



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmegekjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

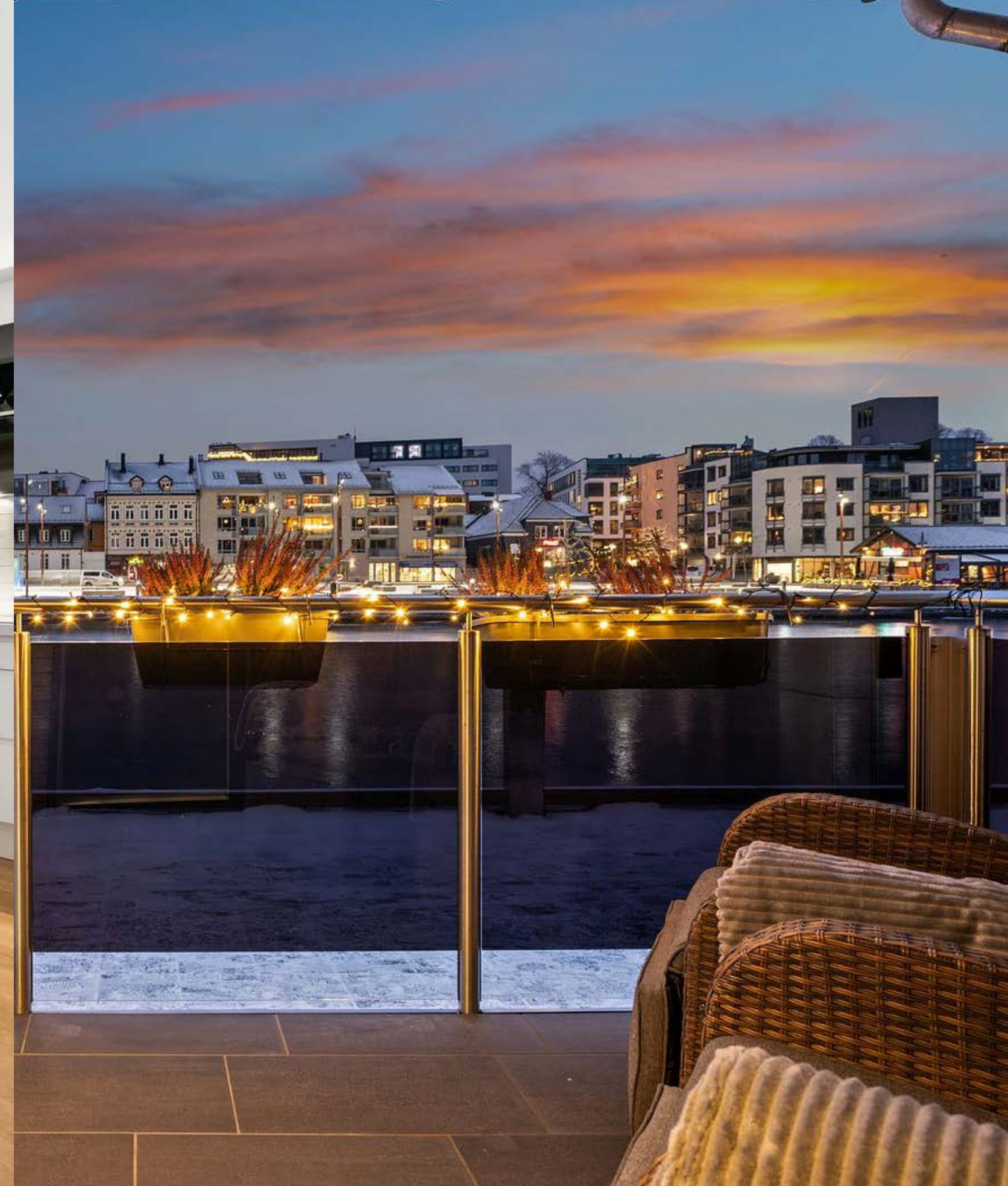
Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Verkstedveien 6D, 1671 KRÅKERØY

**Selveierleilighet på bryggekannten
med utsikt over elva | Parkering i
varm garasje | Meget god
standard | 2/3 soverom**

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 16 927,-
Omkostn.: Kr 175 990,-
Total ink omk.: Kr 6 692 917,-
Felleskostn.: Kr 3 872,-
Selger: Anita Pettersen
Jan Arild Pettersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total: 106/110 m²
Tomtstr.: 2708.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 422, bnr. 521
Snr. 4

Oppdragsnr.: 1111240006

Selveierleilighet på bryggekannten med utsikt over elva | Parkering i varm garasje | Meget god

Tiltalende og svært velholdt 3-roms selveierleilighet i første rekke med nydelig utsikt over Vesterelven. Her får du en lys og gjennomført bolig med attraktiv beliggenhet og umiddelbar nærhet til Vesterelven

- Flytt rett inn og opplev fordelene ved et moderne hjem
- Høy standard med praktisk planløsning og romslige rom
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Smart planløsning med to fullverdige bad
- Stilrent og elegant kjøkken fra 2018
- Parkeringsplass med elbillader og bod i oppvarmet garasjeanlegg
- Innvendig trapperom og heis
- Gangavstand til det splitter nye senteret Værstetorvet
- Umiddelbar nærhet til byens fasiliteter
- Legekantor i samme bygg
- Gratis byferge til både Gamlebyen og Gressvik

Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	23
Om eiendommen	26
Forbrukerinformasjon	127
Budskjema	128

