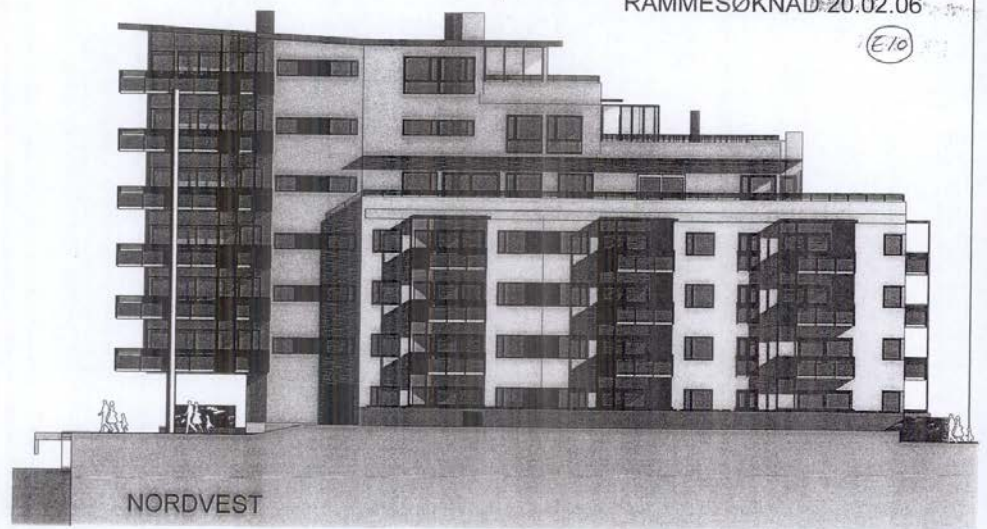
Strandveien 1
Postboks 91, L751 Hølen
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 13

Trøskelandsveien 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-10/07

RAMMESØKNAD 20.02.06

E10



Rev. Dato. Sign. Krets.

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gens. Beddingene
Fredrikstad

Fas NV/NØ M=1:200

Mt.

Dato: 14.02.06

Sign. mt.

Krets: Markus Linge

Adress: 04560

SG

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Havnebladet 3
Postboks 91, 1791 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 63 15

Trøskelandsveien 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-15/01

RAMMESØKNAD 20.02.06

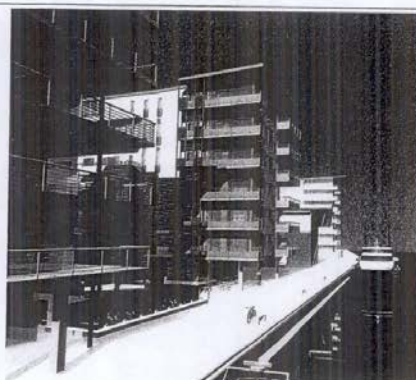


SØRØST



SØRVEST

Rev.	Dato	Sign.	Kont.
04560-SAMEIET BEDDINGEN 1		Mål	
AS VÆRSTE		Dato:	14.02.06
Gml. Beddingvei		Riss: ml	
Fredrikstad		Kont: Markus Lange	
Fas SØ/SV M=1:200		Aut: ml, 04/06	
 Sørensen & Grimsrud arkitekter AS			
Strandveien 1		Trondheimsveien 9	
Postboks 10, 1751 Halden		1608 Fredrikstad	
Telefon 69 17 62 40		Telefon 69 30 30 40	
Telefax 69 18 83 15		Telefax 69 30 30 41	
			A-15/02



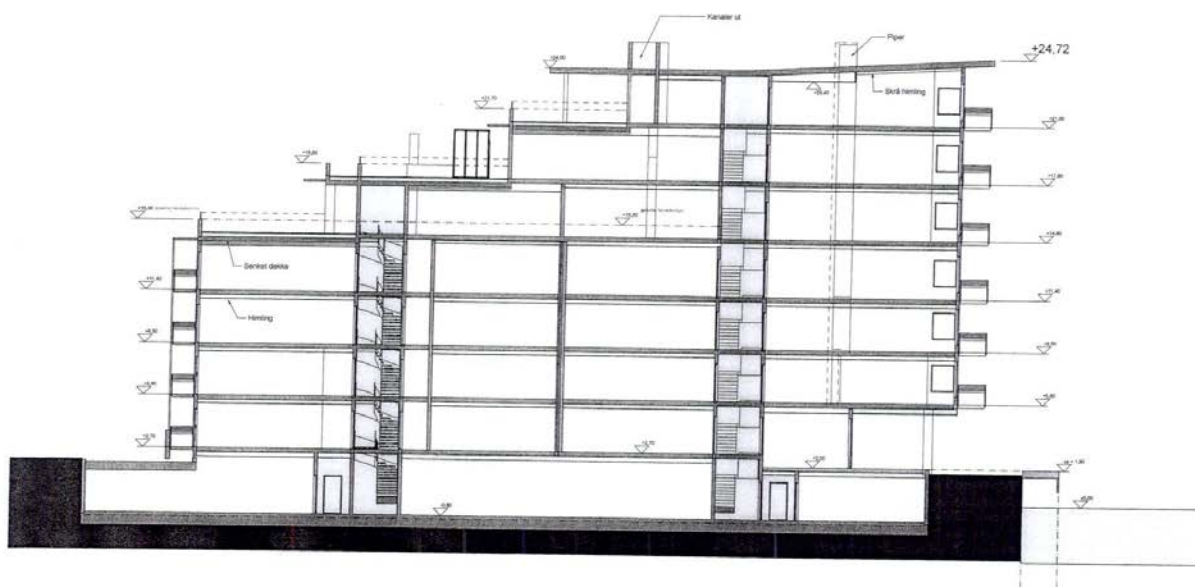
Ino. Det. 04560-SAMEDI BEDONGEN 1 AS VERBOD Ord. Bedonggen Penyalahgunaan DIVERSA VERGALSERKING	No. Date: 10-11-05 Signat Examin. Medico Leges Akt. no. 10102
--	---

^S^G^I^ **Shameth General indikator AS**

Shameth 1
 Indikasi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795

RAMMESØKNAD 20.02.06

E/3



Rev. Dato

Sign. Kinn

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gml. Beddingvei
Fredrikstad

SNITT AA 1:200

Mål

Dato: 14.02.06

Sign. ut

Kinn, Marlene Linge

Ark. ut

SG

Stenseth Grønne arkitekter AS

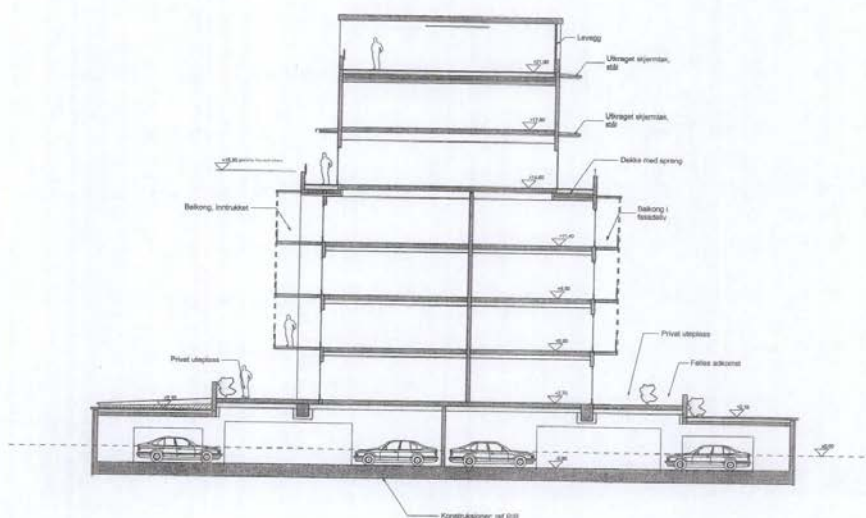
Strandstrøde 1
Postboks 91, 1751 Hvalen
Telefon 89 17 63 40
Telefax 89 18 83 15

Trosvikstrøde 9
1608 Fredrikstad
Telefon 89 30 39 40
Telefax 89 30 39 41

A-30/04

RAMMESØKNAD 20.02.06

E14



Rev. Dato Sign. Korr.

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gm. Beddingvei
Fredrikstad

SNITT BB M=1:200

M8

Dato: 14.02.06

Sign. ref.

Kunde: Markus Lager

Arkiv: 04560

SG

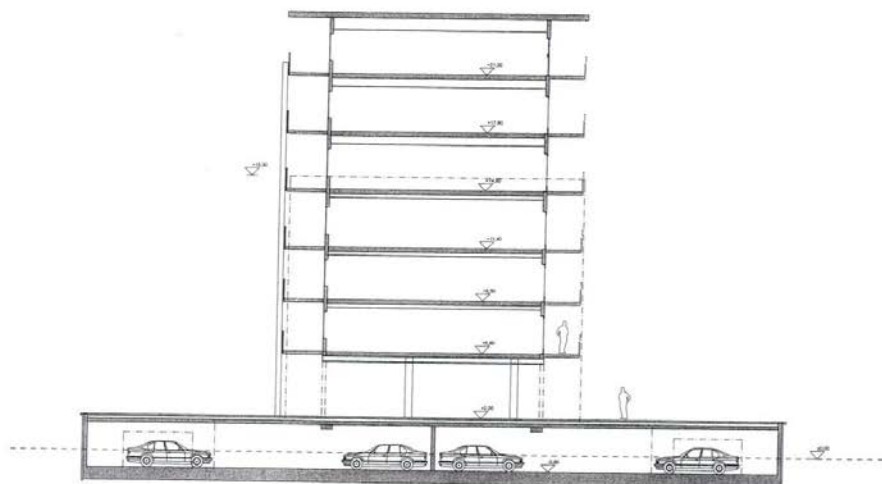
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Sensatveid 1
Postboks 91, 1701 Høllen
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 13

Tromsveid 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-30/05

RAMMESØKNAD 20.02.06

615



Rev. Dato

Sigs. Kasse

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VERSTE
Oml. Beddingvei
Fredrikstad

SNITT CC M=1:200

Mål:

Dato: 14.02.06

Sigs. m/

Kasse, Marlene Linge

Arkiv. detalj

SG

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Strandveien 1
Postboks 92, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 63 15

Trosvikstranda 9
1508 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-30/06



Age:	Sex:	Sign:	Exam:
04560-SAMEET BEDDINGEN 1		Sex:	
AS VERSTE Grt. Beddingen Friedland		Date:	14-03-08
DIVERSE VERZADERSDH		Pays ref:	
		Exam. Method / Layer:	
		Include photos:	

	Stanseth Grønneud arkitekt AS	Transaktionsnr 1:	
	Postboks 11, 2021, Drammen	2021 Postboksnummer:	
	Netto: 02 63 23 11	Netto: 02 63 23 40	
	Netto: 02 63 23 11	Netto: 02 63 23 40	
	Netto: 02 63 23 11	Netto: 02 63 23 40	

A-15/05

4

RAMMESØKNAD 20.02.06

3.1 FEB 2006



SG
Steineth Gimsrud Arkitekter AS
Telefon: 022 55 55 55
Fax: 022 55 55 55
E-post: steineth.gimsrud@sg.no
www.sg.no

RAMMESØKNAD 20.02.06

E1



RAMMESØKNAD 20.02.06

E3

7. sk

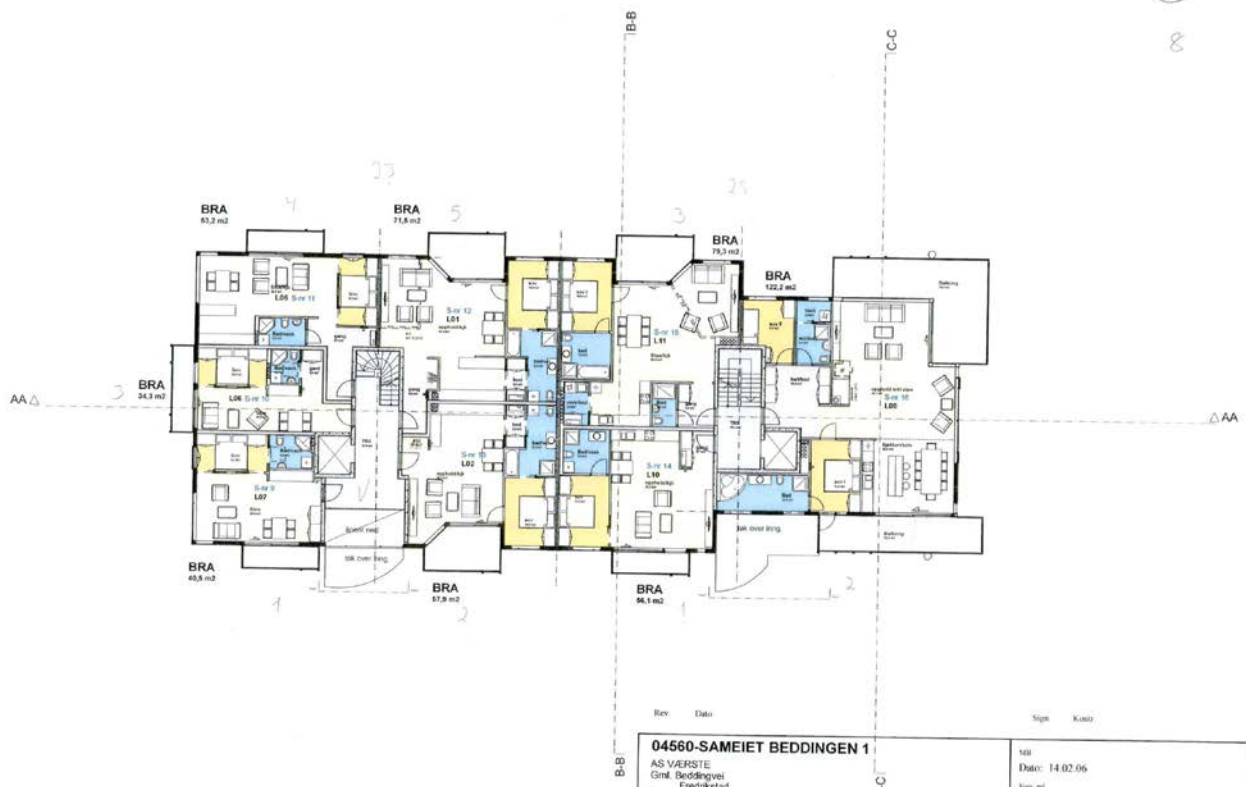


Rev	Dato	Sign	Komm
04560-SAMEIET BEDDINGEN 1			
AS VÆRSTE		Vår	
Gml. Beddingvei		Dato: 14.02.06	
Fredrikstad		Rgn: m	
PLAN 1. ETC M=1:200		Komm: Markus Ege	
		Ark nr. 00000	
SG ARKITEKTER Stenseth Grimsrud arkitekter AS Strandbrekkt 1 Postboks 91, 1751 Heiden Telefon 69 17 63 40 Telefax 69 18 83 15		Trondheimsveien 5 1608 Fredrikstad Telefon 69 30 39 40 Telefax 69 30 39 41	
		A-10/01	

RAMMESØKNAD 20.02.06

(E4)

8



Rev. Data Sign. Kauto

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gm. Beddingvei
Fredrikstad

PLAN 2. ETG M=1:200

101

Date: 14.02.06

Sign. ad

Kont. Møller Linge

A-10/02

SG

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Strandveien 1
Postboks 91, 1753 Hvalen
Telefon 09 17 63 40
Telefax 09 18 83 15

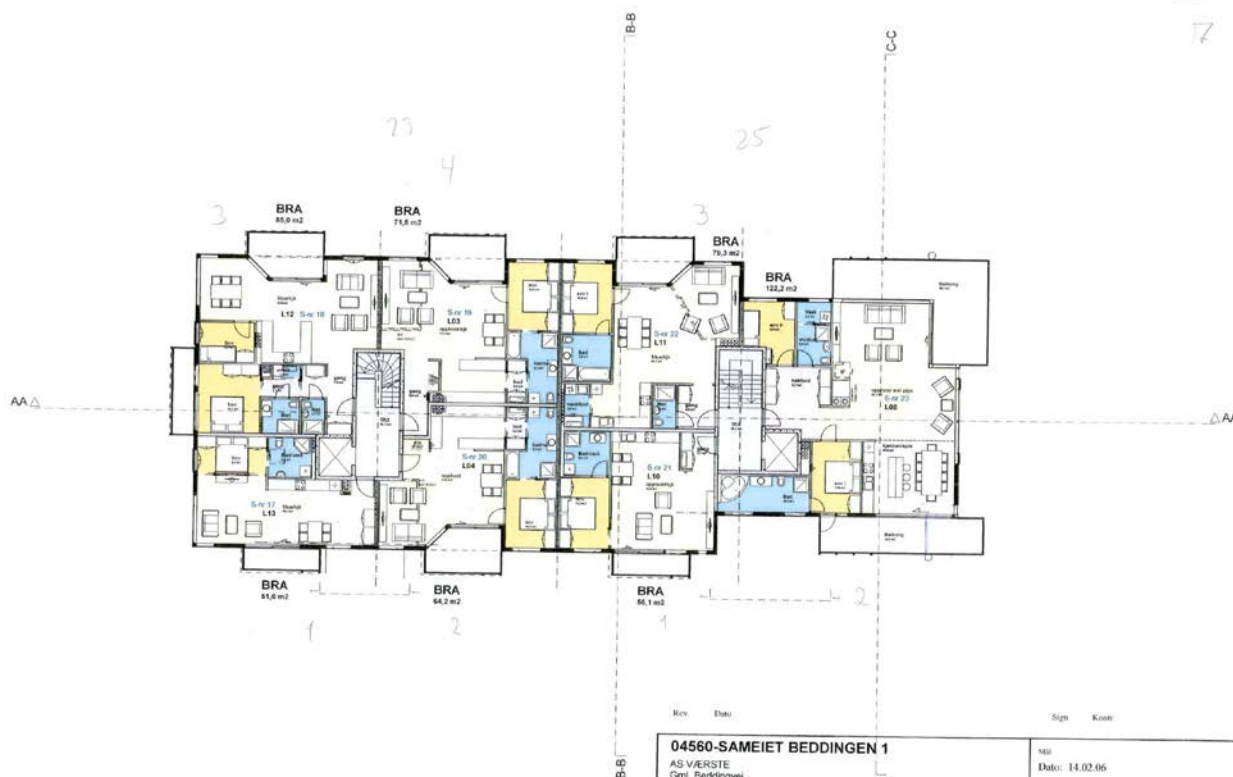
Brønnøysund 9
1608 Fredrikstad
Telefon 09 30 39 40
Telefax 09 30 39 41

A-10/02

RAMMESØKNAD 20.02.06

(E5)

17



Rev. Data Sign. Koste

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gm. Beddingvei
Fredrikstad

PLAN 3. ETG M=1:200

14.02.06

Page: 01

Kunde: Marianne Langer

Adress: 04560

SG

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

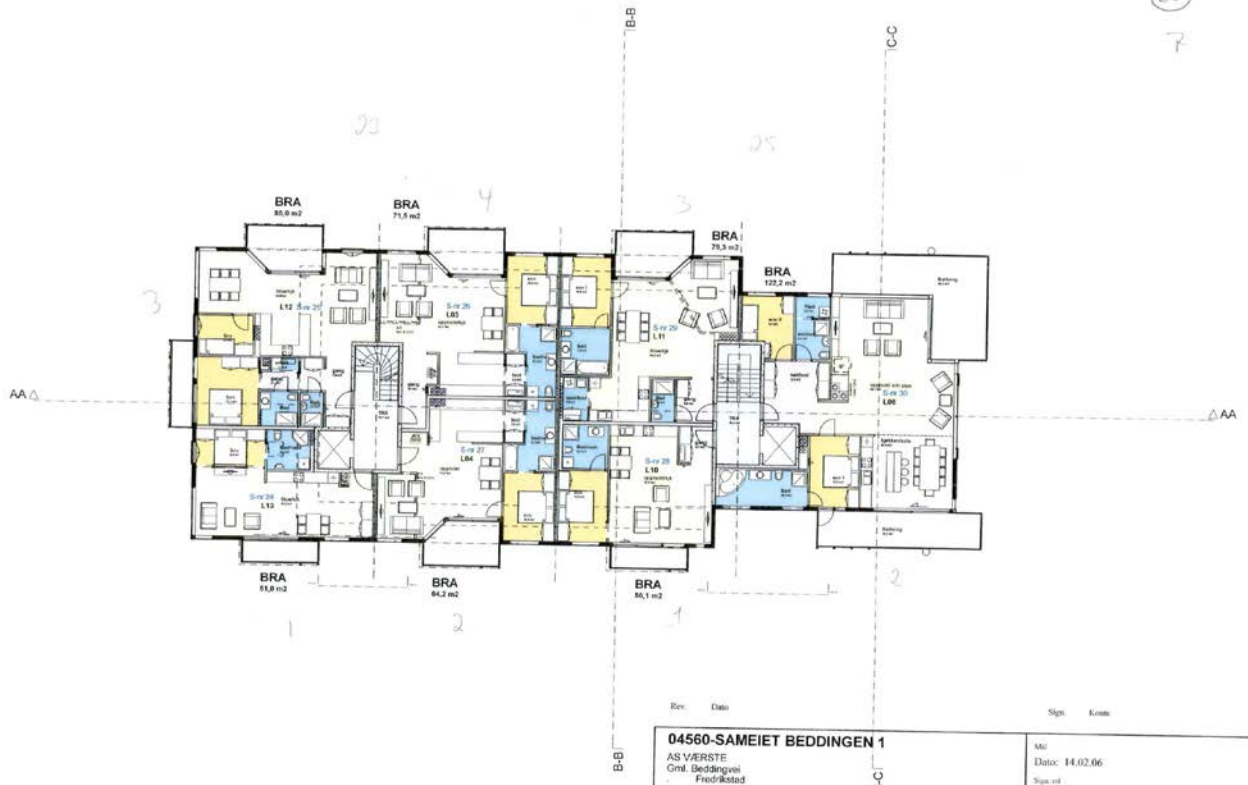
Strandveien 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 88 83 15

Trosskjøpstranden 1
1606 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 49
Telefax 69 30 39 41

A-10/03

RAMMESØKNAD 20.02.06

E6



Rev. Dato Sign. Korte

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Oml. Beddingvei
Fredrikstad

PLAN 4. ETG M=1:200

MU

Dato: 14.02.06

Sign. ut

Korte: Marlene Linge

Aukr. 04560

SG

Stenseth Grønne arkitekter AS

Stensethsveien 1

Postboks 11, 1751 Halden

Telefon 69 17 43 40

Telefax 69 18 83 15

Stensethsveien 2

1608 Fredrikstad

Telefon 69 30 39 40

Telefax 69 30 39 41

A-10/04

RAMMESØKNAD 20.02.06

(E7)

3



Rev. Data Sign. Korr.