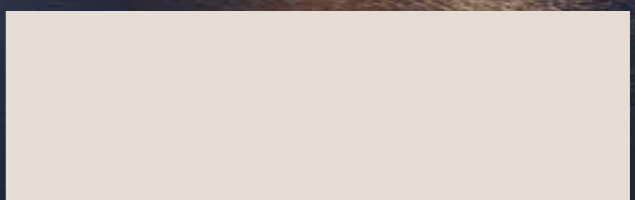


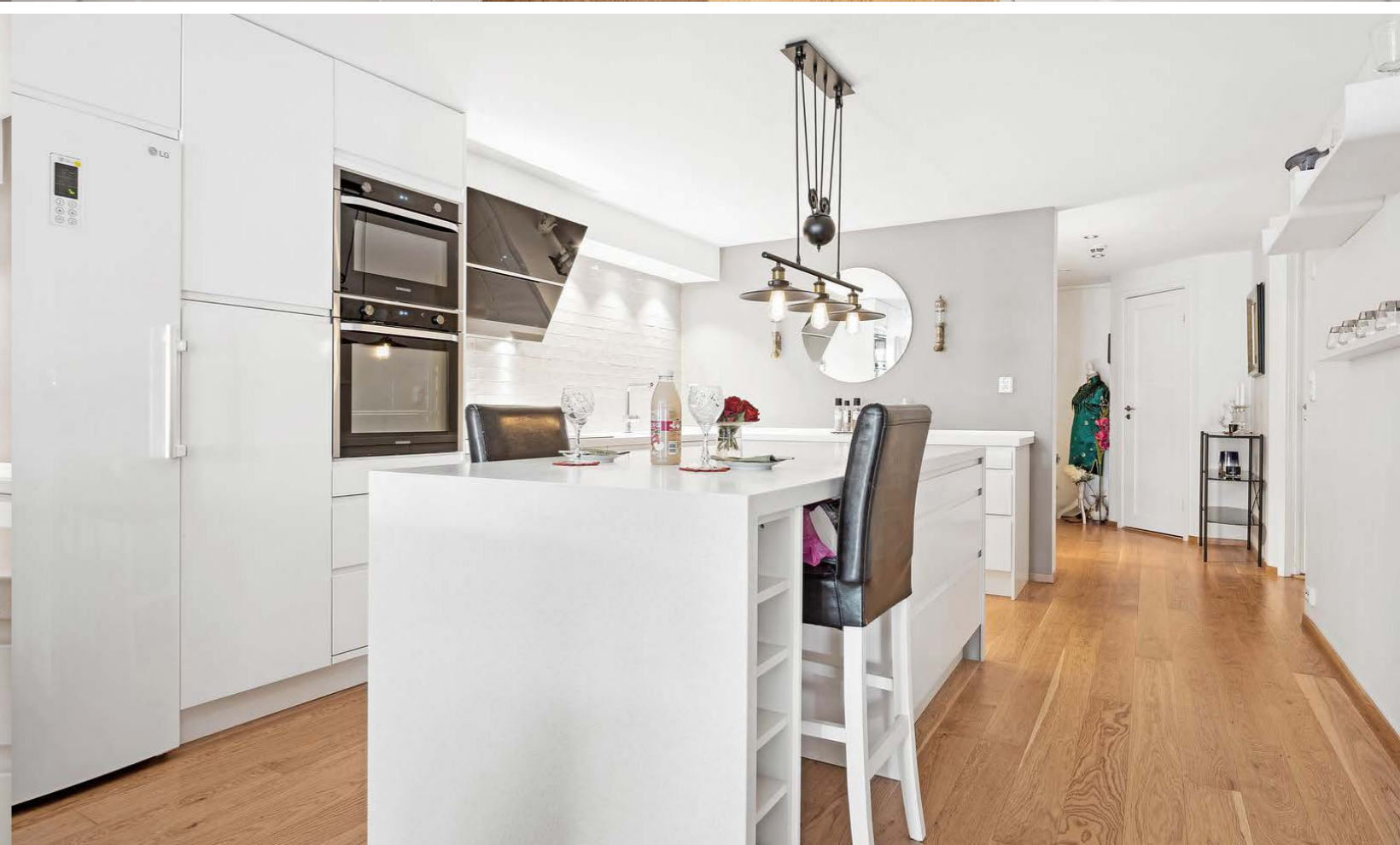
Størrelsen er ikke målestav, og noen avvik kan forekomme. Regler/selger tar ikke ansvar for av. Det bemerkes og skal innslagsen kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

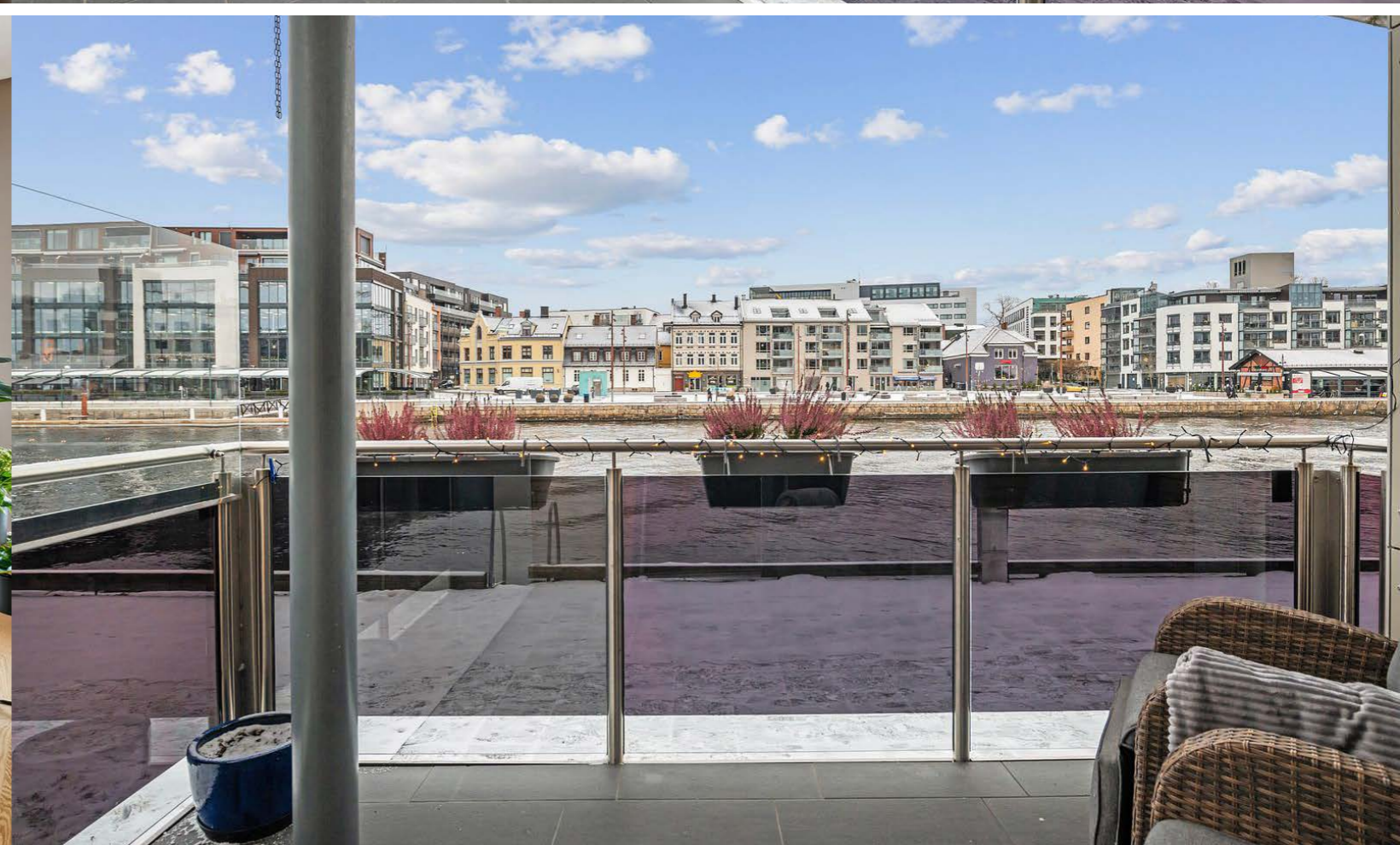


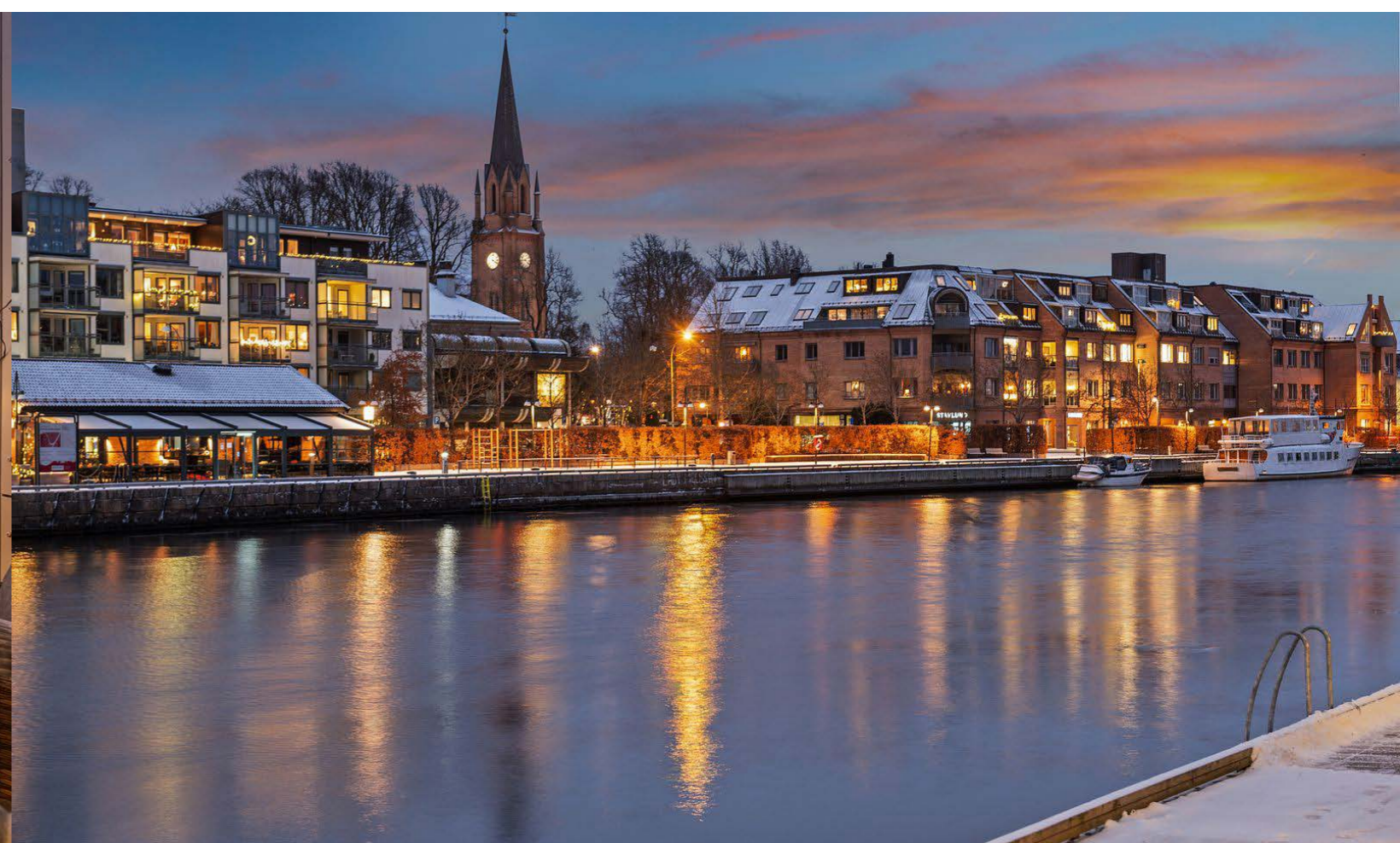