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gml. Beddingvei
Fredrikstad

PLAN 5. ETG M=1:200

NB
Dato: 14.02.06
Sign. ut
Korr: Markus Lange
Ark.no: 00100

SG

Stenseth Grønne arkitektur AS
Stensethveien 1
Postboks 91, 1701 Halden
Telefon 69 27 63 40
Telefax 69 28 83 15

Tronvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 30 40
Telefax 69 30 30 41

A-10/05

RAMMESØKNAD 20.02.06

EB

2



Rev: Dato

Sign: Korr:

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gmt. Beddingvei
Fredrikstad

PLAN 6.22G M=1:200

not
Dato: 14.02.06
Sign: w
Korr: Markus Lauge
K/S nr. 04560

'SG'

Stenseth Grønsrud arkitekter AS

Strandveien 1
Postboks 91, 1751 Hvidsten
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

Tromsøstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 02 30 29 40
Telefax 02 30 25 41

A-10/06

RAMMESØKNAD 20.02.06

(E9)



Rev. Dato

Sign. Krets

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gm. Beddingvei
Fredrikstad

PLAN 7. ETG M=1:200

Nr.

Dato: 14.02.06

Sign. ut

Krets: Marlon Lange

Arkiv: 00100

SG

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Strandveier 1
Postboks 95, 1752 Halden
Telefon 69 17 62 40
Telefax 69 15 83 15

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 19 49
Telefax 69 30 39 41

A-10/07

RAMMESØKNAD 20.02.06

E10



Rev. Date Sign. Kont.

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gm. Beddingvei
Fredrikstad

Plan NV/NØ M=1:200

Mål

Dato: 14.02.06

Sign. mtl

Kont. Marthe Linge

Arb.nr. 00000

SG

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Straendestredet 1
Postboks 55, 1751 Halden
Telefon 69 37 63 40
Telefax 69 38 83 15

Trosvikveien 9
1508 Fredrikstad
Telefon 69 35 39 40
Telefax 69 30 39 43

A-15/01

RAMMESØKNAD 20.02.06

11



SØRØST



SØRVEST

Rev. Dato

Sign. Kross

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gnsl. Beddingvei
Fredrikstad

Fas. SØ/SV M=1:200

Mål

Dato: 14.02.06

Sign. ark

Kross: Markus Linge

Ark. nr. 04560

SG

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Strandveien 1
Postboks 91, 1751 Hvalen
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

Trosskistranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 44

A-15/02



Rev	Dato	Page	Kont
04560-SAMEIET BEDDINGEN 1			
AS VØRST		Rev	
Gul. Beddinger		Dato	15/05/05
Fremtiden		Rev	
DIVERSE VÆKSTLEVERING		Dato	15/05/05
SG		A-15/05	

RAMMESØKNAD 20.02.06

E/3



Rev. Data

Sign. Korte

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gm. Beddingvel
Fredrikstad

SNITT AA M=1:200

Nat

Dato: 14.02.06

Sign. mf

Kort: Marlon Lange

Ark. nr. 04560

SG

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

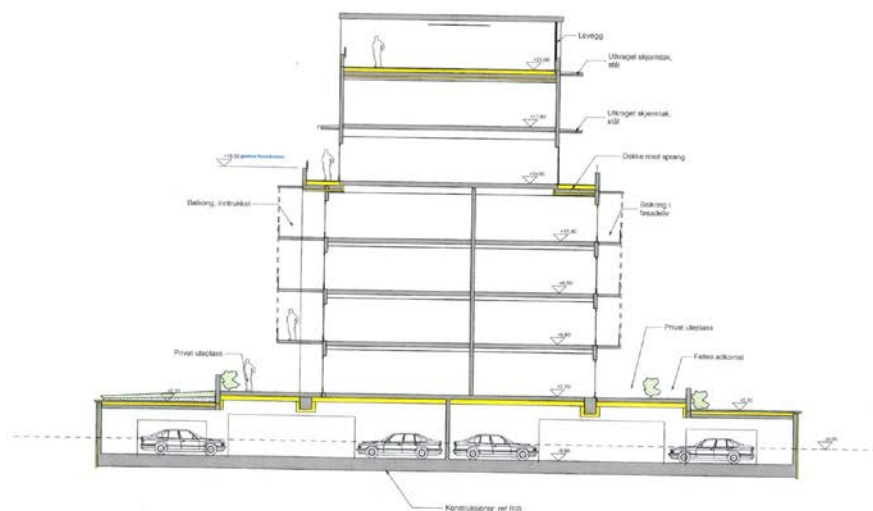
Strandveiet 1
Postboks 15, 1754 Hekken
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

Trondheimsveien 9
1605 Fredrikstad
Telefon 69 30 30 40
Telefax 69 30 30 41

A-30/04

RAMMESØKNAD 20.02.06

614



Rev. Dato Sign. Komm.

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gm. Beddingvei
Fredrikstad

SNITT BB M=1:200

M:

Dato: 14.02.06

Page: 14

Kont. Markus Linge

Adm. 04560

SG

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

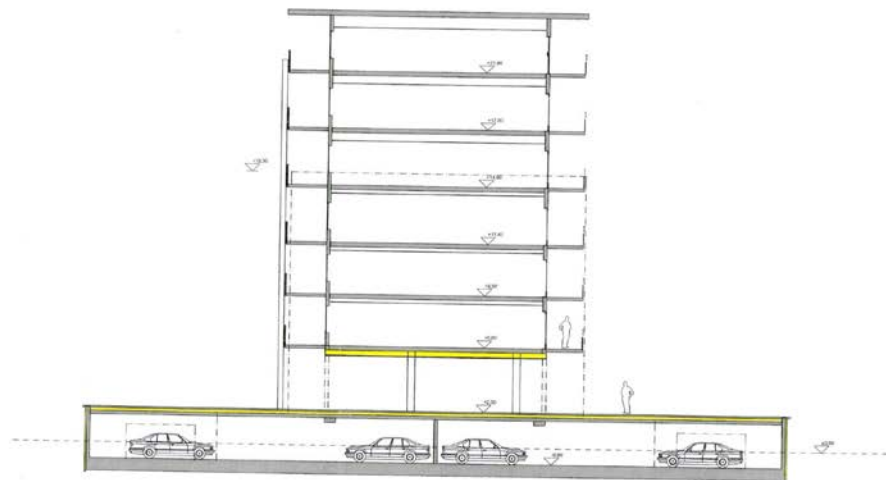
Strandstrøet 1
Postboks 91, 1753 Halden
Telefon 69 17 62 40
Telefax 69 15 83 15

Travdalsveien 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 39 40
Telefax 69 30 39 41

A-30/05

RAMMESØKNAD 20.02.06

615



Riv. Dato

Sign. Kontor

04560-SAMEIET BEDDINGEN 1

AS VÆRSTE
Gm. Beddingvol
Fredrikstad

SNITT CC M=1:200

Nat

Dato: 14.02.06

Sign. ut

Kontor: Markus Langa

Ark.no: 04560

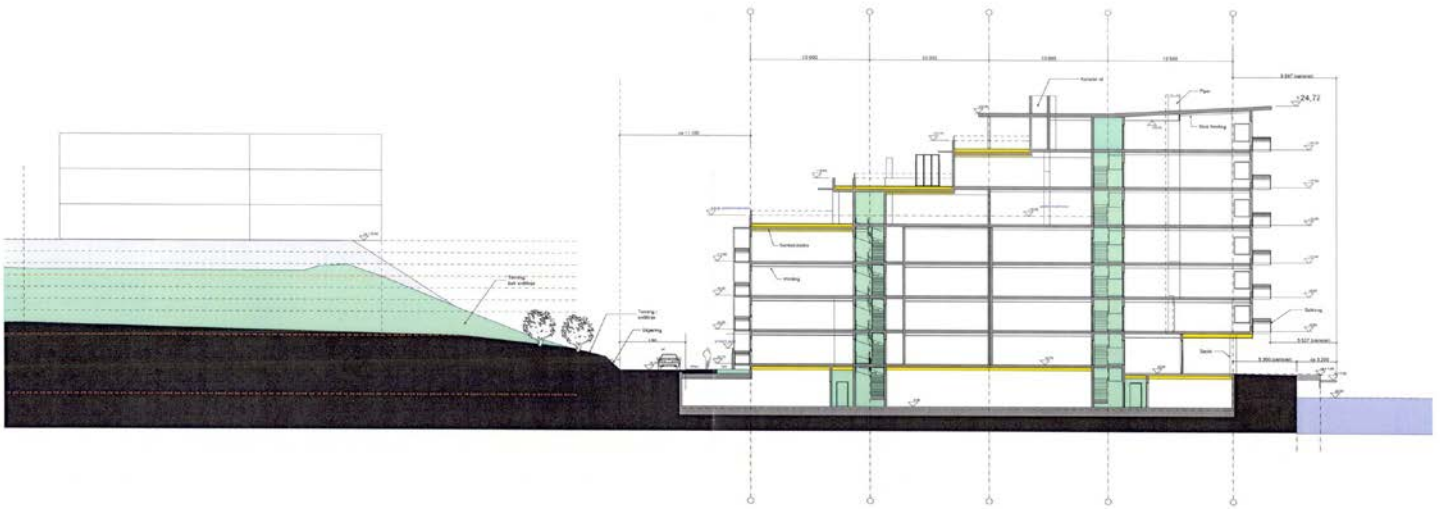
SG

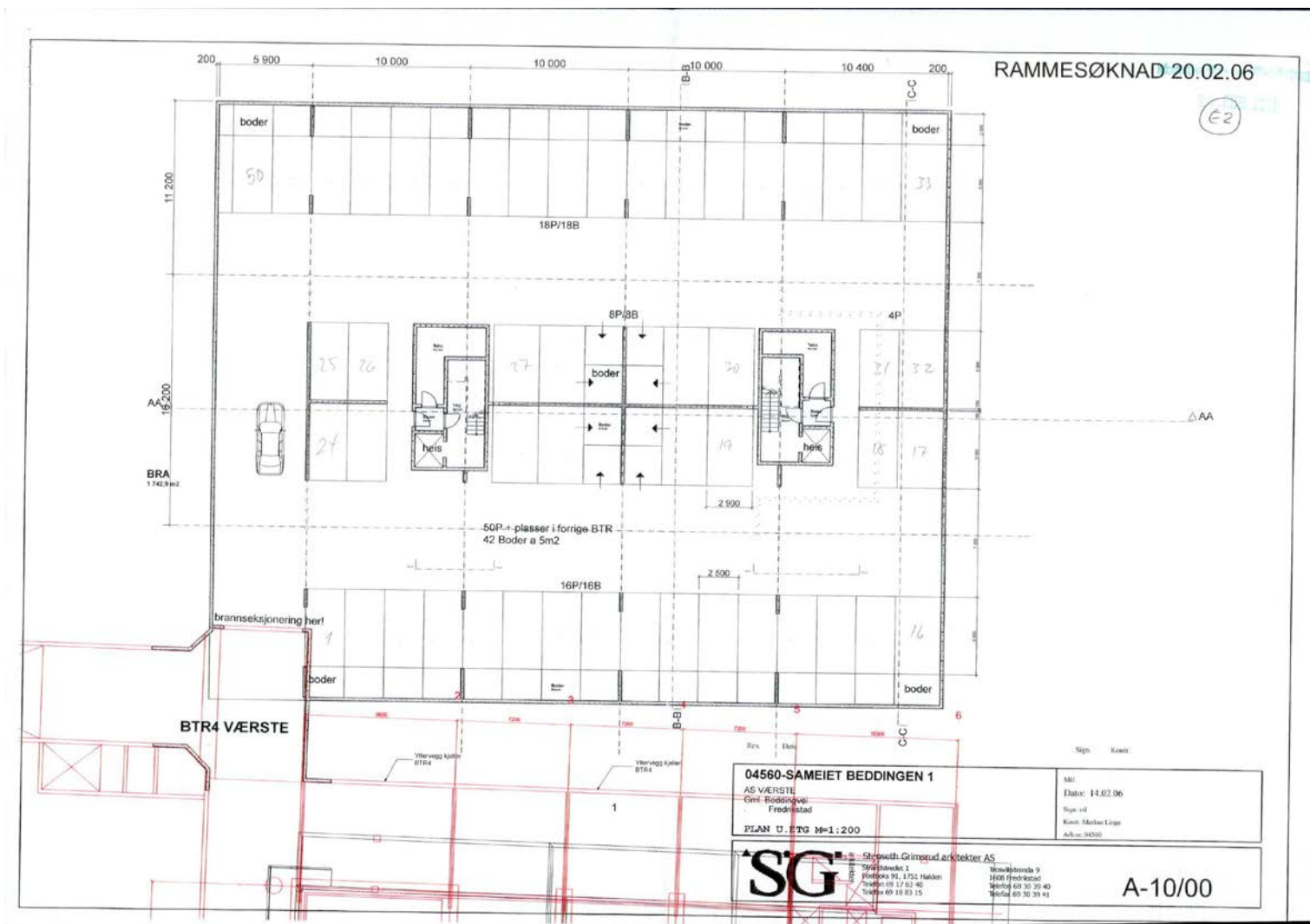
Stenseth Grønorud arkitekter AS

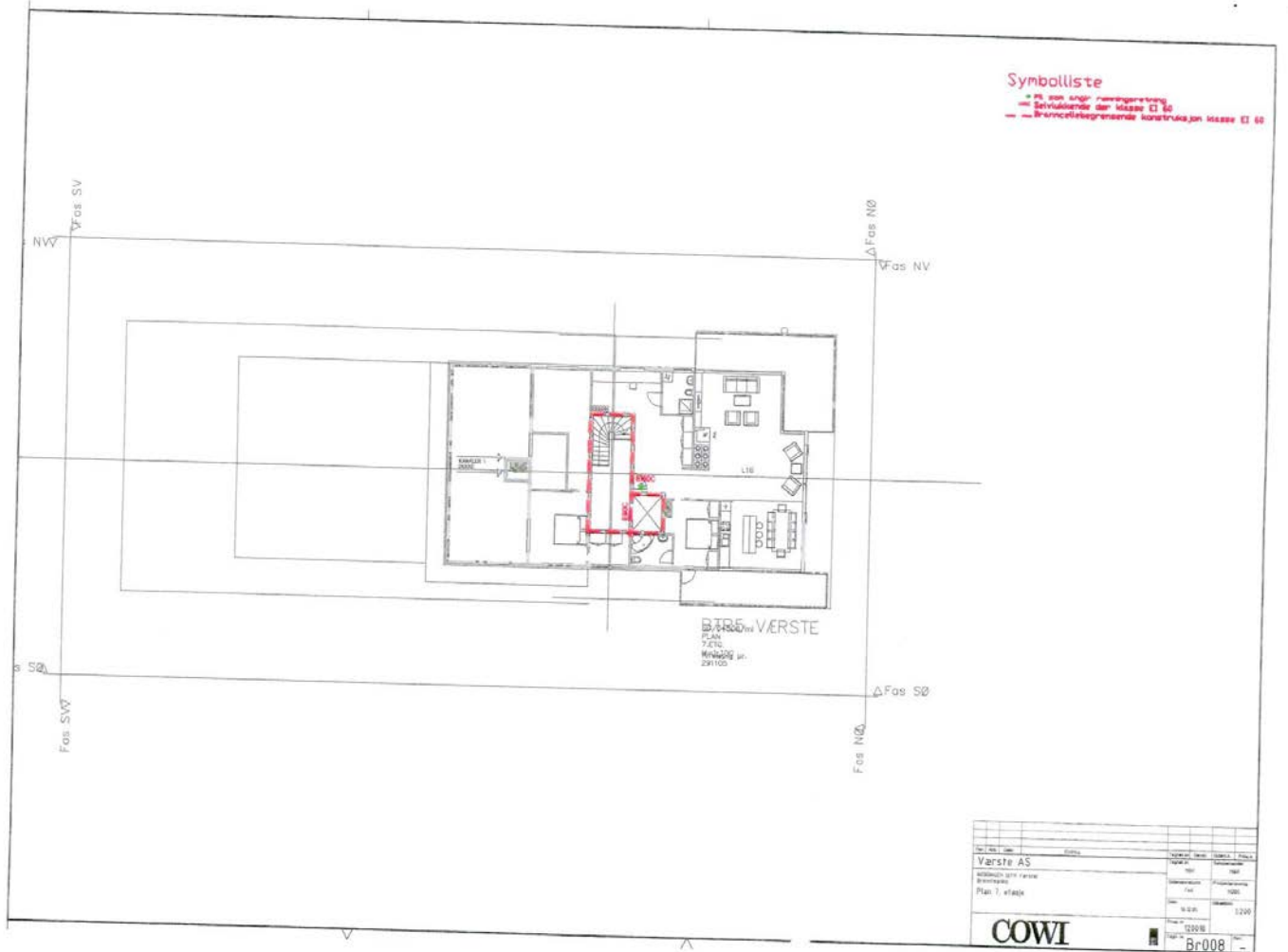
Strandveien 1
Postboks 18, 1751 Heiden
Telefon 69 17 63 40
Telefax 69 18 83 15