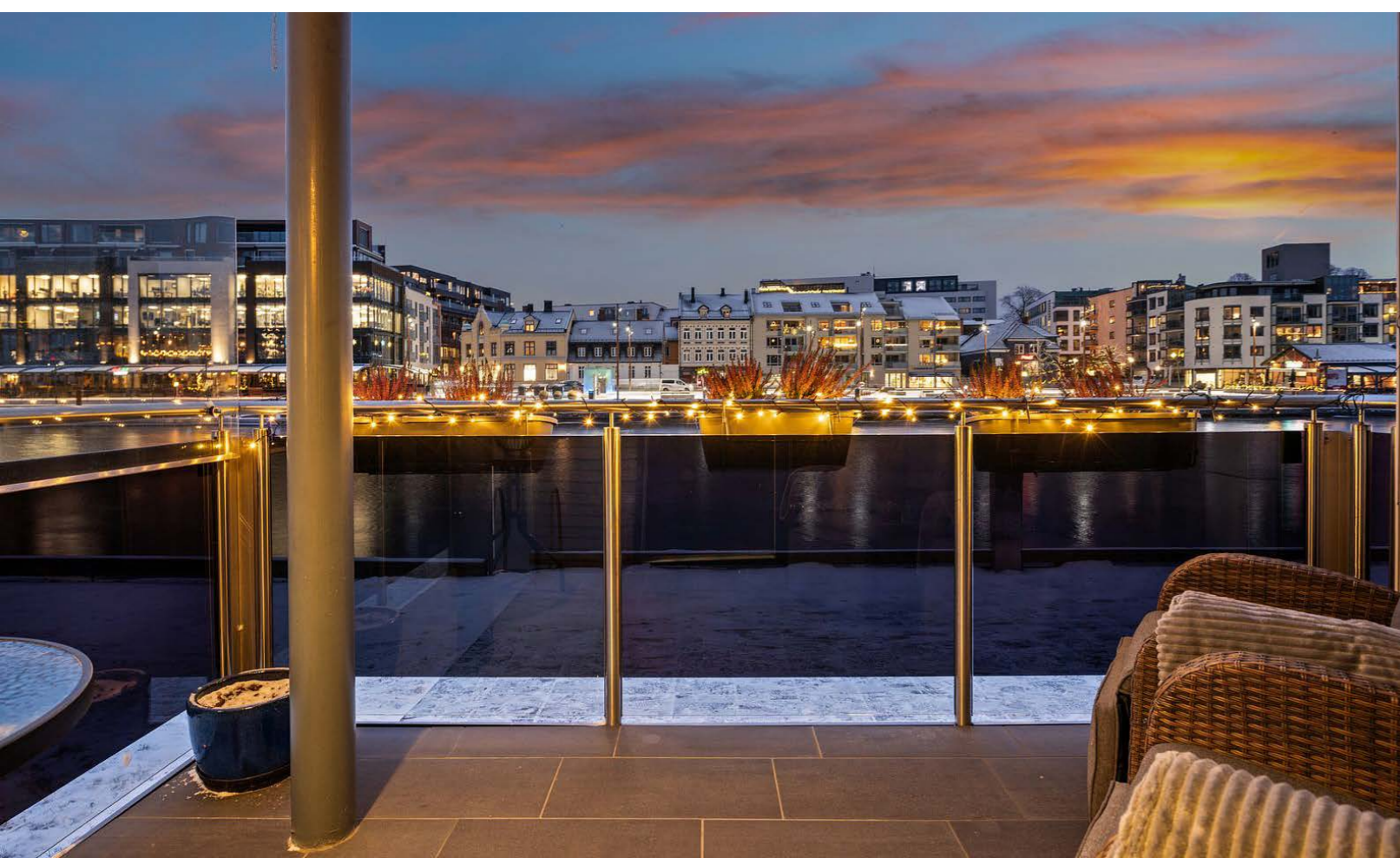
FREDRIKSSTAD MOTORFABRIK A/S