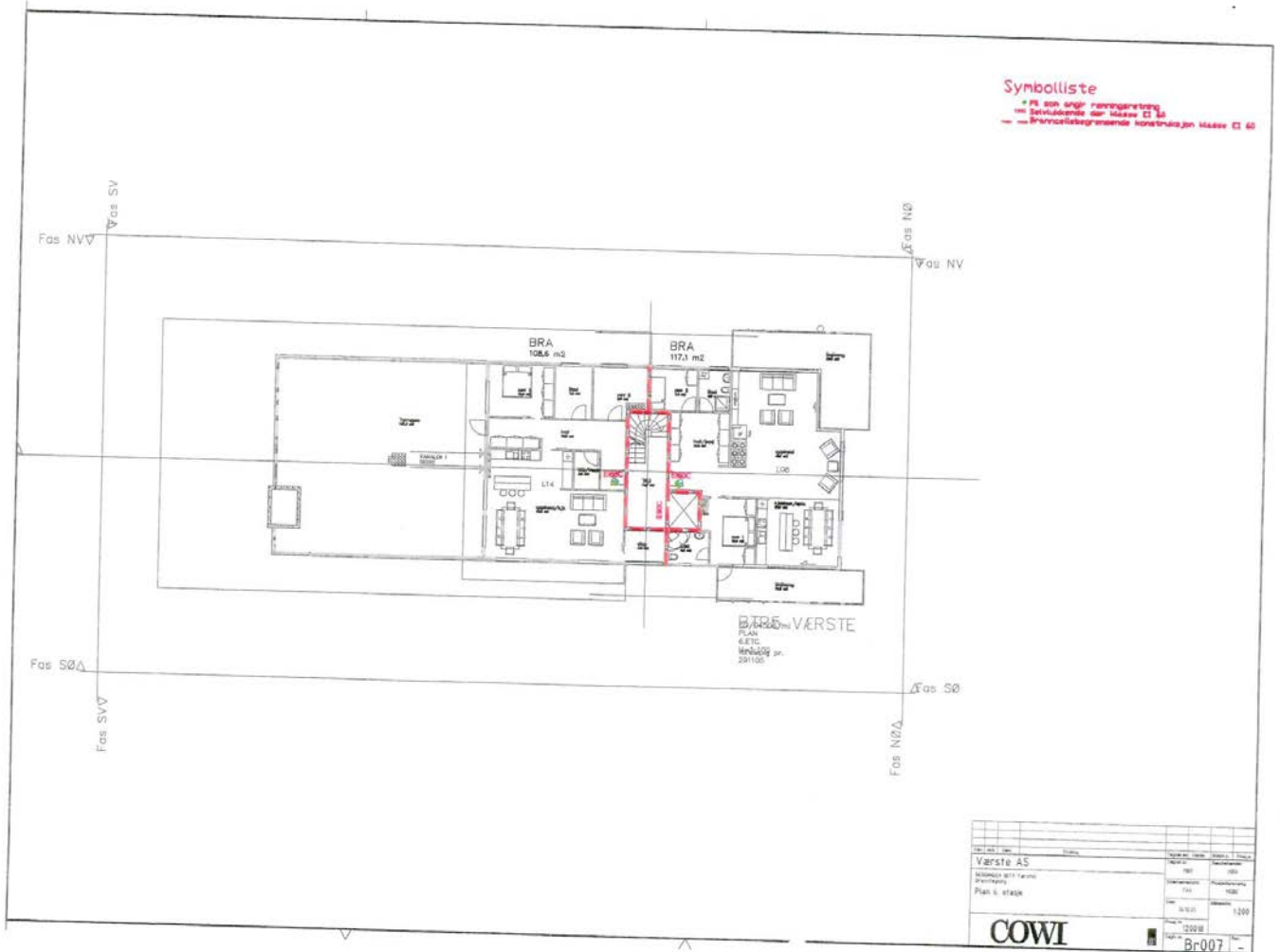
Trondheimsveien 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 30 29 42
Telefax 69 30 31 41

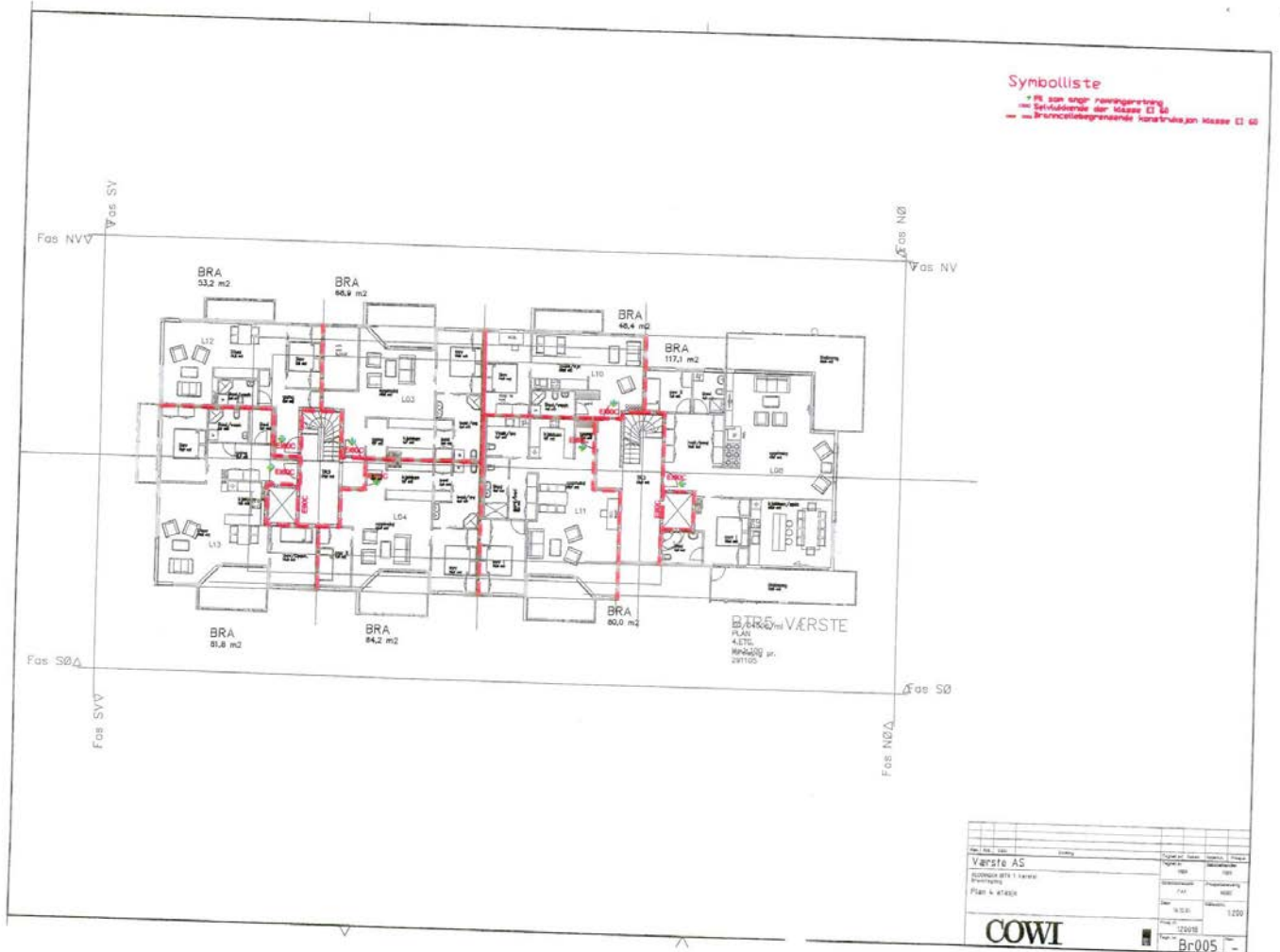
A-30/06

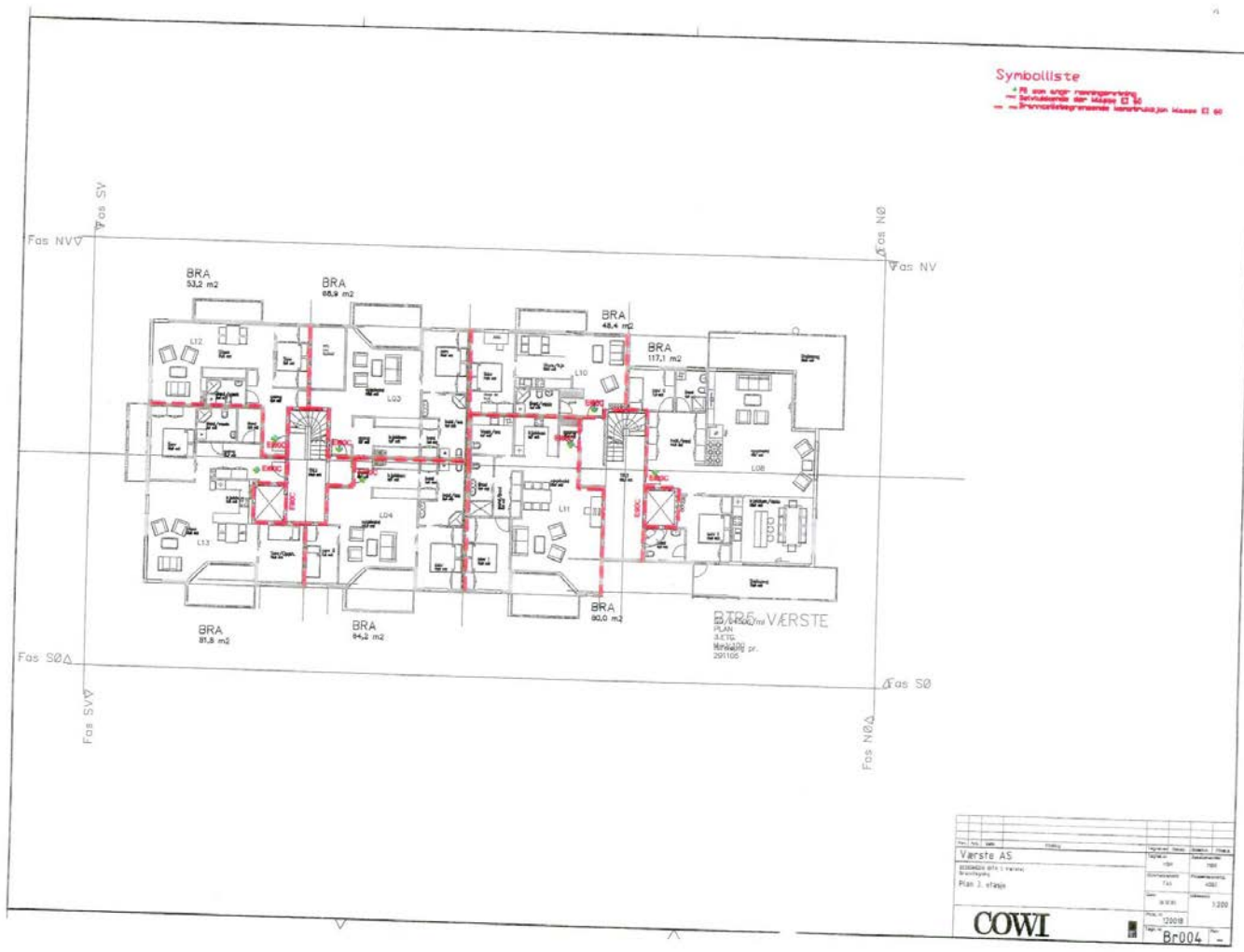


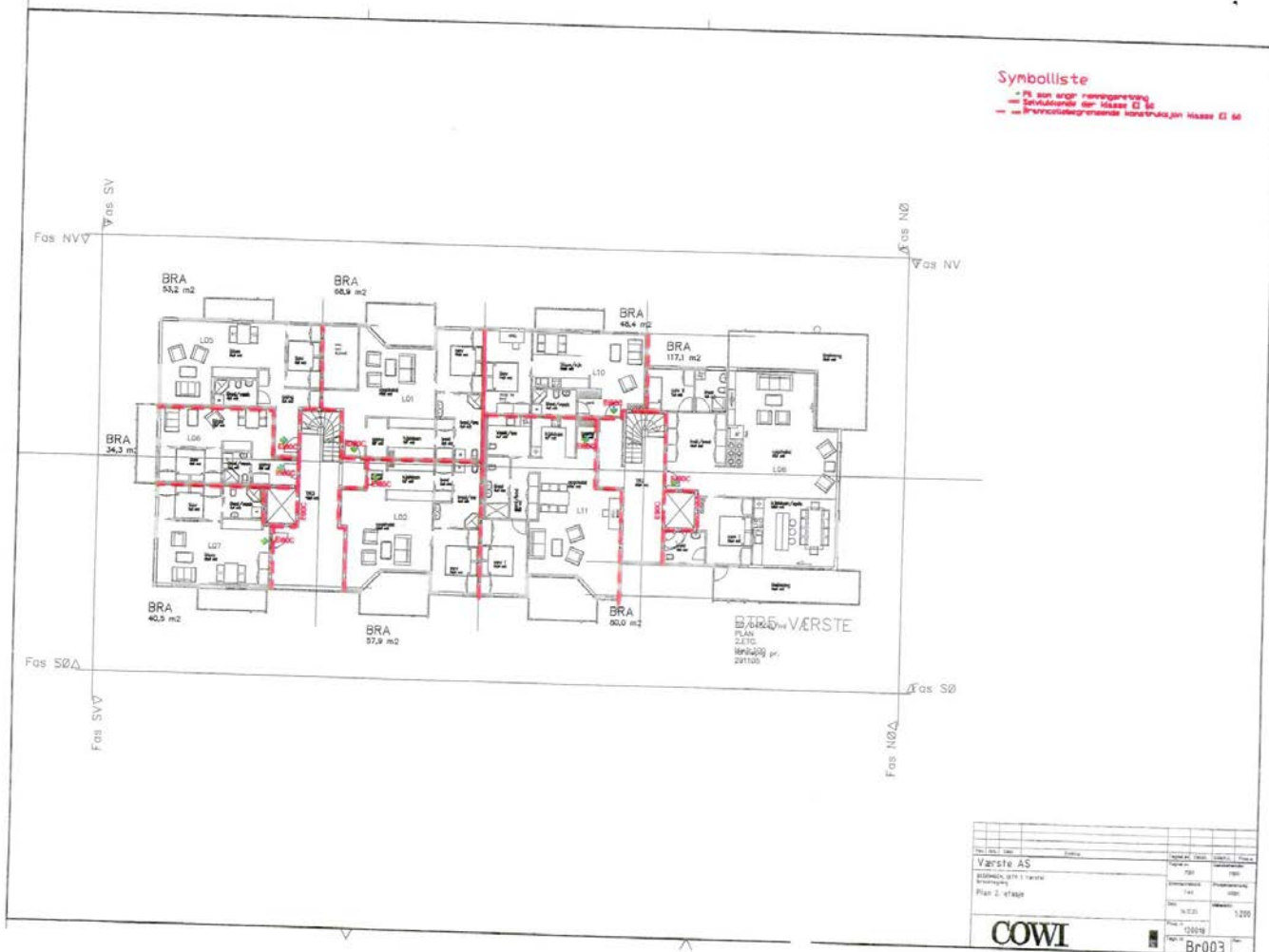












Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-423/140/0/29, Gamle Beddingvei 25, 1671 KRÅKERØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	28.04.2025	Risiko
Kvikkleire	28.04.2025	Risiko
Radonutsatt område	28.04.2025	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.84 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.3 km
Forurenset grunn	28.04.2025	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	103.3 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.04 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 28.04.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

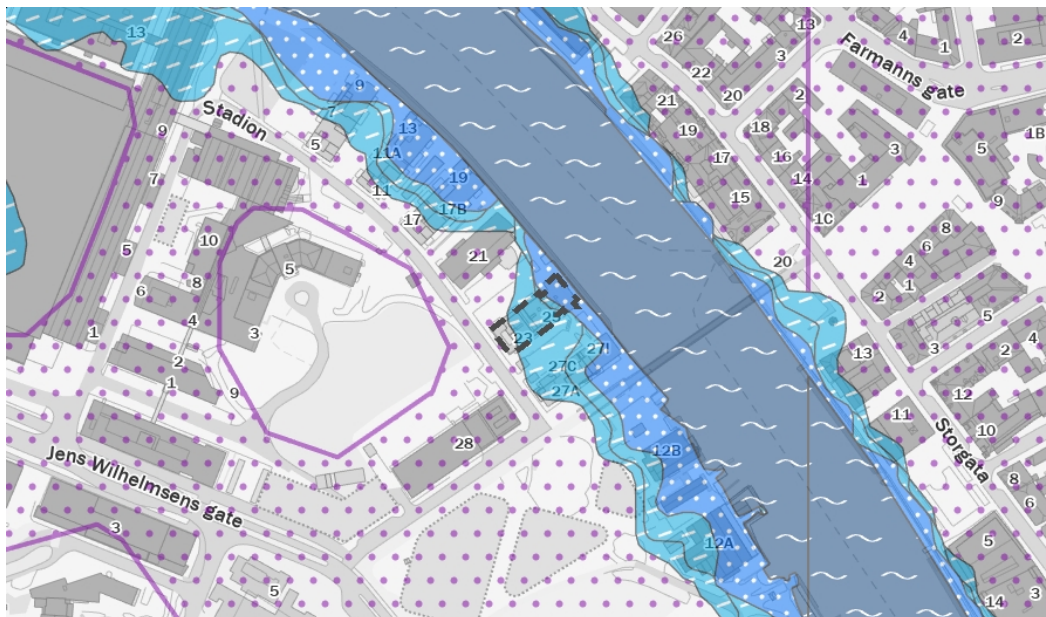
Gjentakintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentakintervall 10-20 år		Flom - gjentakintervall 50-200 år		Flom - gjentakintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 28.04.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

28.04.2025

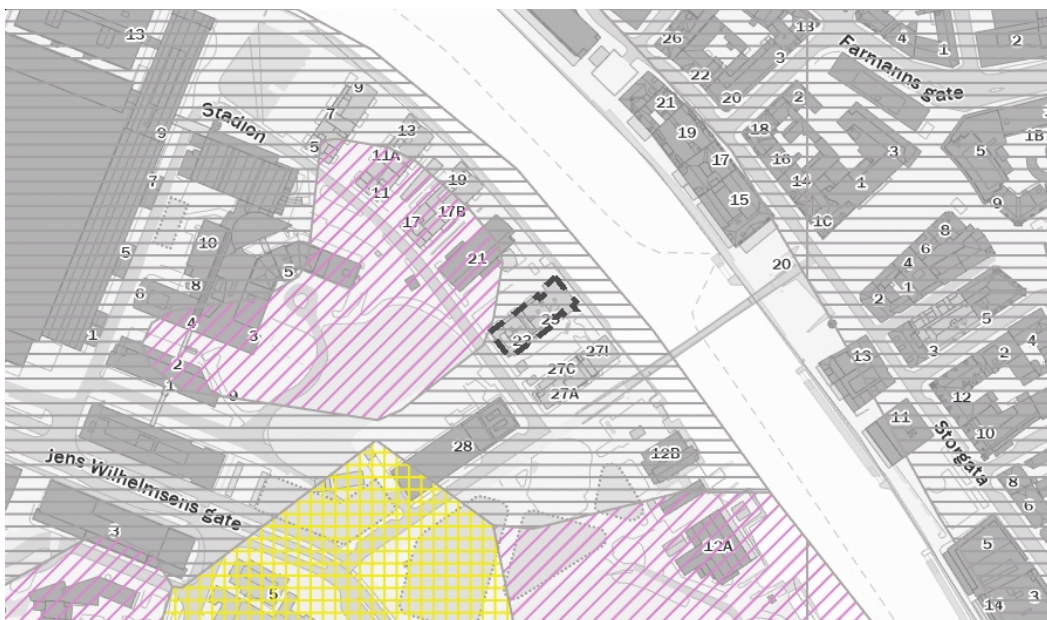
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 423	Bnr: 140	Fnr: 0	Snr: 29 ▼
Adresse:	Gamle Beddingvei 25 ▼		
Areal:	1913.3	m ² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Storm 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1130 - Sentrumsformål 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 558 Værste 1A, Kråkerøy	Formål/Hensynssone: 113 - Blokkbebyggelse 990 - Annet kombinert formål	Godkjent/vedtatt: september 21, 2006
Reguleringsbestemmelser: Regbest558_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ 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	Sentrumformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
	U	Utleieholdsbareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

	LNF	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
	LNF	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

	H455-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H455-2	Hensynssone flomfare
	H455-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H455-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H455-5	Hensynssone landbruk
	H455-6	Hensynssone friluftsliv
	H455-7	Hensynssone landskap
	H455-8	Hensynssone naturmiljø
	H455-9	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H455-10	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H455-11	Båndlegging etter lov om naturvern
	H455-12	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H455-13	Krav om felles planlegging
--	---------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
Tunnel		
På bakken		
Bro		
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREA FORMULA

BERYGGELSE OG ANLEGG

Kategorie		Subkategorie	Material	Maße	Preis	Einheit	Einheit
Kategorie 1	Untergruppe 1	Material 1.1	Material 1.1	1000	1000	1000	1000
		Material 1.2	Material 1.2	1000	1000	1000	1000
		Material 1.3	Material 1.3	1000	1000	1000	1000
		Material 1.4	Material 1.4	1000	1000	1000	1000
		Material 1.5	Material 1.5	1000	1000	1000	1000
		Material 1.6	Material 1.6	1000	1000	1000	1000
		Material 1.7	Material 1.7	1000	1000	1000	1000
		Material 1.8	Material 1.8	1000	1000	1000	1000
		Material 1.9	Material 1.9	1000	1000	1000	1000
		Material 1.10	Material 1.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 2	Untergruppe 2	Material 2.1	Material 2.1	1000	1000	1000	1000
		Material 2.2	Material 2.2	1000	1000	1000	1000
		Material 2.3	Material 2.3	1000	1000	1000	1000
		Material 2.4	Material 2.4	1000	1000	1000	1000
		Material 2.5	Material 2.5	1000	1000	1000	1000
		Material 2.6	Material 2.6	1000	1000	1000	1000
		Material 2.7	Material 2.7	1000	1000	1000	1000
		Material 2.8	Material 2.8	1000	1000	1000	1000
		Material 2.9	Material 2.9	1000	1000	1000	1000
		Material 2.10	Material 2.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 3	Untergruppe 3	Material 3.1	Material 3.1	1000	1000	1000	1000
		Material 3.2	Material 3.2	1000	1000	1000	1000
		Material 3.3	Material 3.3	1000	1000	1000	1000
		Material 3.4	Material 3.4	1000	1000	1000	1000
		Material 3.5	Material 3.5	1000	1000	1000	1000
		Material 3.6	Material 3.6	1000	1000	1000	1000
		Material 3.7	Material 3.7	1000	1000	1000	1000
		Material 3.8	Material 3.8	1000	1000	1000	1000
		Material 3.9	Material 3.9	1000	1000	1000	1000
		Material 3.10	Material 3.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 4	Untergruppe 4	Material 4.1	Material 4.1	1000	1000	1000	1000
		Material 4.2	Material 4.2	1000	1000	1000	1000
		Material 4.3	Material 4.3	1000	1000	1000	1000
		Material 4.4	Material 4.4	1000	1000	1000	1000
		Material 4.5	Material 4.5	1000	1000	1000	1000
		Material 4.6	Material 4.6	1000	1000	1000	1000
		Material 4.7	Material 4.7	1000	1000	1000	1000
		Material 4.8	Material 4.8	1000	1000	1000	1000
		Material 4.9	Material 4.9	1000	1000	1000	1000
		Material 4.10	Material 4.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 5	Untergruppe 5	Material 5.1	Material 5.1	1000	1000	1000	1000
		Material 5.2	Material 5.2	1000	1000	1000	1000
		Material 5.3	Material 5.3	1000	1000	1000	1000
		Material 5.4	Material 5.4	1000	1000	1000	1000
		Material 5.5	Material 5.5	1000	1000	1000	1000
		Material 5.6	Material 5.6	1000	1000	1000	1000
		Material 5.7	Material 5.7	1000	1000	1000	1000
		Material 5.8	Material 5.8	1000	1000	1000	1000
		Material 5.9	Material 5.9	1000	1000	1000	1000
		Material 5.10	Material 5.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 6	Untergruppe 6	Material 6.1	Material 6.1	1000	1000	1000	1000
		Material 6.2	Material 6.2	1000	1000	1000	1000
		Material 6.3	Material 6.3	1000	1000	1000	1000
		Material 6.4	Material 6.4	1000	1000	1000	1000
		Material 6.5	Material 6.5	1000	1000	1000	1000
		Material 6.6	Material 6.6	1000	1000	1000	1000
		Material 6.7	Material 6.7	1000	1000	1000	1000
		Material 6.8	Material 6.8	1000	1000	1000	1000
		Material 6.9	Material 6.9	1000	1000	1000	1000
		Material 6.10	Material 6.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 7	Untergruppe 7	Material 7.1	Material 7.1	1000	1000	1000	1000
		Material 7.2	Material 7.2	1000	1000	1000	1000
		Material 7.3	Material 7.3	1000	1000	1000	1000
		Material 7.4	Material 7.4	1000	1000	1000	1000
		Material 7.5	Material 7.5	1000	1000	1000	1000
		Material 7.6	Material 7.6	1000	1000	1000	1000
		Material 7.7	Material 7.7	1000	1000	1000	1000
		Material 7.8	Material 7.8	1000	1000	1000	1000
		Material 7.9	Material 7.9	1000	1000	1000	1000
		Material 7.10	Material 7.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 8	Untergruppe 8	Material 8.1	Material 8.1	1000	1000	1000	1000
		Material 8.2	Material 8.2	1000	1000	1000	1000
		Material 8.3	Material 8.3	1000	1000	1000	1000
		Material 8.4	Material 8.4	1000	1000	1000	1000
		Material 8.5	Material 8.5	1000	1000	1000	1000
		Material 8.6	Material 8.6	1000	1000	1000	1000
		Material 8.7	Material 8.7	1000	1000	1000	1000
		Material 8.8	Material 8.8	1000	1000	1000	1000
		Material 8.9	Material 8.9	1000	1000	1000	1000
		Material 8.10	Material 8.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 9	Untergruppe 9	Material 9.1	Material 9.1	1000	1000	1000	1000
		Material 9.2	Material 9.2	1000	1000	1000	1000
		Material 9.3	Material 9.3	1000	1000	1000	1000
		Material 9.4	Material 9.4	1000	1000	1000	1000
		Material 9.5	Material 9.5	1000	1000	1000	1000
		Material 9.6	Material 9.6	1000	1000	1000	1000
		Material 9.7	Material 9.7	1000	1000	1000	1000
		Material 9.8	Material 9.8	1000	1000	1000	1000
		Material 9.9	Material 9.9	1000	1000	1000	1000
		Material 9.10	Material 9.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 10	Untergruppe 10	Material 10.1	Material 10.1	1000	1000	1000	1000
		Material 10.2	Material 10.2	1000	1000	1000	1000
		Material 10.3	Material 10.3	1000	1000	1000	1000
		Material 10.4	Material 10.4	1000	1000	1000	1000
		Material 10.5	Material 10.5	1000	1000	1000	1000
		Material 10.6	Material 10.6	1000	1000	1000	1000
		Material 10.7	Material 10.7	1000	1000	1000	1000
		Material 10.8	Material 10.8	1000	1000	1000	1000
		Material 10.9	Material 10.9	1000	1000	1000	1000
		Material 10.10	Material 10.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 11	Untergruppe 11	Material 11.1	Material 11.1	1000	1000	1000	1000
		Material 11.2	Material 11.2	1000	1000	1000	1000
		Material 11.3	Material 11.3	1000	1000	1000	1000
		Material 11.4	Material 11.4	1000	1000	1000	1000
		Material 11.5	Material 11.5	1000	1000	1000	1000
		Material 11.6	Material 11.6	1000	1000	1000	1000
		Material 11.7	Material 11.7	1000	1000	1000	1000
		Material 11.8	Material 11.8	1000	1000	1000	1000
		Material 11.9	Material 11.9	1000	1000	1000	1000
		Material 11.10	Material 11.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 12	Untergruppe 12	Material 12.1	Material 12.1	1000	1000	1000	1000
		Material 12.2	Material 12.2	1000	1000	1000	1000
		Material 12.3	Material 12.3	1000	1000	1000	1000
		Material 12.4	Material 12.4	1000	1000	1000	1000
		Material 12.5	Material 12.5	1000	1000	1000	1000
		Material 12.6	Material 12.6	1000	1000	1000	1000
		Material 12.7	Material 12.7	1000	1000	1000	1000
		Material 12.8	Material 12.8	1000	1000	1000	1000
		Material 12.9	Material 12.9	1000	1000	1000	1000
		Material 12.10	Material 12.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 13	Untergruppe 13	Material 13.1	Material 13.1	1000	1000	1000	1000
		Material 13.2	Material 13.2	1000	1000	1000	1000
		Material 13.3	Material 13.3	1000	1000	1000	1000
		Material 13.4	Material 13.4	1000	1000	1000	1000
		Material 13.5	Material 13.5	1000	1000	1000	1000
		Material 13.6	Material 13.6	1000	1000	1000	1000
		Material 13.7	Material 13.7	1000	1000	1000	1000
		Material 13.8	Material 13.8	1000	1000	1000	1000
		Material 13.9	Material 13.9	1000	1000	1000	1000
		Material 13.10	Material 13.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 14	Untergruppe 14	Material 14.1	Material 14.1	1000	1000	1000	1000
		Material 14.2	Material 14.2	1000	1000	1000	1000
		Material 14.3	Material 14.3	1000	1000	1000	1000
		Material 14.4	Material 14.4	1000	1000	1000	1000
		Material 14.5	Material 14.5	1000	1000	1000	1000
		Material 14.6	Material 14.6	1000	1000	1000	1000
		Material 14.7	Material 14.7	1000	1000	1000	1000
		Material 14.8	Material 14.8	1000	1000	1000	1000
		Material 14.9	Material 14.9	1000	1000	1000	1000
		Material 14.10	Material 14.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 15	Untergruppe 15	Material 15.1	Material 15.1	1000	1000	1000	1000
		Material 15.2	Material 15.2	1000	1000	1000	1000
		Material 15.3	Material 15.3	1000	1000	1000	1000
		Material 15.4	Material 15.4	1000	1000	1000	1000
		Material 15.5	Material 15.5	1000	1000	1000	1000
		Material 15.6	Material 15.6	1000	1000	1000	1000
		Material 15.7	Material 15.7	1000	1000	1000	1000
		Material 15.8	Material 15.8	1000	1000	1000	1000
		Material 15.9	Material 15.9	1000	1000	1000	1000
		Material 15.10	Material 15.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 16	Untergruppe 16	Material 16.1	Material 16.1	1000	1000	1000	1000
		Material 16.2	Material 16.2	1000	1000	1000	1000
		Material 16.3	Material 16.3	1000	1000	1000	1000
		Material 16.4	Material 16.4	1000	1000	1000	1000
		Material 16.5	Material 16.5	1000	1000	1000	1000
		Material 16.6	Material 16.6	1000	1000	1000	1000
		Material 16.7	Material 16.7	1000	1000	1000	1000
		Material 16.8	Material 16.8	1000	1000	1000	1000
		Material 16.9	Material 16.9	1000	1000	1000	1000
		Material 16.10	Material 16.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 17	Untergruppe 17	Material 17.1	Material 17.1	1000	1000	1000	1000
		Material 17.2	Material 17.2	1000	1000	1000	1000
		Material 17.3	Material 17.3	1000	1000	1000	1000
		Material 17.4	Material 17.4	1000	1000	1000	1000
		Material 17.5	Material 17.5	1000	1000	1000	1000
		Material 17.6	Material 17.6	1000	1000	1000	1000
		Material 17.7	Material 17.7	1000	1000	1000	1000
		Material 17.8	Material 17.8	1000	1000	1000	1000
		Material 17.9	Material 17.9	1000	1000	1000	1000
		Material 17.10	Material 17.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 18	Untergruppe 18	Material 18.1	Material 18.1	1000	1000	1000	1000
		Material 18.2	Material 18.2	1000	1000	1000	1000
		Material 18.3	Material 18.3	1000	1000	1000	1000
		Material 18.4	Material 18.4	1000	1000	1000	1000
		Material 18.5	Material 18.5	1000	1000	1000	1000
		Material 18.6	Material 18.6	1000	1000	1000	1000
		Material 18.7	Material 18.7	1000	1000	1000	1000
		Material 18.8	Material 18.8	1000	1000	1000	1000
		Material 18.9	Material 18.9	1000	1000	1000	1000
		Material 18.10	Material 18.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 19	Untergruppe 19	Material 19.1	Material 19.1	1000	1000	1000	1000
		Material 19.2	Material 19.2	1000	1000	1000	1000
		Material 19.3	Material 19.3	1000	1000	1000	1000
		Material 19.4	Material 19.4	1000	1000	1000	1000
		Material 19.5	Material 19.5	1000	1000	1000	1000
		Material 19.6	Material 19.6	1000	1000	1000	1000
		Material 19.7	Material 19.7	1000	1000	1000	1000
		Material 19.8	Material 19.8	1000	1000	1000	1000
		Material 19.9	Material 19.9	1000	1000	1000	1000
		Material 19.10	Material 19.10	1000	1000	1000	1000
Kategorie 20	Untergruppe 20	Material 20.1	Material 20.1	1000	1000	1000	1000
		Material 20.2	Material 20.2	1000	1000	1000	1000
		Material 20.3	Material 20.3				

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HFM SYNOPSIS FB

FLAYER...

PLATE	Factor	Reference	Phenotypic character	Assessment
Factor	Shedding/growth			
Shedding	2003		PH50, Rucker et al. 1999; G. et al. 2003; 2004	Shedding: 100% Growth: 100% PH50: 100% Rucker et al. 1999: 100% G. et al. 2003: 100% G. et al. 2004: 100%
Shedding	2003		PH50, Rucker et al. 1999; G. et al. 2003; 2004	Shedding: 100% Growth: 100% PH50: 100% Rucker et al. 1999: 100% G. et al. 2003: 100% G. et al. 2004: 100%
Shedding/growth	2003		PH50, Rucker et al. 1999; G. et al. 2003; 2004	Shedding: 100% Growth: 100% PH50: 100% Rucker et al. 1999: 100% G. et al. 2003: 100% G. et al. 2004: 100%
Shedding/growth	2003		PH50, Rucker et al. 1999; G. et al. 2003; 2004	Shedding: 100% Growth: 100% PH50: 100% Rucker et al. 1999: 100% G. et al. 2003: 100% G. et al. 2004: 100%
Shedding/growth	2003		PH50, Rucker et al. 1999; G. et al. 2003; 2004	Shedding: 100% Growth: 100% PH50: 100% Rucker et al. 1999: 100% G. et al. 2003: 100% G. et al. 2004: 100%
Shedding/growth	2003		PH50, Rucker et al. 1999; G. et al. 2003; 2004	Shedding: 100% Growth: 100% PH50: 100% Rucker et al. 1999: 100% G. et al. 2003: 100% G. et al. 2004: 100%
Shedding/growth	2003		PH50, Rucker et al. 1999; G. et al. 2003; 2004	Shedding: 100% Growth: 100% PH50: 100% Rucker et al. 1999: 100% G. et al. 2003: 100% G. et al. 2004: 100%
Shedding/growth	2003		PH50, Rucker et al. 1999; G. et al. 2003; 2004	Shedding: 100% Growth: 100% PH50: 100% Rucker et al. 1999: 100% G. et al. 2003: 100% G. et al. 2004: 100%
Shedding/growth	2003		PH50, Rucker et al. 1999; G. et al. 2003; 2004	Shedding: 100% Growth: 100% PH50: 100% Rucker et al. 1999: 100% G. et al. 2003: 100% G. et al. 2004: 100%

 Planeriss för reguleringsplaner under arbete



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible][illegible]

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

www.planlegging.no



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industrilager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegstenging av veg, avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminal		Naturvernområde(på land)
	Brukar		Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaverzone
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/-røys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg(landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning(skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)		Havneområde i sjø		Fornøyelsespark
	Regulert tomtgrense		Almennyttig administrative bygg		Offentlig småbåthavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Annet trafikkområde(på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Garasjeanlegg		FRIMRÅDER		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		Bensinstasjon		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		Annet byggeområde		Turveg		Felles gangareal
	Grenser, bygg, fjernes		LANDBRUKSOMRÅDER		Skilype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje/-grense		Område for jord- og skogbruk		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		Område for jordbruk(*)		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdsplass
	Stoyskjerm		Område for reindrift		Leirplass		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for gartneri		Annet friområde		Felles grøntareal
	Reguleringsplan bestemmelser		Område for parsellhager		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplangrenser		Annet landbruksområde		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Formålsgrenser		OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	Jernbanelinjer		Kjøreveg		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		Gate med fortau		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Situasjonslinjer, jernbane		Annen veggrunn		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	Eiendomsgrenser		Gang-/sykkelvei		Privat vei		Forretning/Kontor
	Målte grenser		Sykkelvei		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Gangvei		Park(*)		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		Parkbøtte i industristrek		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser		Fortau(*)		Campingplass		Forretning/Offentlig
	Kommunegrenser		Gatetun		Friluftsområde(på land)		Kontor/Industri
	Reguleringsplan - bestemmelser		Torg		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kontor/Offentlig
	Fareområde		Forts..		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Kontor/Bensinstasjon
	Restriksjonsområde				Golfbane		Offentlig/Almennyttig
	Bevaringsområde				Grav- og urnelund		Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
	Fornøyelsesområde				Privat småbåtanlegg(land)		Annet kombinert formål
	Rokkefelleområde				Privat småbåtanlegg(sjø)		Unyansert formål(kun for eldre planer)
	Reguleringsplan - formal				Område for anlegg i grunnen		Reguleringsplaner
	BYGGEOMRÅDER				Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Vannflater
	Område for boliger med tilhørende anlegg				Drikkevannsmagasin		Vannflater
	Frittliggende småhusbebyggelse				Vann- og avlepningsanlegg		
	Konsentrert småhusbebyggelse				Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		
	Blokkbebyggelse				Anlegg for telekommunikasjon		
	Garasjer i boligområder				øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar		
	Område for forretning				Område og anlegg for drift av radionavigasjonsmidler utenfor flyplass		
	Område for kontor						
	Forts..						