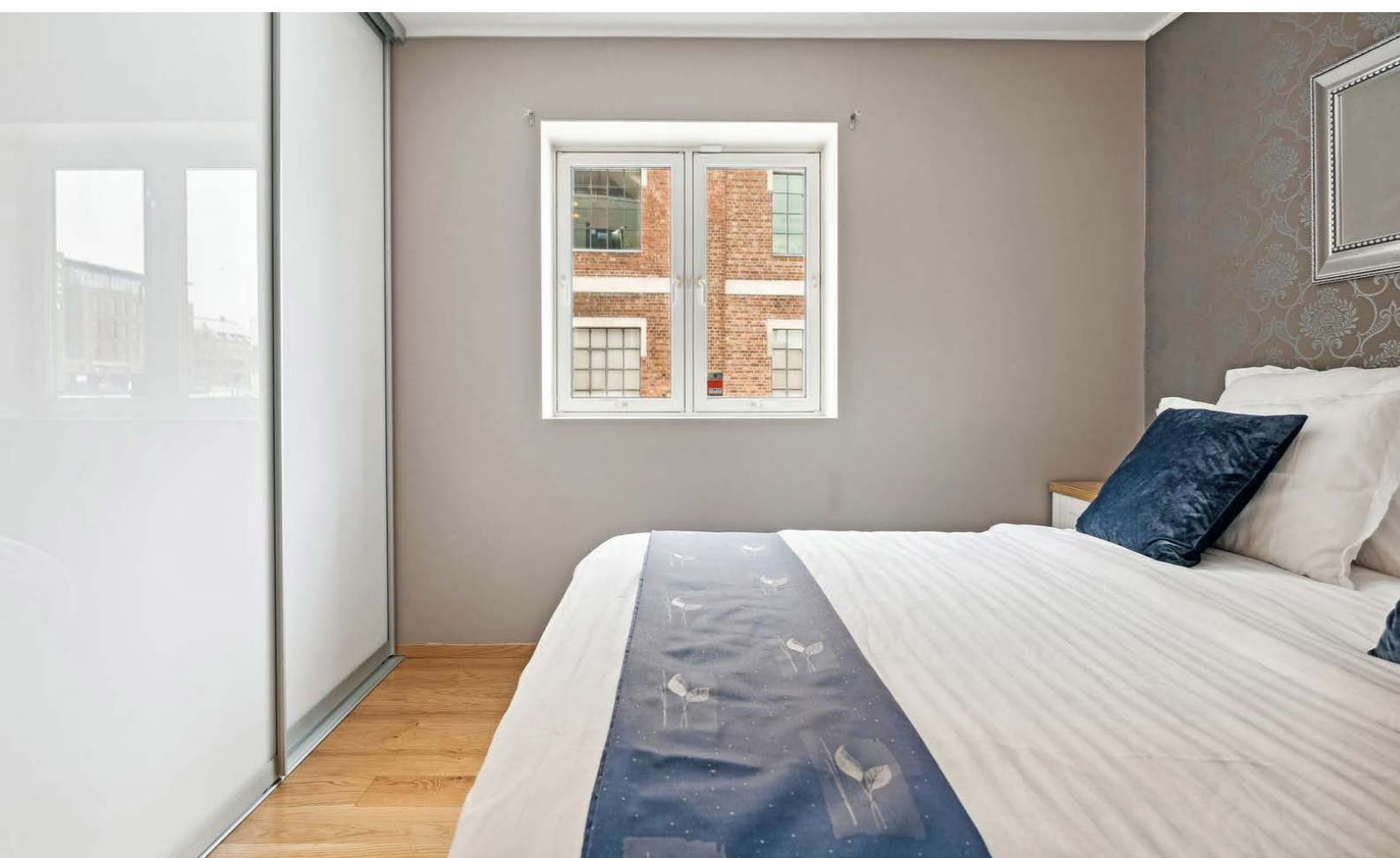




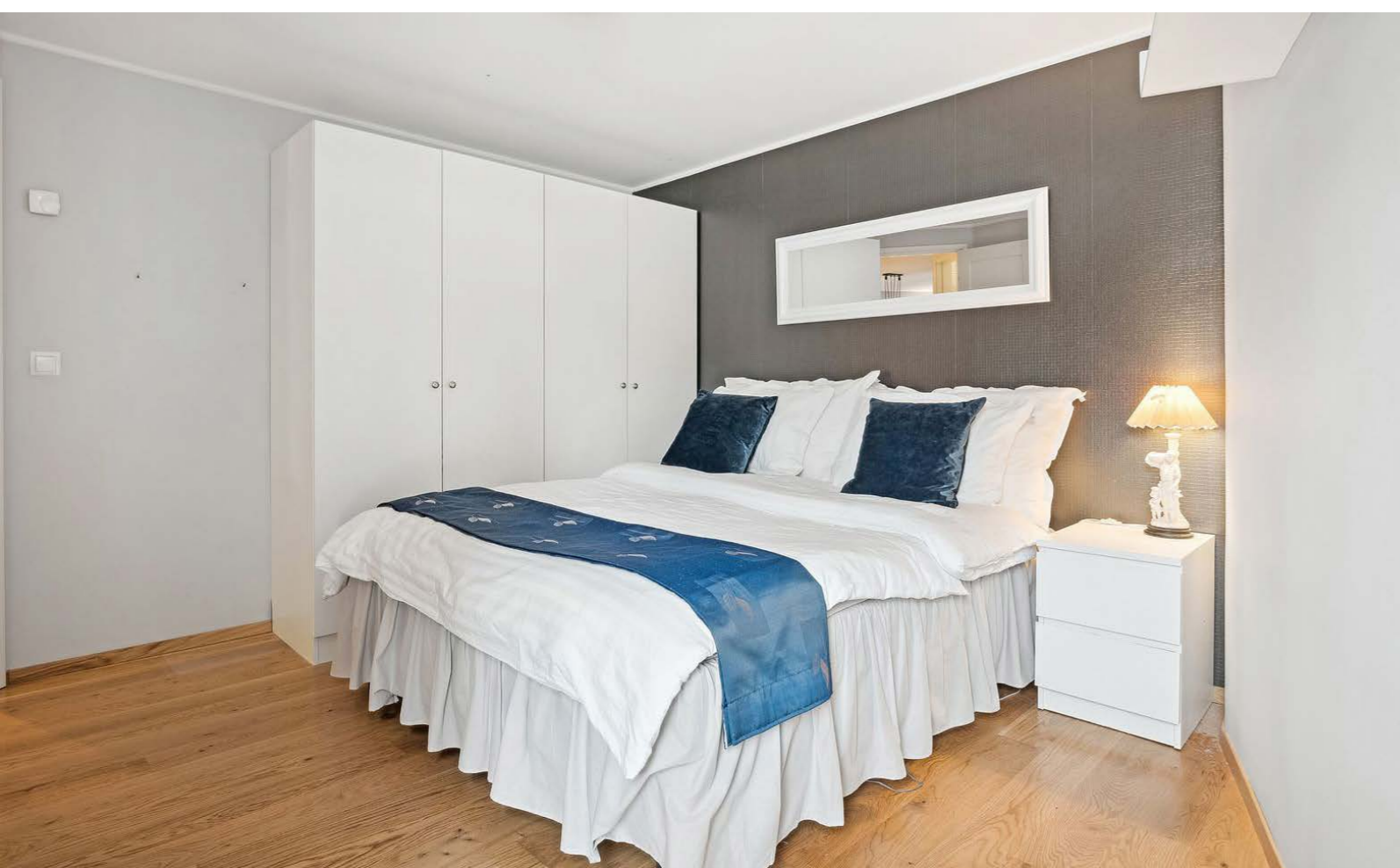














Plantegning


1. etasje



Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 110 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

1. etasje

BRA-i: 106 m²

BRA-e: 4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2708.3 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt. Det er pent opparbeidet utvendig fellesarealer. Det er gangvei med belegningsstein mellom sameiet og elva.

Beliggenhet

Verkstedveien 6D ligger meget sentralt plassert ved gangbruen/vesterelven i Fredrikstad sentrum. Leiligheten har utsikt mot elven, brygga og sentrum. Det er gangavstand til det nye kjøpesenteret på Værestorget med mathall og et spennende utvalg butikker, helsehuset på Værste, Restaurant Slippen og Båthusteateret, matbutikkene Kiwi og Coop Extra med postkontor, apotek, Fredrikstad stadion samt alle byens fasiliteter.

Fredrikstad sentrum har mye å by på, og det hele

ligger bare en spasertur unna. I sentrum finner du handlesenteret Torvbyen, den flotte bryggepromenaden med et bredt utvalg av restauranter. Man kan også ta del i Fredrikstads kulturliv på en enkel måte og uten for mye planlegging når man bor i sentrum.