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

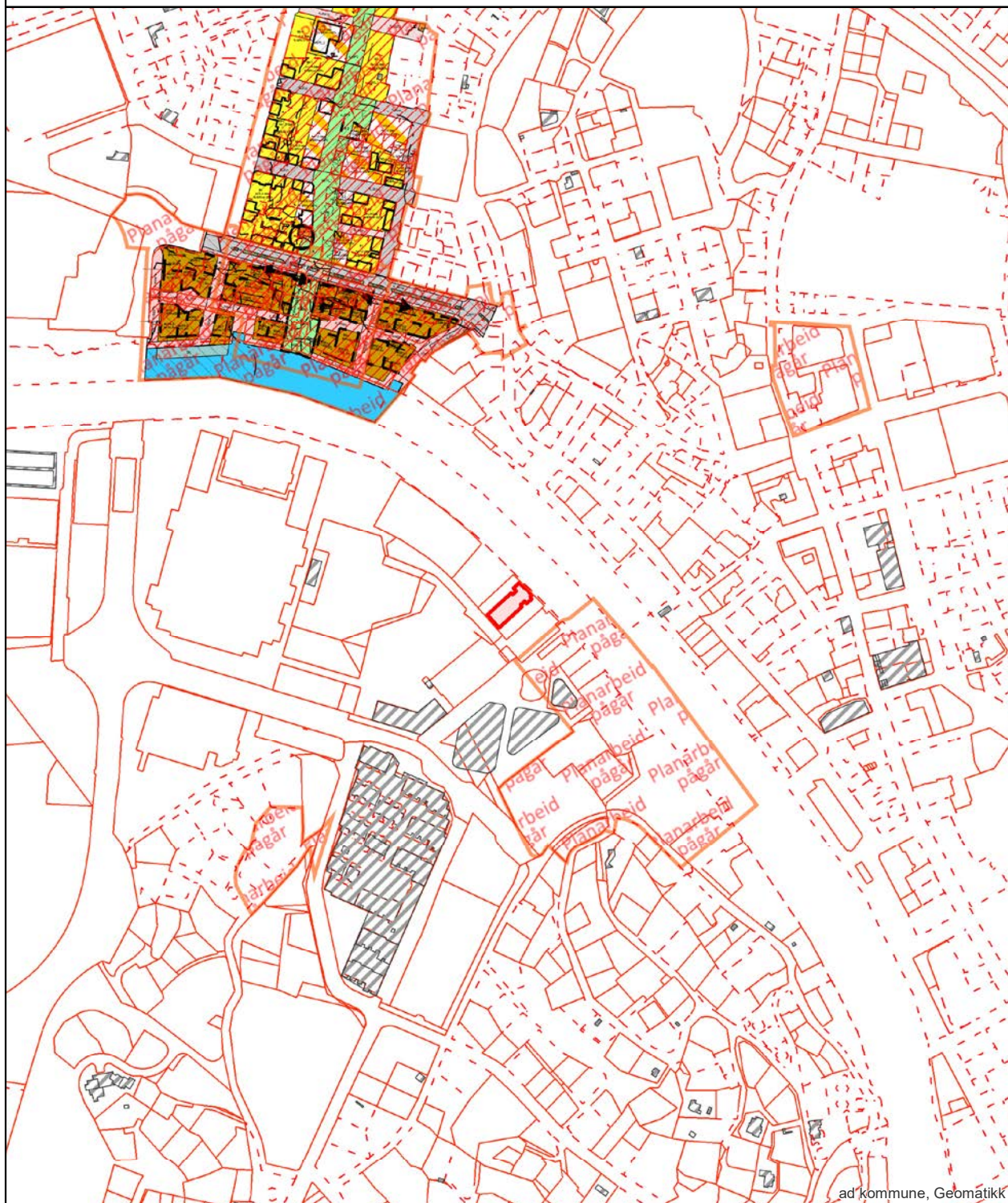
Adresse: Gamle Beddingvei 25, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/140/0/29

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-05



Planident: 1156
Plannavn: Bjølstad gård

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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamle Beddingvei 25, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/140/0/29

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-05



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.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSENDRING VÆRSTE 1 A.

Endring av del av reg.plan nr. 468 VÆRSTE (gnr 423, bnr 138-141 m.fl.),
godkjent 30.05.01

Bestemmelsene er sist revidert: 01.09.2006
Bestemmelsene er vedtatt: 21.09.06

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1 (byggeområder), 3 (offentlige trafikkområder), 4 (offentlige friområder), 5 (fareområder), 6 (spesialområder), 7 (fellesområder) og 9 (kombinerte formål).

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.01 Parkering:

Parkering skal organiseres på egen tomt i delvis nedgravd p-anlegg, på terreng eller i eksisterende bebyggelse etter følgende norm:

- 0,5 parkeringsplass for boliger mindre enn 60 m² BRA.
- 1,0 parkeringsplasser pr. 2- roms leilighet.
- 1,5 parkeringsplasser pr. 3 - roms leilighet og større.
- 1 p-plass for gjester pr. 10. bolig. Gjesteparkering skal organiseres på egen tomt i tilknytning til adkomst. Gjesteparkering tillates opparbeidet på terreng.
- 1,0 parkeringsplasser pr. 100 m² næringsareal.
- For øvrige funksjoner følges til en hver tid gjeldende norm for Fredrikstad sentrum.
- Delvis nedgravde og nedgravde p-anlegg skal ikke medregnes i BYA dersom arealet oppå kan benyttes som fullverdig uteoppholdsareal.
- Det skal anvises p-plasser for sykkel.

3.02 Støy:

Støy overfor boliger, lek og oppholdsarealer eller andre støyfølsomme virksomheter må ikke overskride grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T- 8/79 eller senere vedtatte forskrifter. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk. "

3.03 Miljøkrav:

- Før utbygging:

Med henvisning til p.bl. § 68 skal det gjennomføres risikovurdering av forurenset grunn i god tid før igangsetting av hvert enkelt byggetrinn.

- Avfallshåndtering etter utbygging:

Innenfor planområdet skal det avsettes egnede arealer for mottaksstasjoner av kildesortert husholdningsavfall. Arealet skal være tilstrekkelig til å dekke de typer fraksjoner som til enhver tid gjelder i Fredrikstad kommune. I tillegg skal det innenfor hvert byggeområde avsettes plass til container e.l. for periodisk henting av større avfall.

3.04 Tekniske anlegg:

Området / deler av området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg i samsvar med Fredrikstad Fjernvarme's konsesjonsvilkår. Det tillates opparbeidet en midlertidig

varmesentral på maksimalt 200 m² innenfor område G3/PA. Sentralen skal bestå til 01.01.2009 hvorefter området for anlegget skal opparbeides i henhold til utomhusplanen for område PA/G3.

I tillegg tillates det lagt rør for fjernkjøling i området.

3.05 Bebyggelse:

Minimum cotehøyde for overkant ferdig gulv i 1. etasje er cote + 2,0.

3.06 Rekkefølgebestemmelser for utbygging knyttet til ferdigstillelse av ny Kråkerøy-forbindelse (Se også øvrige rekkefølgebestemmelser under bestemmelsene for de ulike formålene):

3.06.1 Etappe 1: Område 1 tillates utbygd med inntil 75 boenheter før ferdigstillelse av ny Kråkerøyforbindelse (omfatter bebyggelsen mellom eksisterende kontorbygg og eksisterende boligblokk).

3.06.2 Etappe 2: Etter at ny Kråkerøyforbindelse er ferdigstilt tillates område 1 og område B/F/K (1 og 2) å bebygges fullt ut.

3.07 Utomhusplan:

Det stilles ikke krav til bebyggelsesplan for området, men det skal for hver bygning som etableres innleveres en komplett utomhusplan med strategiske punkthøyder, beskrivelse av belegg, kanter, belysning, avfallshåndtering og vegetasjon. Det skal også leveres inn en egen utomhusplan med tilhørende prinsipper for opparbeiding av offentlig gater og fortau/gangareal som ikke naturlig hører inn i en utomhusplan for blokkene. Denne skal inneholde samme informasjon som utomhusplanen for bygningene. Utomhusplanene skal godkjennes av kommunen.

3.08 Kvalitetsprogram:

Alle områder som skal overtas av det offentlig skal opparbeides i henhold til et kvalitetsprogram/ standard for Værste som skal godkjennes av kommunen. Dette skal gi føringer for videreutviklingen av hele området.

§ 4 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

4.01 Blokkbebyggelse (område 1):

I 1. etasje tillates mindre forretningsareal, service, fellesareal og/eller kontor med adkomst fra havnepromenade. Det henvises for øvrig til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal. Vannforskyningen i området skal tilfredsstillende kravene i REN.

4.01.01 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse for område 1 under ett: BYA = 50 %.

4.01.02 Plassering:
Grenser for bebyggelse er vist på plankartet. Første etasje mot kaifront skal være tilbaketrukket med minst 6 meter fra kaikant. Bebyggelsens plassering i område 1 er veiledende. Hovedgrepet med lamellstrukturen i en vifteform langs elven er bindende for plasseringen.
Byggene skal plasseres slik at de tilfredstiller Brannvesenets krav til fremkomlighet og bæring i grunnen for brannbiler.

4.01.03 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med hovedvolum med maks byggehøyde cote +17,40 (lik gesimshøyde på Smia). Mot elveløpet tillates ytterligere inntil 3 etasjer forutsatt at disse gis et lett uttrykk i samklang med eksisterende blokk. Bebyggelsen i område 1 skal dessuten avtrappes mot eksisterende bebyggelse / parken i nord.

- 4.01.04 Utearealer:
Mellomrommene mellom boligblokkene skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Det skal opparbeides en nærlekeplass pr. 75 bolig. Fellesarealer samt nærlekeplasser skal være opparbeidet før området tas i bruk.
- 4.01.05 Spesielle bestemmelser:
Bebyggelsen skal utformes med et lett uttrykk i kontrast til eksisterende teglstensbygninger og ivareta administrasjonsbyggets monumentalitet. Bebyggelsens vertikalitet skal betones. Bebyggelsen skal gis et samlet og helhetlig uttrykk med variasjoner. De evt. øvre etasjer over Smias gesimshøyde skal formmessig gis et uttrykk som adskiller disse etasjene fra bygningens hovedvolum.
- 4.01.06 Parkering:
Under de to blokkene i øst skal parkering skje i et underjordisk parkeringsanlegg. For de fire vestre blokkene i område 1 skal parkering organiseres i halvt nedgravd underetasje med gulvnivå på cote 1,5-1,6. Denne skal ha felles adkomst for de fire blokkene fra V2.
- 4.01.07 Eksisterende bebyggelse:
Eksisterende kontorbygg tillates revet og erstattet av en boligblokk tilsvarende øvrig bebyggelse i området (se § 4.05). Eksisterende boligblokk ved gangbroen skal bestå.
- 4.01.08 Fjernvarme:
Det skal avsettes en trasé for fjernvarme gjennom område 1 fra elven og til ledningstrasé i V2. Traséen skal tilpasses bebyggelsesstrukturen og skal innarbeides i plan for ny bebyggelse som grøft/kulvert under gulv i p-anlegg. Dette skal anvises i byggemeldingen.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.01 Kjøreveier (V1-2):

Formålet omfatter offentlige kjøreveier som skal opparbeides etter kommunale standarder. Det tillates terrengendringer i tiliggende arealer. V2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse i område 1 kan tas i bruk. Område V2 skal gis en avslutning mot øst (Berthelsesslippen) som ikke preges av midlertidighet.

Det tillates opparbeidet en avkjøring fra V1 over F3 til uregulerte områder sørøst for denne reguleringsplanen. Avkjøringen skal anvises i fremtidige planer for dette tiliggende området.

5.02 Gangareal (G1-3):

Området G1 omfatter offentlig gangareal langs Vesterelva. Opparbeidingen av G1 skal anvises i utomhusplanen for tilgrensende boligblokk. Området skal ha en offentlig og maritim karakter. G1 skal opparbeides samtidig som bebyggelsen i etappe 1 og 2 i pkt. 2.06.01/02.

Det stilles krav om tiltaksklasse 3 for prosjektering av bryggekonstruksjonen i område G1. Opparbeidingen av kaiområdene skal sikres med kaifrontlist, rekkverk, gripelist i vannlinjen og ledere. Det skal ved byggesøknad fremlegges en detaljert plan med supplerende snitt/profiler hvor det redegjøres for materialvalg og utforming av kaia. Planen skal godkjennes av kommunen.

Mot åpne torv og der bryggepromenaden har funksjon som brygge, uten serveringssteder, sikres promenaden med kaifrontlist, gripelist i vannlinjen og ledere.

Område G2 omfatter eksisterende gangbro til sentrum som tillates opprettholdt.

G3 skal være et utvidet gangareal med parkmessig opparbeiding. Dette området skal være et myldreområde for aktiviteter knyttet til ny stadion samt til høyskolebygget. Mot sjøen tillates det opparbeidet et anløp for byfergen samt for annen fergetrafikk. Utformingen skal være en integrert del av formgivingen av kai og tiliggende park.

5.03 Gang- og sykkelvei (GS1-2):

GS1 er fortsettelsen av fortauet (F4) langs V2. GS1 skal innarbeides i parkpreget i område PA.

GS2 omfatter en omlegging av eksisterende gang- og sykkelvei opp til toppen av parken. Omleggingen kommer som en følge av at V2 blir etablert noe mer mot vest enn dagens trasè.

Gang- og sykkelveiene skal opparbeides etter kommunal standard.

5.04 Fortau (F1-5):

Formålet omfatter offentlig fortau bygget etter kommunal standard eller bredere. I område F1-2 tillates kantparkering med direkte adkomst fra V1. Det skal opparbeides en trerekke langs fortauet som skal anvises i utomhusplanen for tilliggende bygning.

F3 skal opparbeides som et bredt fortau i direkte fortsettelsen av aksene fra gangbroen (G2). I krysningspunktet med V2 skal opparbeidingen fremheve gangsonen. Dette skal anvises i egen utomhusplan for gatestrukturen.

Det tillates etablert en adkomstvei over F3 for å gi adkomst til områdene sørøst for denne reguleringsplanen. Adkomsten skal tilpasses fremtidige planer for dette området.

F4 skal være opparbeidet før ny bebyggelse i område 1 kan tas i bruk.

F5 skal opparbeides først etter at eksisterende pumpestasjon er bygget inn i fremtidig bebyggelse i område B/F/K2.

5.05 Gatetun (GT):

Område GT skal inneholde snuplass for V2. Området skal opparbeides som et urbant gatetun sammen med område GA med innslag av vegetasjon. Detaljert plan skal godkjennes av kommunen.

5.06 Trafikkområde i sjø (TS):

Formålet omfatter deler av skipsleden i Vesterelva. Området skal benyttes til skipsfart med regler og begrensninger etter særlov (jfr. bl.a. ansvarlig havnemyndighet).

5.07 Havneområde i sjø (HS):

I området tillates fergeanløp til landfast bryggeanlegg.

5.08 Areal for småbåtanløp, på land (B1):

Innenfor området tillates det helt i øst ved gangbroen opparbeidet en lavereliggende trebrygge (kote min. 1,5 m) som krager ut fra kaifront. Dette arealet skal fungere som gjestehavn for kortvarig anløp av fritidsbåter. Maksimal størrelse for anløpende båter settes til 12 tonn. Det tillates ikke opparbeiding av anlegg for strøm- og vannforsyning til gjestende båter. Det tillates ikke faste båtplasser i området. Det skal opparbeides stiger ned til elva fra bryggedekket (som sikkerhetsutstyr).

5.09 Areal for småbåtanløp, i sjø (B2):

Arealet tillates nytt til kortvarig anløp av småbåter jfr. §4.08 vedrørende båstørrelse.

5.10 Offentlig parkering (OP1-2):

Det tillates langsgående parkering i området. Adkomst er fra V1.

§ 6 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

6.01 Park (PA):

Området skal opparbeides som en offentlig park med tydelig angitte soner for gang- og sykkeltrafikk samt soner for ro og opphold. Naturlige kommunikasjonslinjer gjennom området skal ivaretas og forsterkes. Det skal være et overveiende inntrykk av grønt i området, men delvis urbane soner tillates også. Område PA skal henvende seg mot elven, men samtidig forholde seg til den bakenforliggende høyskolen.

Utformingen av arealet skal anvises i egen utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

Området skal være opparbeidet før bebyggelsen i etappe 2 (se pkt. 2.06.02) kan tas i bruk.

§ 7 FAREOMRÅDER

7.01 Trafo (TR):

Området omfatter eksisterende trafo. Særskilt(e) lov og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming og god materialbruk. Eksisterende adkomst til trafoen gjennom område FG1 skal beholdes.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

8.01 Kommunalteknisk virksomhet (KT1):

Formålet omfatter areal avsatt til kommunal pumpestasjon. Pumpestasjonen skal innarbeides i utformingen av område PA og skal inngå som en integrert del i parken. Det skal gjøres tiltak som tilpasser stasjonens utforming til parken, og dette skal fremgå av byggesøknaden. Pumpestasjonen tillates også plassert inne i nytt bygg i henhold til gjeldende regler. Dersom dette blir gjennomført vil formålet KT i parken (PA) utgå og området vil inngå i område PA.

Eksisterende pumpestasjon ved krysset V1/V2 skal bestå inntil den innarbeides i fremtidig bebyggelse i område B/F/K2.

8.02 Frisiktsone:

Innenfor arealet tillates ikke installasjoner som ruver mer enn 0,5 m over tilstøtende vei-ers planum.

§ 9 FELLESOMRÅDER

9.01 Felles avkjørsel (FA):

Området er felles for de som sogner til veien. Arealet omfatter adkomstvei til eksisterende p-kjeller samt adkomst til parkering for område B/K/F 1 og 2. Veitraseen kan tilpasses slik at den korresponderer i kryssløsningen med adkomstvei som tillates etablert gjennom F3 og til områdene sørøst for denne reguleringsplanen. Det tillates oppført underjordisk adkomst til p-kjeller i område 1 i fortsettelsen av område FA under område FG2, V2 og F4.

9.02 Felles grønnelegg (FG1-3):

Eksisterende adkomstvei og gang- / sykkeltraseer opprettholdes som del av park-arealet. Området skal ha en grønn og naturlig karakter. Det skal opparbeides med vegetasjon av varierende høyde. Det tillates terrenginngrep i FG1 og 2 som følge av utbedringen av V2, F5 og GS2. FG1-3 skal fremstå som en naturlig overgangssone mellom det urbane området mot elven og det naturlige området på kollen.

Det skal være en adkomst til område TR (Trafo) gjennom område FG1.

9.03 Felles parkering (P):

Området omfatter parkering langs eksisterende fjellfot. Området er reservert som p-plass for høyskolen, og manøvreringen skal foregå i område GT. P-plassene skal opparbeides parkmessig.

9.04 Felles gangareal (GA):

Det skal være arealer avsatt til sykkelparkering og vrimleaktiviteter i forbindelse med inngangen på skolen. Området skal opparbeides som et urbant gatetun sammen med område GT med innslag av vegetasjon.

§ 10 KOMBINERTE FORMÅL

10.01 Blokkbebyggelse (bolig)/ felles gangareal (B/G):

Formålet omfatter en sone hvor det ikke skal bebygges på grunnplanet, men dette området skal fungere som felles gangareal. Utformingen av dette skal tilsvare utformingen av område G1 og skal fremstå som en del av dette. Fra og med kote 5 tillates det opparbeidet overhengende etasjer eller balkonger som kan understøttes av bærende stolper. Avstanden fra disse stolpene til kaikant skal være min. 5,5 m. Bolig tillates kun fra og med 2. etasje og oppover. For øvrig gjelder samme bestemmelser som under § 3. Området skal være tilgjengelig for bruk av allmennheten.

10.02 Blokkbebyggelse (bolig)/kontor/forretning (B/F/K1-2):

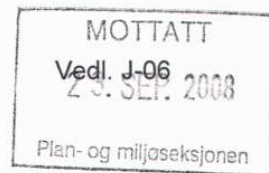
I tillegg til det som fremgår nedenfor henvises det til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal. Bolig tillates kun fra og med 2. etasje og oppover.

- 10.02.01 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 50 %.
- 10.02.02 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med maks byggehøyde lik cote +19,40 for område B/F/K 1 og cote +18,40 for område B/F/K 2.
- 10.02.03 Spesielle bestemmelser:
Bebyggelsen skal utformes med et lett uttrykk i kontrast til eksisterende teglstensbygninger og ivareta administrasjonsbyggets monumentalitet. Bebyggelsen skal gis et samlet og helhetlig uttrykk med variasjoner.
- 10.02.04 Parkering:
Adkomst til parkeringsanlegg skal skje fra område FA. Parkering skal fortrinnsvis skje i parkering under bygget, men tillates også på markplan. For øvring se bestemmelser for parkering pkt. 2.01.
- 10.02.05 Plassering:
Grenser for bebyggelse er vist på plankartet. Bebyggelsens fasade mot F1 og F2 skal plasseres i formålsgrensen mellom B/K/F 1-2 og F1/F2.



973 871 714

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN-OG MILJØ BYGN. OG REG.AVDELING	
SAKSNR. 1886/08	BEHANL.DATO 17.10.08



AVTALE OM RETTIGHET

Undertegnede eier av gnr. 423 bnr. 140 i Fredrikstad kommune, gir herved nåværende og senere eier av eiendommen gnr. 423 bnr. 138 rett til:

1. Å ha atkomst til sine egne parkeringsplasser over min tomt.
Retten er betinget av at brukeren deltar i eller utøver selv det vedlikehold som er nødvendig for å holde arealet i alminnelig god stand (ihht privatrettslig avtale partene imellom). Brukeren må dessuten rette seg etter de vedtak om vedlikehold og utgiftsfordeling som til enhver tid blir pålagt alle brukere av parkeringsarealet i fellesskap.

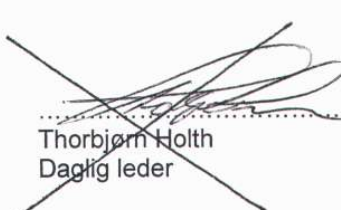
Dato16. oktober.....2008

Som eier av gnr. 423 bnr. 140

Trip AS
Org. nr. 991 742 417



Jon Brynildsen
Styrets leder



Thorbjørn Holth
Daglig leder

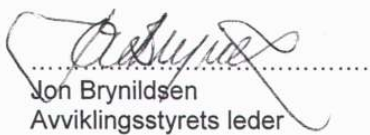


FRODE KUERNENG
STYREMEDELEM

Som hjemmelshaver til gnr. 423 bnr. 140

Værste AS
Org. nr. 980 404 390, slettet 27.09.07

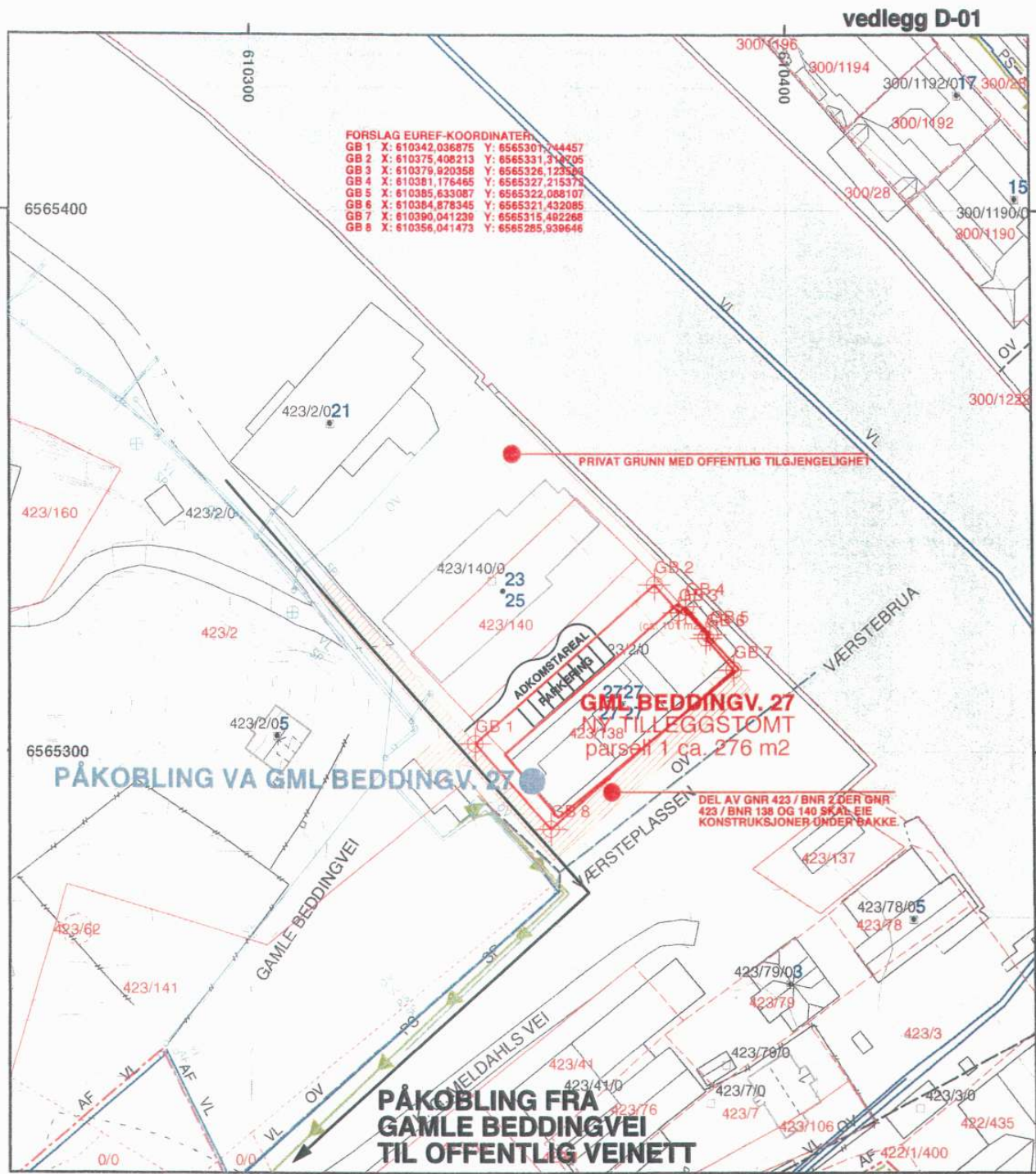
Det bekreftes at hjemmelshaver samtykker til nevnte tildeling av rettighet



Jon Brynildsen
Avviklingsstyrets leder



Doknr: 874782 Tinglyst: 28.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Gnr: 423	Bnr: 138,139,140	Fnr:	Snr:	Dato: 08.09.08
Adresse: GAMLE BEDDINGVEI 23,25,27		Målt grense		Sign: 
Areal: diverse målinger		Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm		Vannledning 
Målestokk: 1:1000		Konstruert grense		Overvannsledning 
Planinformasjon: 558 Vørste 1A, Kråkerøy 21.09.2006		Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m		Spillvannsledning 
Formål: Blokkbebyggelse		Kroket grense		Avløp felles 





973 871 714

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN-OG MILJØ BYGN. OG REG.AVDELING	
SAKSNR. 1886/08	BEHANL.DATO 17.10.08

MOTTATT 23. SEP. 2008 Vedl. J-04 Plan- og miljøseksjonen

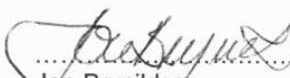
AVTALE OM RETTIGHET

Undertegnede eier av gnr. 423 bnr. 140 i Fredrikstad kommune, gir herved nåværende og senere eier av eiendommen gnr. 423 bnr. 2 (vist på situasjonsplan D-02) rett til:

1. Å ha tilgang til og bruke utvendige arealer på min tomt. Arealet fremgår av situasjonskart D-02 i mål 1:1000.
Retten er betinget av at brukeren deltar i eller utøver selv det vedlikehold som er nødvendig for å holde arealet i alminnelig god stand iht avtale med grunneier.
Brukeren må dessuten rette seg etter de vedtak om vedlikehold og utgiftsfordeling som til enhver tid blir pålagt alle brukere av arealet i fellesskap.

Dato 16. oktober 2008

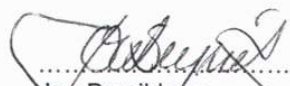
Som eier av gnr. 423 bnr. 140

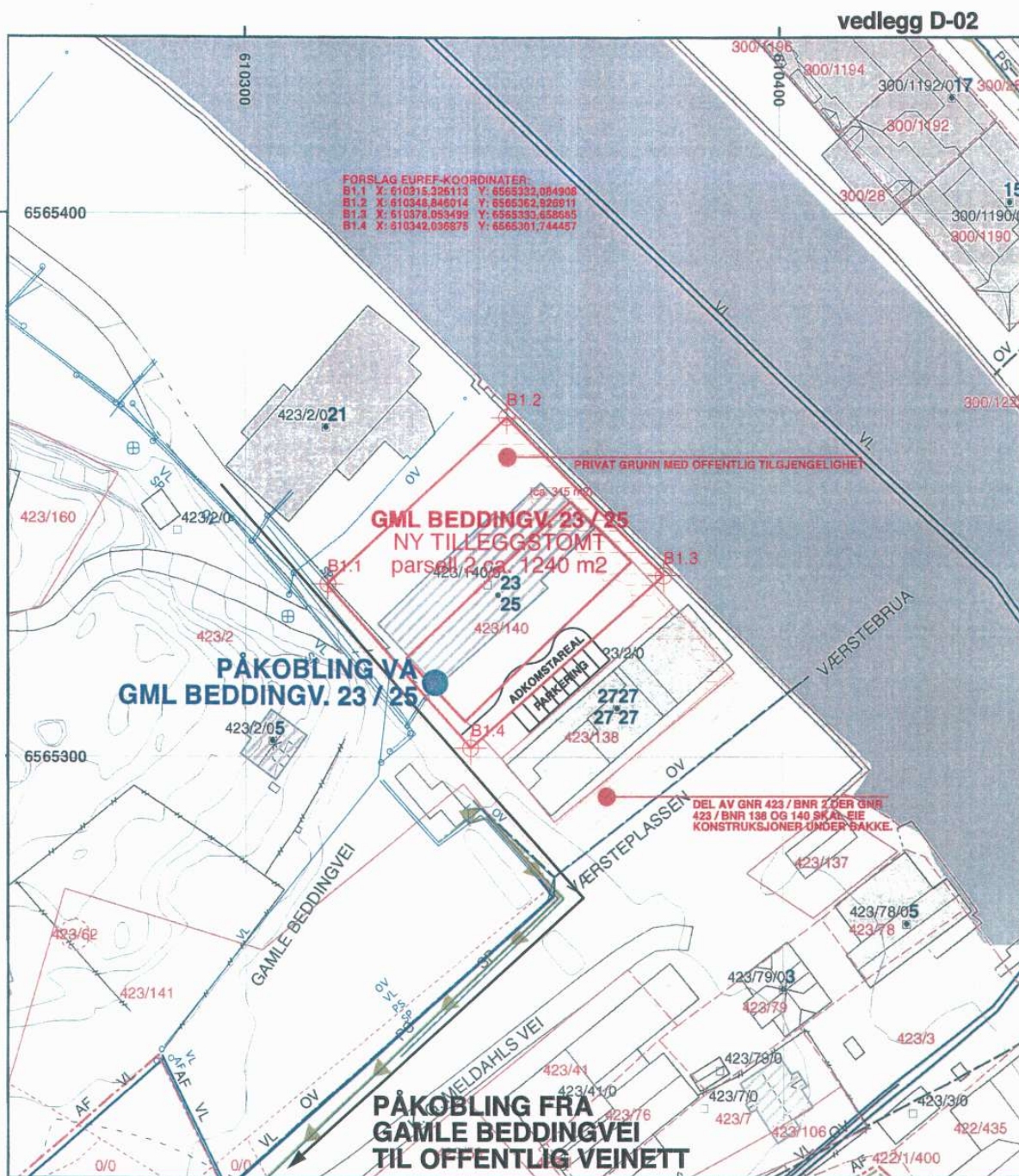
Trip AS
Org. nr. 991 742 417
Jon Brynildsen
Styrets leder
Thorbjørn Holth
Daglig leder
FRODE KVIERDENG
STYREMEDLEM

Som hjemmelshaver til gnr. 423 bnr. 140

Værste AS
Org. nr. 980 404 390, slettet 27.09.07

Det bekreftes at hjemmelshaver samtykker til nevnte tildeling av rettighet


Jon Brynildsen
Avviklingsstyrets lederDoknr: 874762 Tinglyst: 28.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE		
Gnr: 423	Bnr: 138,139,140	Fnr:	Snr:	Dato: 08.09.08	 
Adresse: GAMLE BEDDINGVEI 23,25,27			Målt grense	Sign: 7.	
Areal: diverse målinger			Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning	
Målestokk: 1:1000			Konstruert grense	Overvannsledning	
Planinformasjon: 558 Vørste 1A, Kråkerøy 21.09.2006			Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning	
Formål: Blokkbebyggelse			Kroket grense	Avløp felles	
Dato:	Sign:		Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning	

Melding til tinglysing

t en reseksjonering i matrikkelen
t med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602064765

Vedlegg: Ja

nt av tinglysing

sjonsnr	Navn	Adresse
4	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

nt(er) av forretning

ato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
5	BEDDINGEN 1 SAMEIET		c/o Øyvik Regnskap AS, Postboks 921, 1670 KRÅKERØY

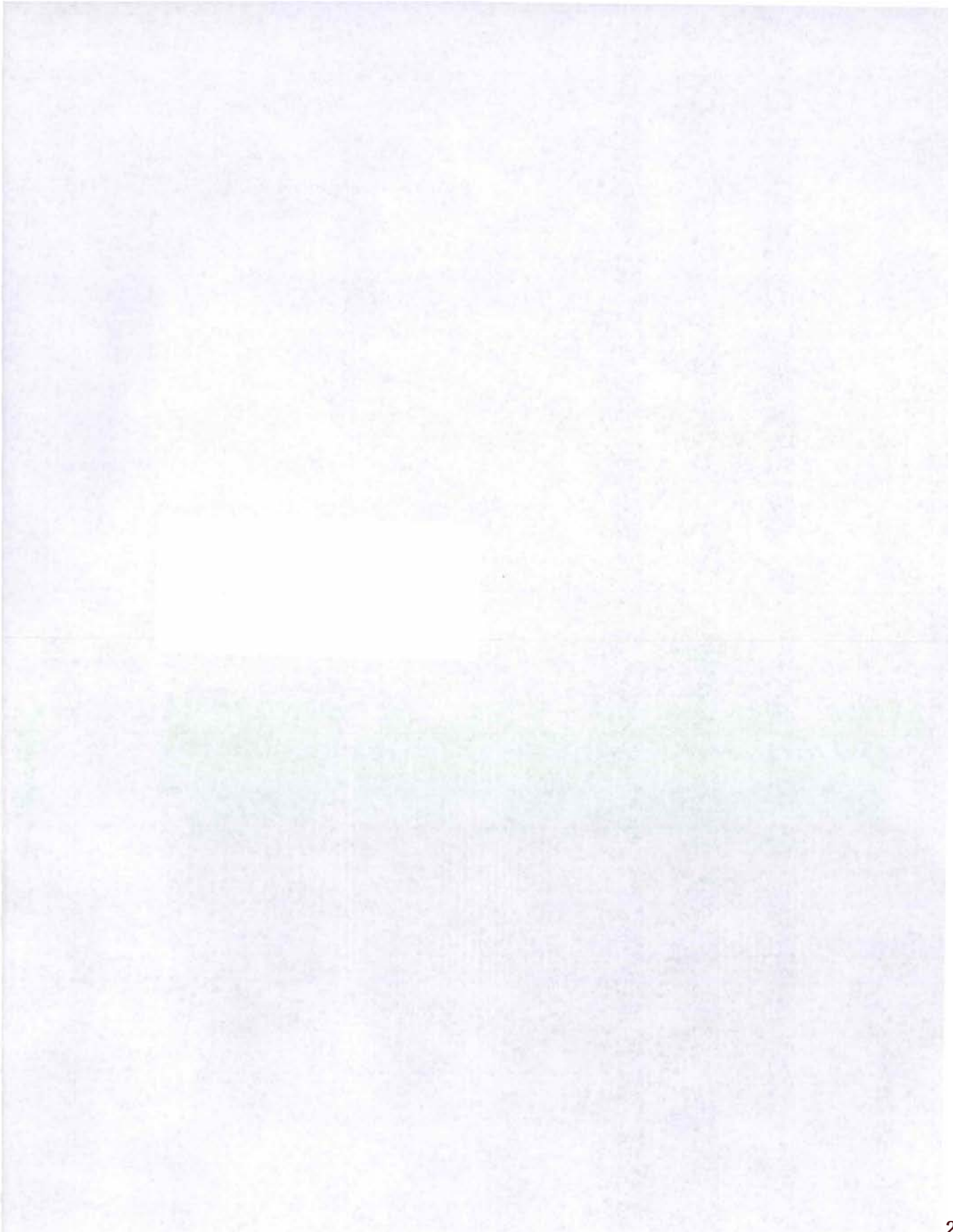
ert(e) matrikkelenhet(er)

Gnr	Bnr
423	140

tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 948849 Tinglyst: 17.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fiskerisak til:

Advokat Org.nr. 973 871 714

Postboks Postboks 1405

1602 Fredrikstad 1602 Fredrikstad

Fødselsnr./Org.nr:

971605480

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:☐ Oppdeling i eierseksjoner☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	423	140		1-36

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
993 401 935	Sameiet Beddingen 1	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	31	B	13	B	58	B	25	B	85	B	37				49			
2	B	41	B	14	B	56	B	26	B	72	B	38				50			
3	B	34	B	15	B	79	B	27	B	64	B	39				51			
4	B	53	B	16	B	122	B	28	B	56	B	40				52			
5	B	72	B	17	B	51	B	29	B	79	B	41				53			
6	B	48	B	18	B	85	B	30	B	122	B	42				54			
7	B	56	B	19	B	72	B	31	B	126	B	43				55			
8	B	79	B	20	B	64	B	32	B	104	B	44				56			
9	B	41	B	21	B	56	B	33	B	122	B	45				57			
10	B	34	B	22	B	79	B	34	B	139	B	46				58			
11	B	53	B	23	B	122	B	35	B	122	B	47				59			
12	B	72	B	24	B	51	B	36	B	232	B	48				60			

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

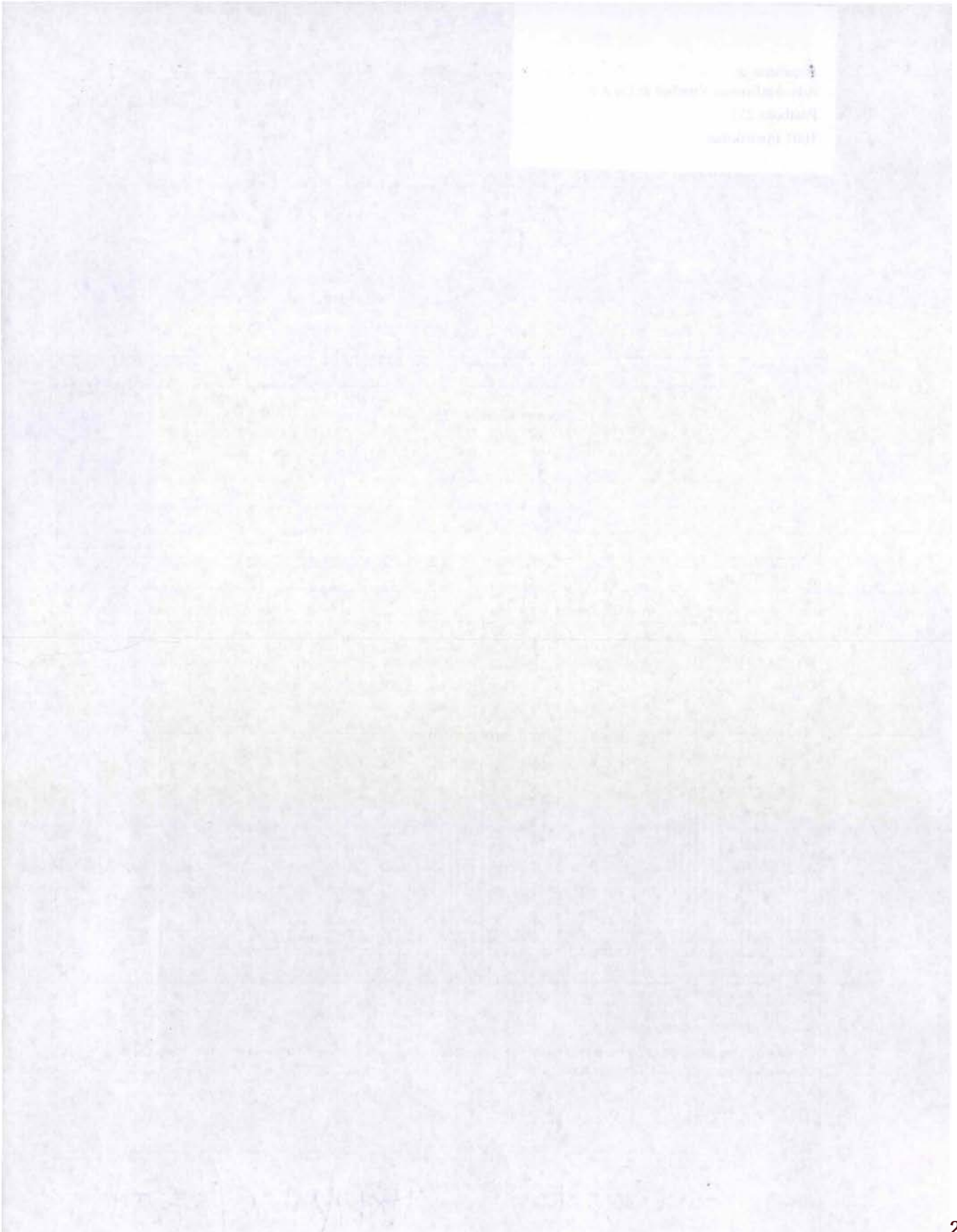
Sum tellere:	2832	= nevner:	2832
--------------	------	-----------	------