Buss- og togstasjonen ligger i gangavstand fra leiligheten og gjør det enkelt å ta tog enten i forbindelse med jobbpendling, eller om man kun skal ut på reise. En weekend i Oslo er kun 1 times togtur unna....

Ønsker man å ta seg en tur til Gamlebyen tar byferga deg gratis over Glomma. Fergeleie ligger kun en kort spasertur fra leiligheten.

Adkomst

Det vil bli skiltet med AKTIV visningskilt på oppsatte fellesvisninger. Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Bebyggelsen

Sameie Vesterelven Brygge med forretningskontor i Fredrikstad, består av 24 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 25.07.2022.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg som

kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv. Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong. Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår. Dører: Ytterdør i tre fra byggeår. Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja, godkjent ladeboks.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Ny fasade for hele sameie. Garantisak. Arbeid utført av Nipas.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Ja. Hadde tilfeller for 5/6 år siden. Ble utryddet i hele sameiet regi av sameiet.

Se vedlagt egenerklæringskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

Stue, kjøkken, bad/vaskerom, bad, to soverom og entré/gang.

Standard

Velkommen til Verkstedveien 6D! En selveier hjørneleilighet på 110 kvm med meget god standard, og som kombinerer stil, romslighet og praktiske løsninger på en god måte. Fra leiligheten er det gangavstand til dagligvarebutikkene Kiwi og Coop Extra med postkontor, legekortor finner man i samme bygg, og togstasjonen ca. 15 min gange.

Innhold: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, bad, to soverom og entré/gang.

Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, skaper et innbydende rom for samvær og underholdning. Kjøkkenet, oppgradert i 2018, utstråler stil og funksjonalitet, og vil sikkert være et perfekt sted for kulinariske opplevelser. Stue og kjøkken er adskilt ved at innredningen på kjøkkenet er supplert med en frittstående kjøkkenøy. Det er sitteplass ved kjøkkenøyen, i tillegg til god plass for

et eget spisebord i stuen.

Det er godt med naturlig lys inn i leiligheten pga. de store vindusflatene samt døren fra stuen ut til en østvendt veranda med utsikt mot elven! På verandaen er det plass til en sittegruppe, så om sommeren blir uterommet en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. De to store soverommene i leiligheten gir rikelig med plass og komfort. Det første soverommet har den ekstra fordelen av direkte tilgang til sitt eget bad og vaskerom, noe som er svært praktisk. Det andre badet, tilgjengelig fra gangen rett overfor det andre soverommet, gir ytterligere bekvemmelighet for beboere og gjester

Den trappefrie adkomsten med heis gjør leiligheten lett tilgjengelig. Kan gå tørrskodd fra leiligheten til oppvarmet garasje, en betydelig fordel på dager med ugunstig vær. Det er montert elbil lader. Seksjonen disponerer også sportsbod i garasjelegget.

Vi ønsker velkommen til visning til en leilighet som gir deg muligheten til å bare bo og slippe å tenke på vedlikehold og gressklipping. Har man en hektisk hverdag, og kanskje pendler til jobben, vil man i denne leiligheten kunne senke seg ned i sofaen etter endt arbeidsdag uten å måtte tenke på oppussing eller vedlikehold av hjemmet. Her kan du låse døren og dra på hytta eller i båten uten bekymringer for din nye bolig!

INNVENDIG

På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnise.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2018.

Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av kompositt.

Integrert komfyr, induksjonstopp, kjøleskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

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 konstruksjoner som ikke er undersøkt.

Forhold som har fått TG2:

Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom: Stålsluk. Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjikt på bad: Stålsluk. Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Med leiligheten følger en parkering med elbil lader på oppmerket plass i felles garasjelegget. Det er trappefrie adkomst.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8635891

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Diverse

Sameiet disponerer totalt ca. 90 meter brygge. Det er avsatt ca. 19 løpemeter av bryggen for felles disposisjon for sameiet. Dette arealet skal benyttes for av og påstigning, samt kortvarig opphold. Til båt plassene gis det eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjoner. Det følger ingen bryggeplass til denne leiligheten. Seksjonseier med bruksrett har rett til å omsette bruksretten innad i sameiet. Utleie av båt plasser kan også leies ut internt i sameiet. Se flere bestemmelser om båt plass og brygge i sameiets vedtekter §21.

Sameiet disponerer 26 garasjeplasser i 1. etg. Til plassene gis det eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjoner. De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har eksklusiv bruksrett til. Det skal ikke svares leie eller annen form for vederlag for den eksklusive bruksretten. Sameiets styre kan avgjøre den nærmere gjennomføringen av driften. Den eksklusive bruksretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik bruksrett har rett til å omsette bruksretten innad i sameiet. Ved slik omsetning skal selger varsle sameiets styre og innhente styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleie av garasjeplasser kan leies ut internt i sameiet og disse skal prioriteres. Ved utleie til utenforstående skal dette styrebehandles i sameiet. På utvendig parkering for sameie er det avsatt gjesteparkeringer for sameiet. Snr. 23 gis eksklusiv bruksrett biloppstillingsplass som avmerket på situasjonskart. Snr 1 har eksklusiv bruksrett til 5 stk biloppstillingsplasser på hverdager i tidsrommet kl. 08.00-16.00. Snr. 2 eksklusiv bruksrett til 2 stk biloppstillingsplasser på hverdager i samme tidsrom. Det skal ikke svares leie eller annen form for vederlag for den eksklusive

bruksretten. Den eksklusive bruksretten skal følge seksjonen ved overdragelse.

Informasjonen over er hentet fra sameiets vedtekter.

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.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme via fjernvarme i alle gulv. Biopeis i stuen.