4. Supplerende tekst ⁷⁾

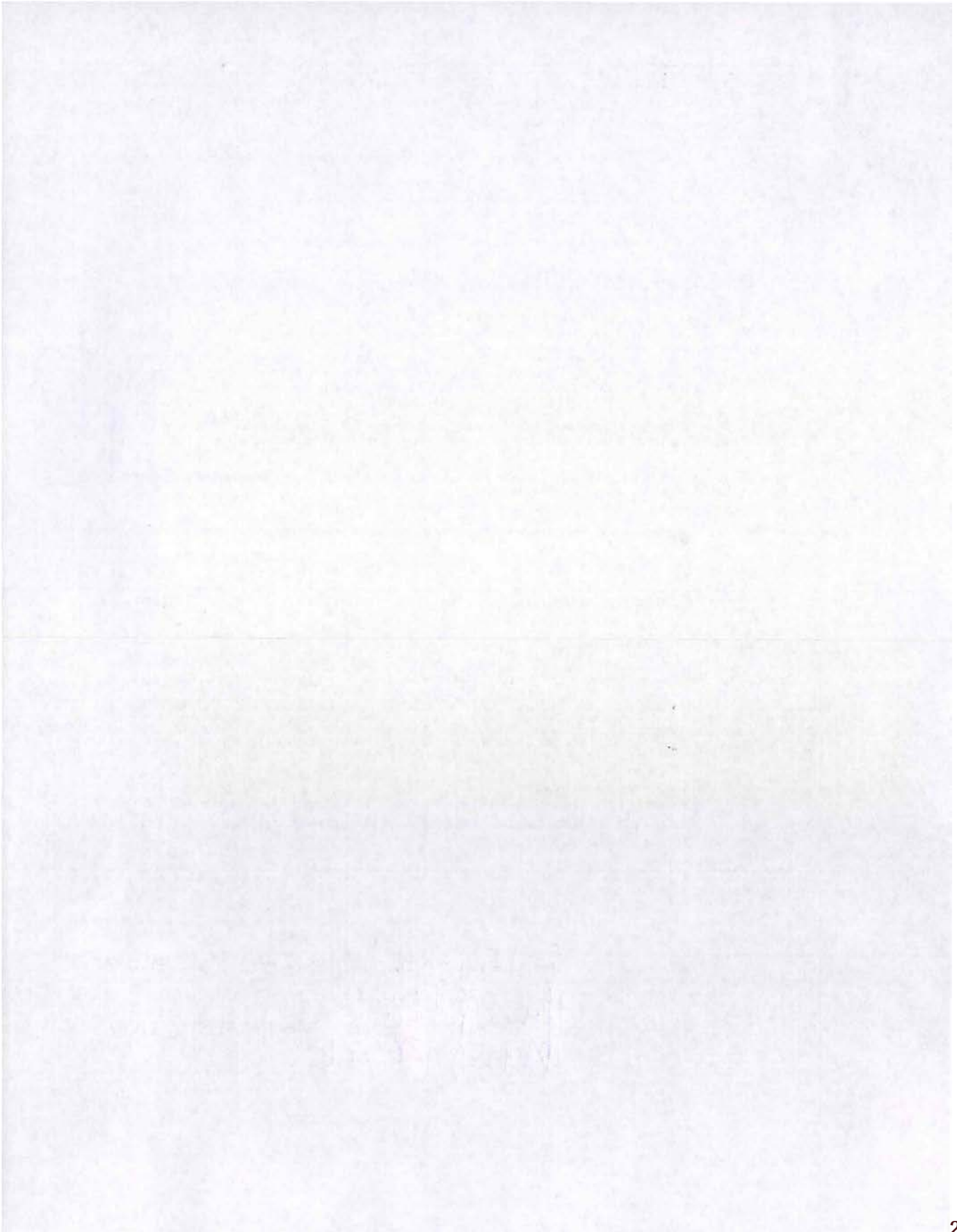
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjonering av sameiets fellesareal i kjelleretasjen. Boder og biloppstillingsplasser er lagt til seksjonene som tilleggsdeler. Øvrige arealer er uberørt.

Dato	Partenes underskrift
06.09.16	Gerd Skjærstad



5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller	☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendom	
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad, 06.09.16	Gerd Skjærstad	→ Gerd SKJÆRSTAD
Sameiets styre	Harald Ørbeck	→ HARALD ØRBECK



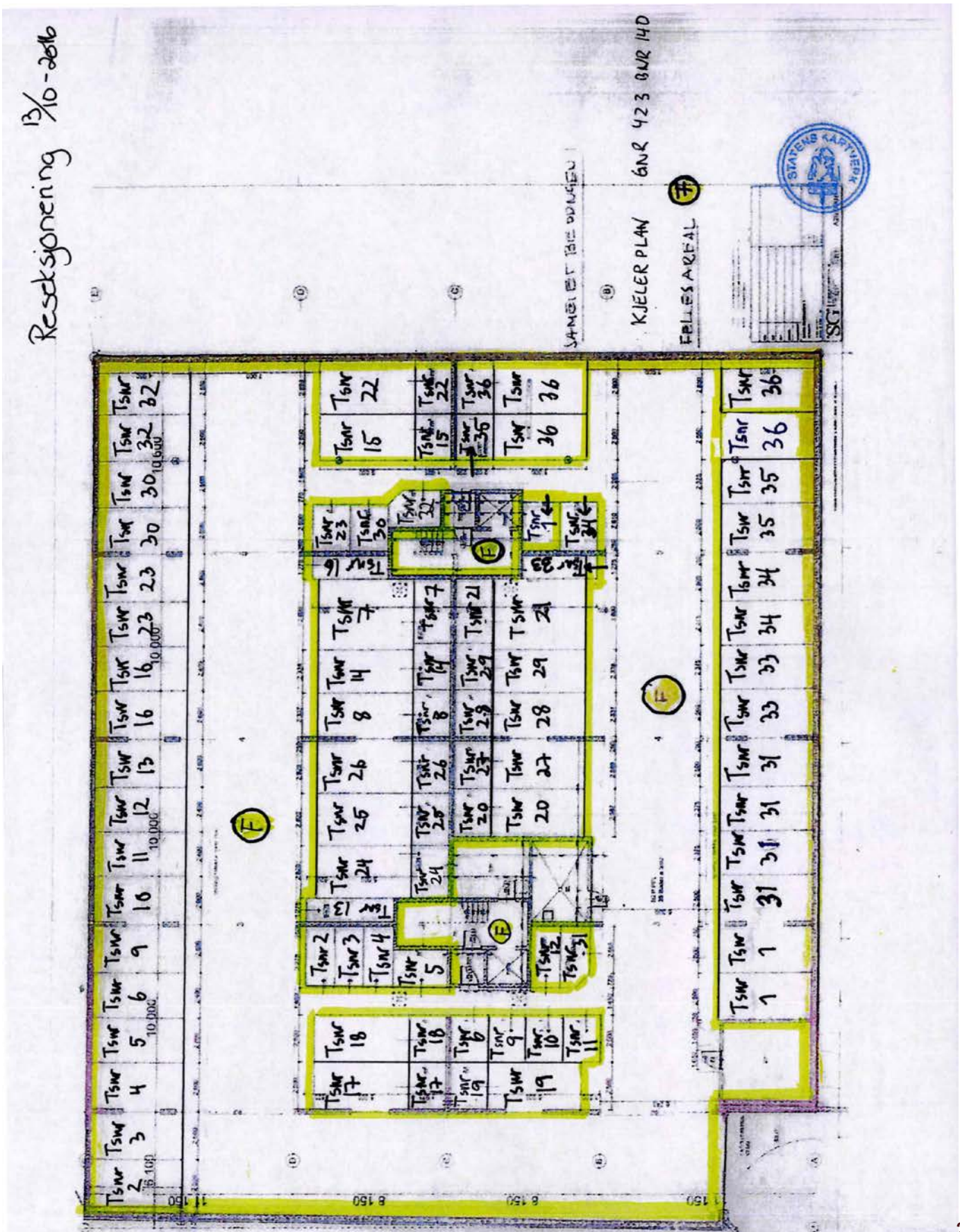
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato Fredrikstad,	Underskrift Sc pkt. 7

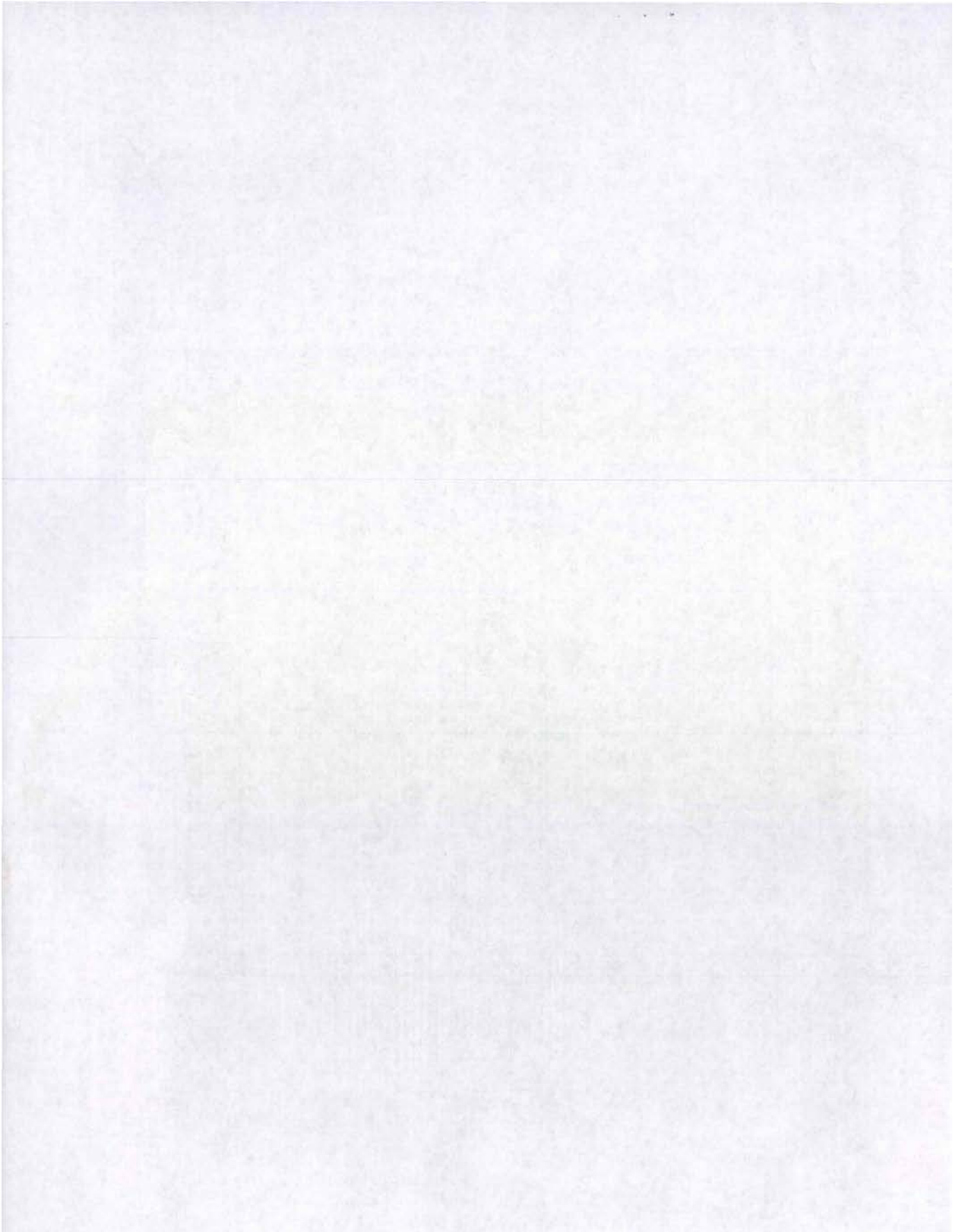
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 423	Bnr. 140
Fnr. 1-36	Snr. FREDRIKSTAD kommune
Sted og dato 13/10-2016	Stempel og underskrift 

Noter:

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

Dato	Partenes underskrift
	Gerd Skjærstad
	





Erklæring om adkomstrett

Eiendommen gnr. 423 bnr. 176 i Fredrikstad kommune ("VT1") skal bebygges.

Eiendommene gnr. 423 bnr. 138 snr. 1-21 og gnr. 423 bnr. 140 snr. 1-38 i Fredrikstad kommune er begge seksjonert (heretter "**Sameiene**"), og det er etablert garasjeanlegg under begge Sameiene. Adkomsten til parkeringskjellerne skjer i dag på bakkeplan over gnr. 423 bnr. 176. Når gnr. 423 bnr. 176 bebygges, skal Sameiene få adkomst til sine parkeringskjellere gjennom parkeringskjelleren på gnr. 423 bnr. 176.

Seksjonseierne i Sameiene er på denne bakgrunn gitt en evigvarende, vederlagsfri rett til adkomst gjennom parkeringskjelleren som vil bli etablert på gnr. 423 bnr. 176 slik dette fremkommer på situasjonsplanen vedlagt som bilag 1, og med inn- og utkjøringer samt kjørebane slik dette fremkommer på plantegningen vedlagt som bilag 2. Adkomstretten omfatter også vederlagsfri tilgang til nødvendige portåpnere, adkomstkontroll eller lignende for å kunne ferdes gjennom parkeringskjelleren på gnr. 423 bnr. 176.

Gnr. 423 bnr. 176 har rett til å endre inn- og utkjøringer samt kjørebane i parkeringskjelleren, så lenge Sameiene gis uhindret adkomst til sine parkeringskjellere.

Ovennevnte rettigheter er reelle (ikke personlige) servitutter som skal tinglyses på gnr. 423 bnr. 176.

Fredrikstad, 25. november 2013

For eier av gnr. 423 bnr. 176:

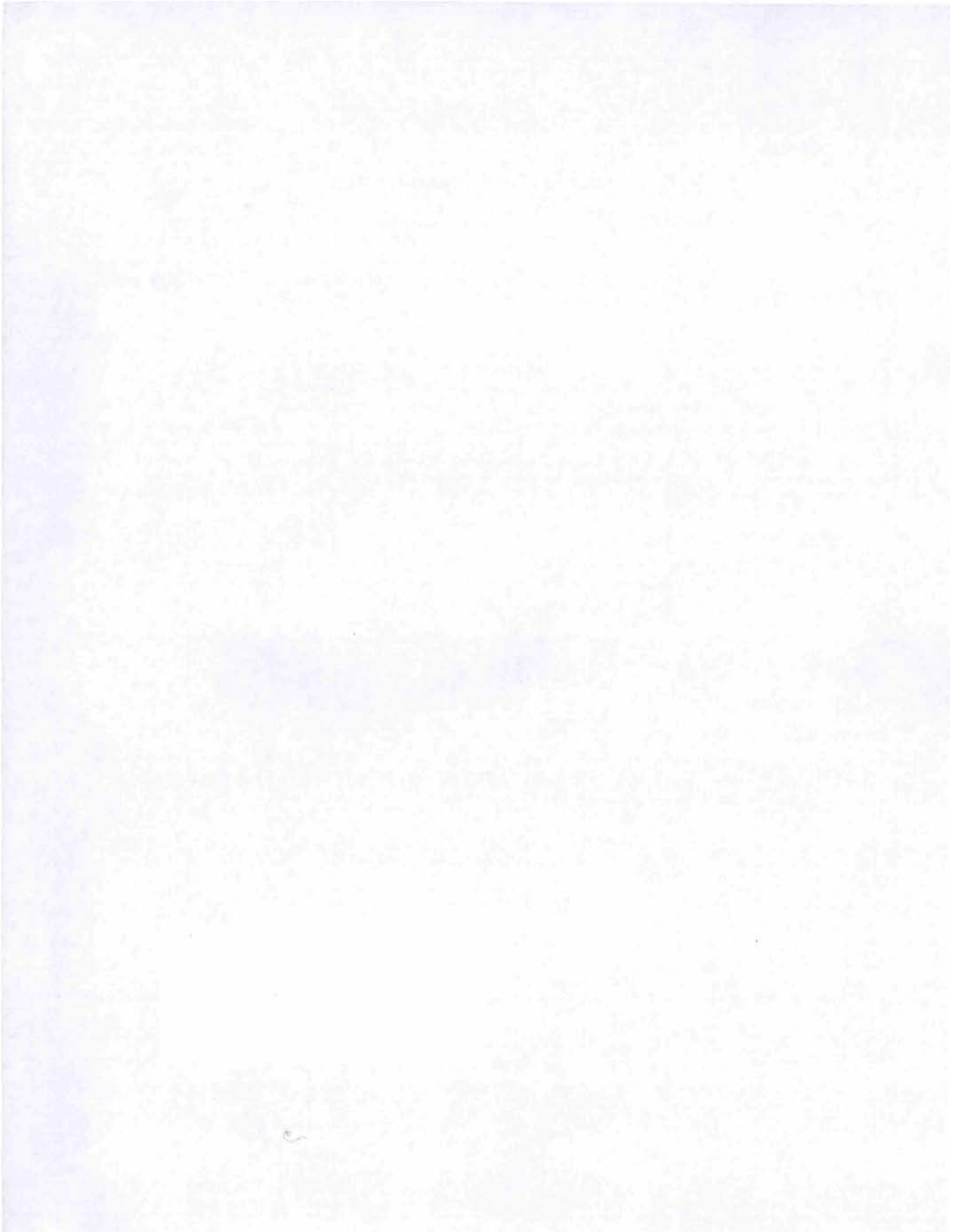
Navn gjentatt med blokkbokstaver:

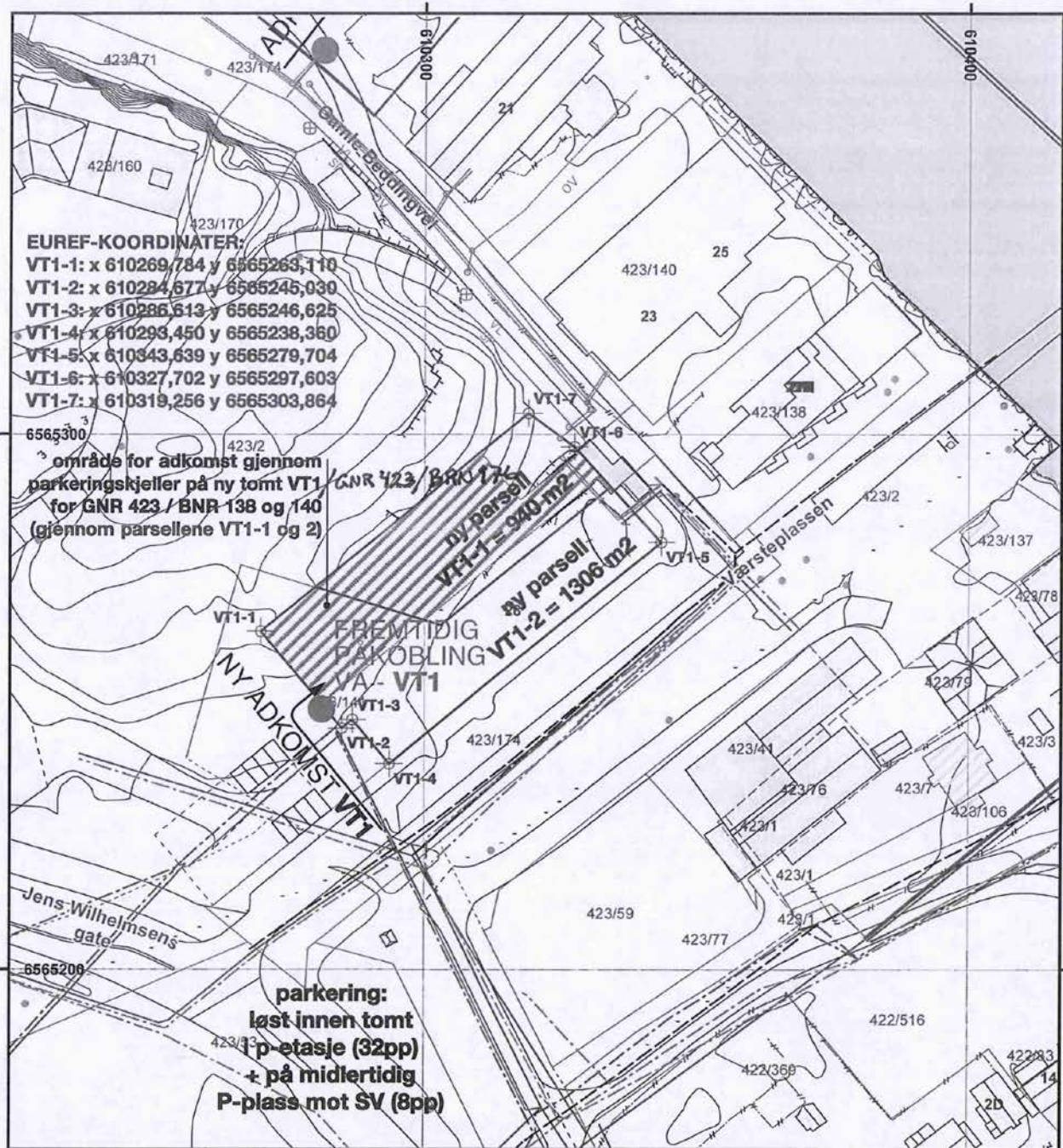
VÆRSTETORVET 1 AS v/ T. Delbekk (Styrets leder) / V. Kinn (daglig leder)