Info strømforbruk

Strømforbruk avhenger av antall personer i

husholdningen og bruken av eiendommen. Strømkostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 17 731

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 8 978

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 1 261 664

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 794 321

Formuesverdi sekundær år

2022

Boenheten

Eierbrøk

108/3027

Felleskostnader inkluderer

Fjernvarme, vedlikehold, forsikring, regnskap, renter, avdrag m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3872

Andel Fellesgjeld

Kr 16 927

Andel fellesgjeld år

2022

Kommentar fellesgjeld

Privat långiver.

Lånets totale saldo: kr. 300.000,-

Årlig rentesats: 3%

Antall terminer årlig: 1

Dato siste termin: januar 2025

Sameiet

Sameienavn

Vesterelven Brygge Boligsameie

Organisasjonsnummer

999030637

Om sameiet

Sameie Vesterelven Brygge med forretningskontor i Fredrikstad, består av 24 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 25.07.2022.

Sikringsordning fellesgjeld

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Regnskap/budsjett

Sameiet har et positivt årsresultat for 2022 på kr. 343.003,-

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.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles

enighet ved stiftelse av sameiet.
Enhver seksjonseier plikter å ha gyldig innboforsikring.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyrene må skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Det er ikke tillatt å luften husdyr på plenen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Onsøy Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 422, bruksnummer 521, seksjonsnummer 4 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:

3004/422/521/4:

06.07.1960 - Dokumentnr: 302798 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3004 Gnr:422 Bnr:521

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1969 - Dokumentnr: 303917 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om garasjer

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:3004 Gnr:422 Bnr:521
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.2012 - Dokumentnr: 622002 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3004 Gnr:422 Bnr:434

Overført fra: Knr:3004 Gnr:422 Bnr:521

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.2012 - Dokumentnr: 622002 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3004 Gnr:422 Bnr:435

Overført fra: Knr:3004 Gnr:422 Bnr:521

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.2012 - Dokumentnr: 622002 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3004 Gnr:422 Bnr:436

Overført fra: Knr:3004 Gnr:422 Bnr:521

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2012 - Dokumentnr: 710816 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 108/3027

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.12.2013 som omhandler Adresse: Verkstedveien 6 Gnr. 422 Bnr.

480/481/482/434. Arbeidets art: Nybygg bolig- og næringsbygg.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2023 - 2035. Formål/hensynssoner: 310 - Ras og skredfare, 320 - Flomfare, 1001 Bebyggelse og anlegg.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Verkstedveien/Bjølstad med gjeldende bestemmelser. Formål: Høyspenningsanlegg, gangvei, privat småbåtanlegg, felles parkeringsplass, bolig/forretning/kontor, forretning/kontor.

Arealplaner under arbeid i området:

Bjølstad gård. Planident: 1156:

Fra Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram. Detaljregulering av nye Bjølstad gård, Fredrikstad. Datert 06.09.2018:

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.

Stadion-Gamle Beddingvei. Planident: 1125.

Fra Varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for Stadion og Gamle Beddingvei. datert 17.09.2021: Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for siktutbedring i svingen mellom Stadion og Gamle Beddingvei og forbedret gang-/sykkelprioritet i planområdet, samtidig som gatene skal fungere som kjøreatkomst for tiliggende bolig- og næringsbebyggelse. Dette i forbindelse med at dagens kjøreadkomst via Værstetorvet-Gamle Beddingvei skal stenges for ordinær trafikk i forbindelse med utbygging av området. Høgskolen i Østfold (HiØ) planlegger mer åpne og utadrettede fasader langs planområdet, og planarbeidet vil koordineres med dette. Endret avkjørsel fra Jens Wilhelmsens gate (fylkesvei 108) vis-a-vis innkjøring til Stadion P-hus, og nytt fotgjengerfelt over fylkesveien i forlengelsen av gaten Stadion skal også vurderes i planarbeidet.

Eiendommen ligger i et område som er kartlagt av NVE hvor grunnforhold viser: Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert. Se vedlagt rapport i salgsoppgave.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/ bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av typen airbnb er ikke tillatt i sameiet. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

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.

Kontraksgrunnlag

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.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

16 927 (Andel av fellesgjeld)

6 516 927 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

175 990 (Omkostninger totalt)

186 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

189 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss)

6 692 917 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 703 817 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 706 617 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 175 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Følgende er avtalt om meglere vederlag:

Provisjon (Kr. 47 250)
Markedspakke (Kr.24 700)
Tilrettelegging (Kr. 11 950)
Grunnpakke (Kr. 6 500)
Oppgjør (Kr. 8 250)
Totalt kr. (Kr.98 650)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning

Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

18.03.2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Verkstedveien 6 D, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 422, bnr. 521, snr. 4



Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 17.01.2025 Rapportdato: 17.01.2025 Oppdragsnr.: 13784-2695 Referansenummer: SH1156

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2012.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i underetasje i boligblokk.
Fra stue/kjøkken er det adgang til terrasse på 6 kvm.

Seksjonen disponerer bod i fellesarealer på 4 kvm.
Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Standarden er meget god og leiligheten gir samlet sett et meget godt inntrykk.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Meget god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et meget godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2012

INNVENDIG
På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER
Vannbåren varme i alle gulv.
Biopeis i stuen.

VÅTROM
Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnise.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2018. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av kompositt. Integrert komfyr, induksjonstopp, kjøleskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Vannbåren varme via fjernvarme.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

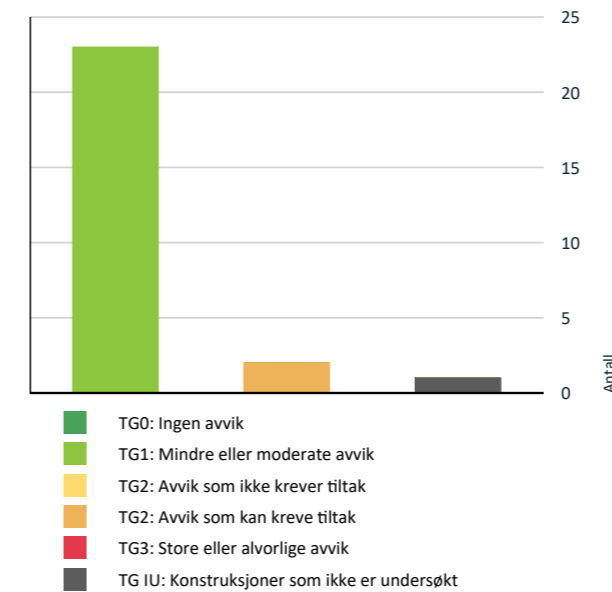
Lovlighet

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

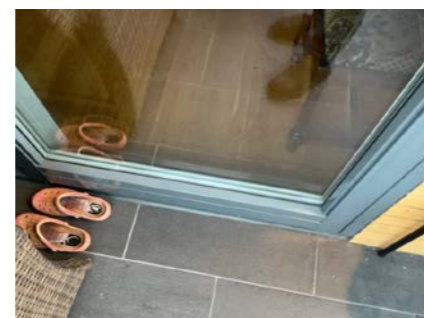
TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår.



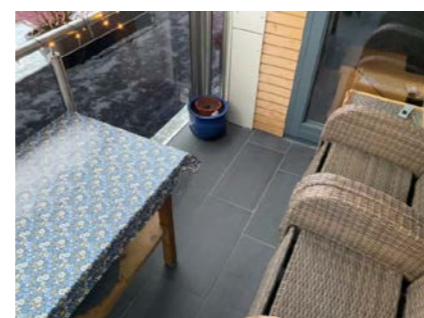
TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til terrasse på 6 kvm.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Radon

Radonsperre ble et krav etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra byggeår.
Det foreligger kontrollklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

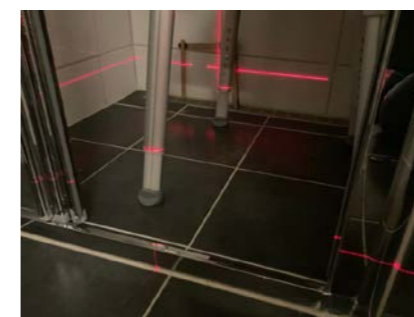
TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 27 mm fra topp membran til topp slukrist.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk.
Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Et våtrom har begrenset levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på membran.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.
Drensåpning er korrekt etablert i systerne iht. forskrifter.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot bunnsvill bak blandedbatteri. Det måles tørre normale verdier.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.
Det foreligger kontrollklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp membran til topp slukrist.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk.
Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på membran.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnise.
Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blande batteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018.
Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av kompositt. Integreert komfyr, induksjonstopp, kjøleskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme via fjernvarme.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer. 9 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

Eiere har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.



TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

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

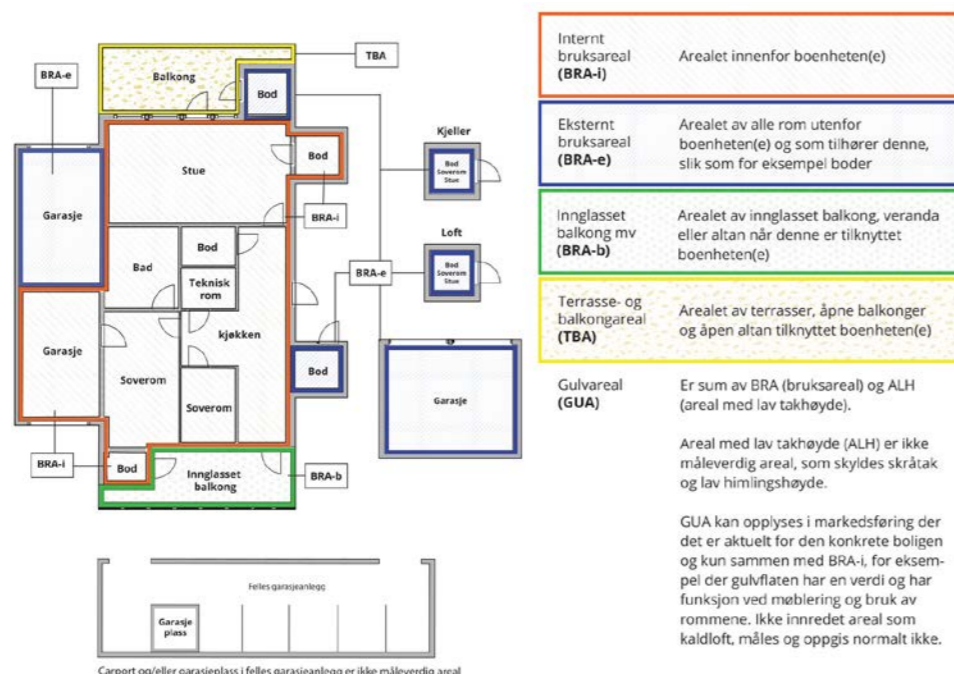
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod

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.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	106			106	6
Bod i fellesarealer		4		4	
SUM	106	4			6
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, Kott, Bad/vaskerom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Bod i fellesarealer		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	105	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2025	Erik Pedersen	Takstingenør
	Anita Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	422	521		4	2708 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Verkstedveien 6 D

Hjemmelshaver

Anita Pettersen, Jan Arild Pettersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Verkstedveien ligger meget sentralt plassert ved gangbruen/vesterelven i Fredrikstad sentrum. Leiligheten har utsikt mot elven, brygga og sentrum. Det er gangavstand til helsehuset på Værste, Restauranhuset Slippen, matbutikk, Fredrikstad stadion samt alle byens fasiliteter. Fredrikstad sentrum har mye å by på, og det hele ligger bare en spasertur unna. I sentrum finner du handlesenteret Torvbyen, den flotte bryggepromenaden med en bredt utvalg av restauranter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Flat tomt. Det er gangvei med belegningsstein mellom sameiet og elva. Noe utvendige fellesarealer.

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/SH1156>

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.	
1111240006	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anita Pettersen	Jan Arild Pettersen
Gateadresse	
Verkstedveien 6D	
Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1671
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AP, JAP

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Pettersen	936857e71740743cf85189b3990915a33fd4edc1	22.01.2025 11:55:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Arild Pettersen	f29a4cbbbf23c39dc15b9b7e9ca9b281c9cb5d8	22.01.2025 11:44:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