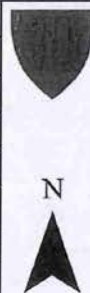
Doknr: 1047311 Tinglyst: 03.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

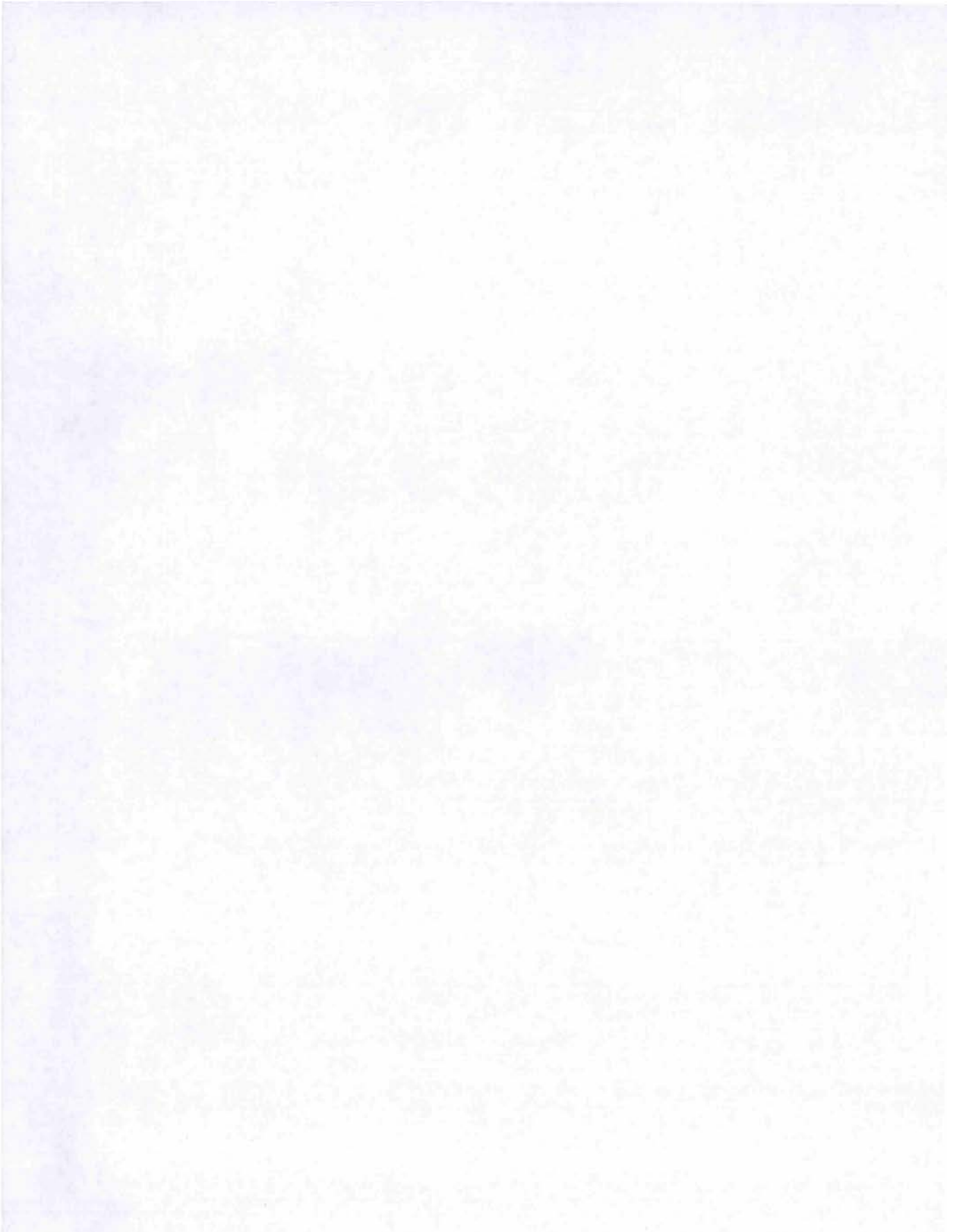
* Kun 36 seksjoner

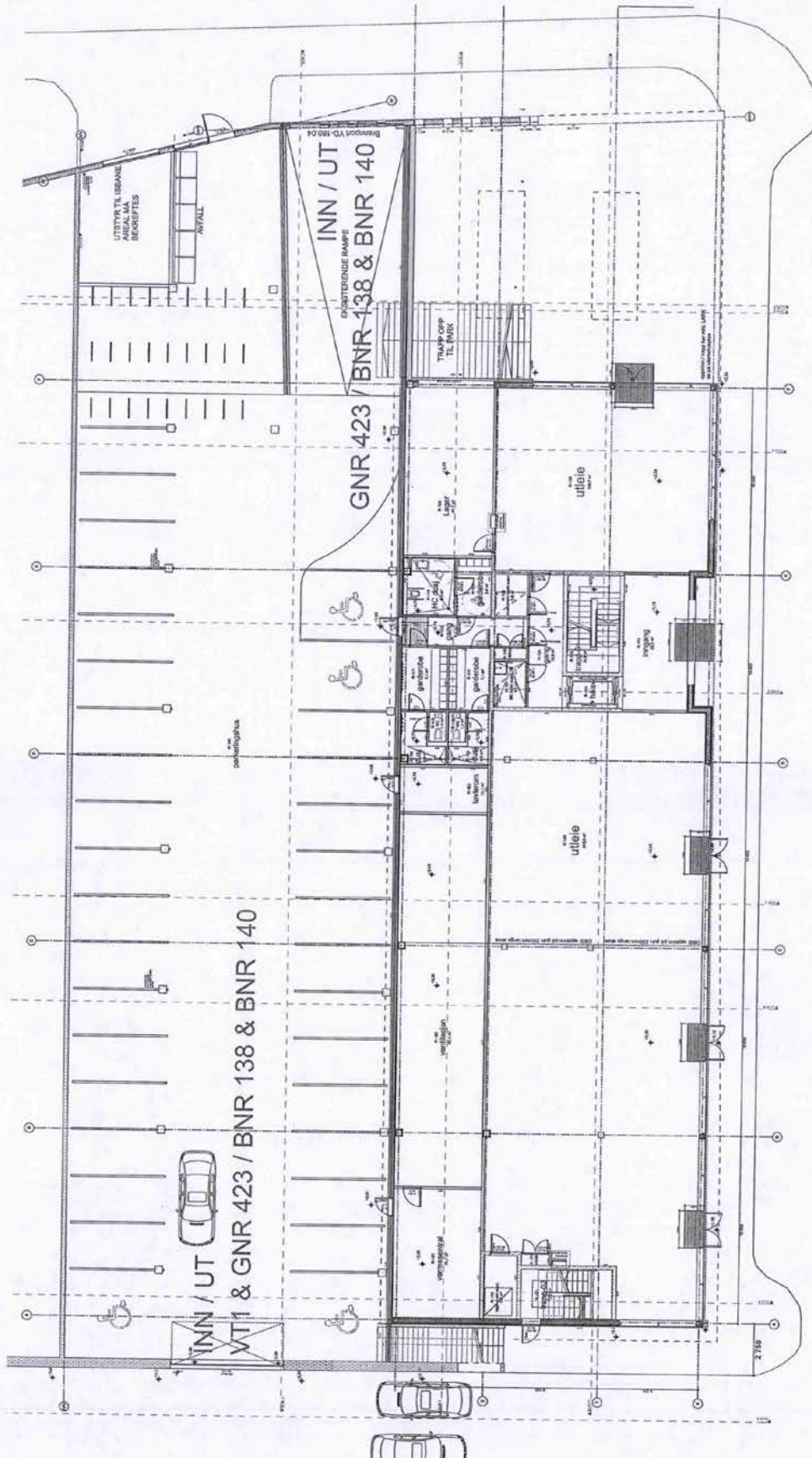




SITUASJONSKART		Parcellar 176 U.K. 11		FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Gnr: 423	Bnr: 2, 141	Fnr:	Snr:	Dato: 22.10.13	
Adresse: Gamle Beddingvei 28 m.m.		Målt grense		Sign:	
Areal:		Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm		Vannledning	
Målestokk: 1:1000		Konstruert grense		Overvannsledning	
Planinformasjon: 0106558 - Værste 1A, Kråkerøy		Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m		Spillvannsledning	
Formål: 780 - Felles grøntareal		Kroket grense		Avløp felles	
		Nøyaktighet dårligere enn 2 m		Drensledning	







BILAG 2

1:200 A3

Prosjekt: VÆRSTETORVET 1671 KRÅKERØY, FREDRIKSTAD		Type tegning: Plan 1. Etasje		Skala: 1:200	
Fase: FRADELING		Tegningsnr.: A12.1		Dato: 01.11.13	
				Kontroll: GFM	

GJELDER AVTALENS
PKS. 4

AVTALE

Doknr: 212986 Tinglyst: 09.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom:

Sameiet Beddingen 1 - gnr. 423, bnr. 140 (seksjon 1-36) org.nr. 993 401 935

Sameiet Gamle Beddingvei 27 - gnr. 423, bnr. 138 (seksjon 1-21) org.nr. 985 837 457

Og

Værstetorvet 1 AS som

utbygger og eier av

- gnr. 423, bnr. 176

org.nr. 912 367 037

eiendommene er beliggende i Fredrikstad, er det inngått slik avtale;

1. BAKGRUNNEN FOR AVTALEN

Avtalen er opprettet i forbindelse med at det skal oppføres nytt kontorbygg med parkeringsanlegg

Værstetorvet 1 AS inntegnet på kart som Bilag 1.

Avtalen regulerer rettigheter og plikter partene i avtalen skal ha.

2. GRENSEJUSTERING AV GRUNN TILHØRENDE GNR. 423 BNR. 138.

Sameiet Gamle Beddingvei 27 – gnr. 423 bnr. 138 – samtykker til at en mindre del av sameiets tomt, ca 27m², avgis til Værstetorvet 1 AS. Det skal ikke betales vederlag for dette.

Kostnadene for denne grensejustering bæres av Værstetorvet 1 AS.

Arealet er vist i Bilag 1.

3. UTFORMING AV ADKOMSTVEI OG NY BRANNPORT.

Værstetorvet 1 AS forplikter seg til å prosjektere og utforme en for partene hensiktsmessig adkomstvei gjennom parkeringsanlegget i eget bygg etter gjeldende krav til kjørebredde, svingradius innvendig kjørehøyde (min. 225 cm) samt sikkerhet. Ref. offentlige forskrifter.

Sameiet Gamle Bedding vei 27 skal ha rett til å ha Port 2 stående for fremtidig drift i det området hvor den i dag er montert, Porten er inntegnet på Bilag 1.

Værstetorvet 1 AS forplikter seg til å montere sensor for automatisk lukking/åpning av Port 2, slik at Port 2 ved brann går i åpen stilling.

Kostnader forbundet med montering av sensorer skal dekkes av Værstetorvet 1 AS.

Værstetorvet 1 AS forplikter seg videre til å prosjektere, installere og bekoste ny brannport med rømningsdør og tilhørende eget brannvarslingssystem inn til det eksisterende parkeringsanlegg tilhørende Gamle Beddingvei 27 ihht brannforskrifter – jfr. Bilag 1. Ansvar og kostnader for drift, vedlikehold og evt. fremtidig pålagte endringer fra offentlige myndigheter påligger Værstetorvet 1 AS. Porten er inntegnet på bilag 1.

4. ADKOMST FOR GNR. 423 BNR. 138 OG GNR. 423 BNR. 140.

Værstetorvet 1 AS gir Sameiet Beddingen 1 og Sameiet Gamle Beddingvei 27 evigvarende, vederlagsfri og uhindret adkomstrett gjennom parkeringsanlegget i Værstetorvet 1 AS – gnr. 423, bnr. 176 – til de eksisterende parkeringsanlegg tilhørende Sameiet Beddingen 1 respektive Sameiet Gamle Beddingvei 27. Adkomsten er inntegnet på vedlagt Bilag 1 til denne avtale.

Værstetorvet 1 AS forbeholder seg rett til å kunne anlegge ny adkomst til parkeringsarealet fra Jens Wilhelmsens gate slik det er stiplet på Bilag 1, uten kostnader for sameiene.

Drift og vedlikehold av parkeringsanlegget i Værstetorvet 1 AS – herunder port 1 og adkomstkontroll i denne – utføres og bekostes av Værstetorvet 1 AS.

Samtlige beboere i sameiene skal ha vederlagsfri tilgang til parkeringsarealene ved bruk av de portåpnere/adkomstkontroll som benyttes i dag.

Brukere/leietagere av Værstetorvet 1 AS skal kun ha adgang til eget parkeringsareal ved bruk av egne adgangskort.

Rettighetene tinglyses på grunnboksbladet til Værstetorvet 1 AS – gnr. 42, bnr. 176 i Fredrikstad.

Alle kostnader forbundet med opprettelse av denne avtale og tinglysning skal dekkes av Værstetorvet 1 AS.

5. DIVERSE.

Denne avtale er opprettet i tre -3- eksemplarer, ett til hver av partene.

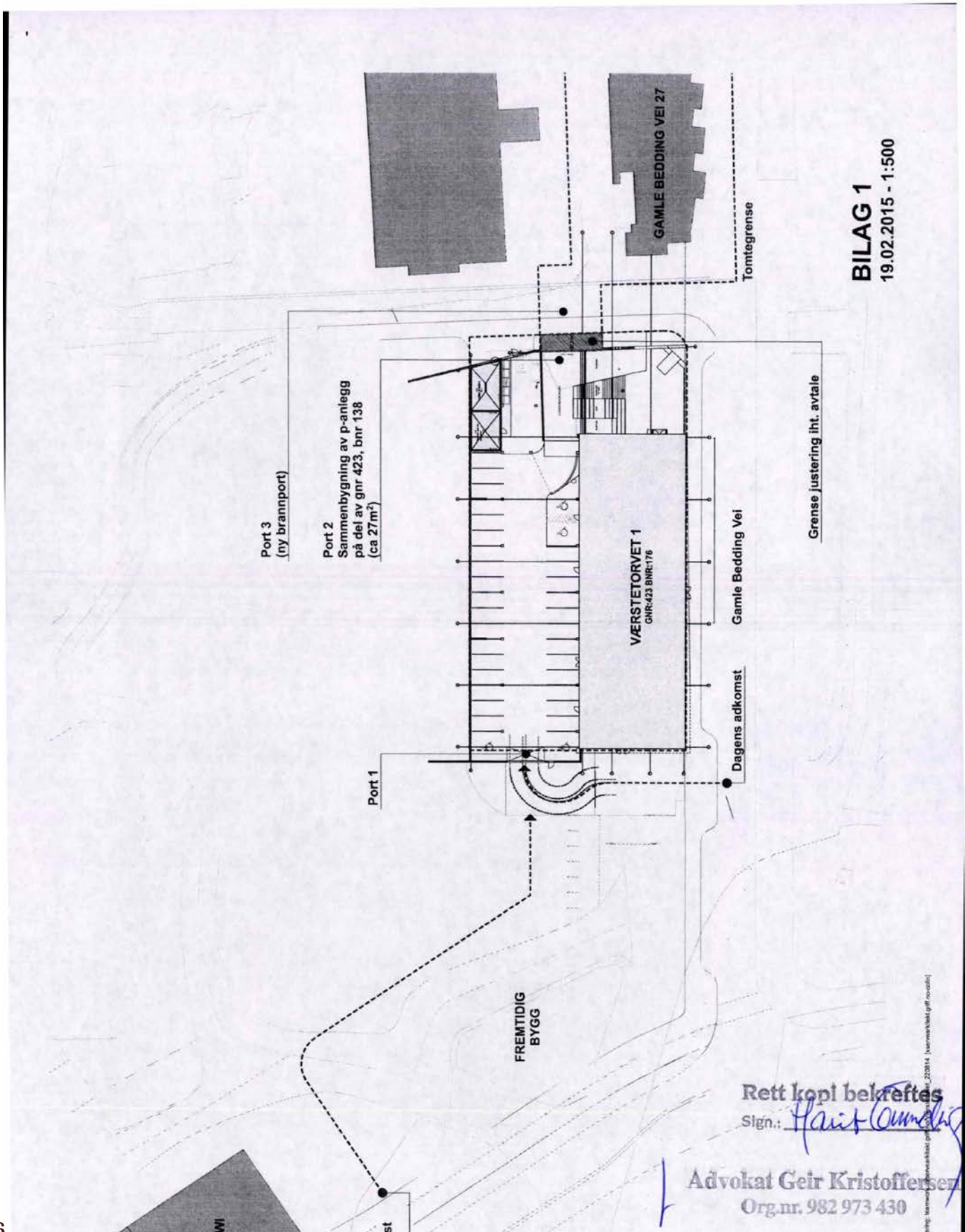
For Sameiet Gamle Beddingvei 27 er underskrift av denne avtale betinget av godkjenning i sameiemøte.

Fredrikstad, dato: 2015.03.01
for
Sameiet Beddingen 1 - org.nr 993 401 935

Fredrikstad, dato:
for
Sameiet Gamle Beddingvei 27 –org.nr. 985 837 457

Fredrikstad, dato:
For Værstetorvet 1 AS – org.nr. 912 367 037

Rett kopi bekreftes



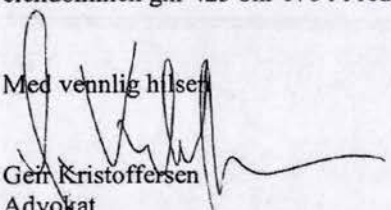
ADVOKAT
GEIR KRISTOFFERSENMedlem av
Den Norske AdvokatforeningStatens Kartverk
Tinglysningen
3507 Hønefoss
E-mail: kvesiv@kartverket.no

10.03.2015

A V T A L E GNR 423 BNR 176 I FREDRIKSTAD

Idet jeg viser til hyggelig telefonsamtale bekrefter jeg her ved at det er avtalens pkt. 4 med adkomstrett for gnr 423 bnr 138 og bnr 140 i Fredrikstad som bes tinglyst som heftelse på eiendommen gnr 423 bnr 176 i Fredrikstad.

Med vennlig hilsen


Geir Kristoffersen
Advokat



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 eieendom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gamle Beddingvei 25
1671 KRÅKERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane

Telefon: 950 92 360
E-post: lars-ketil.liane@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre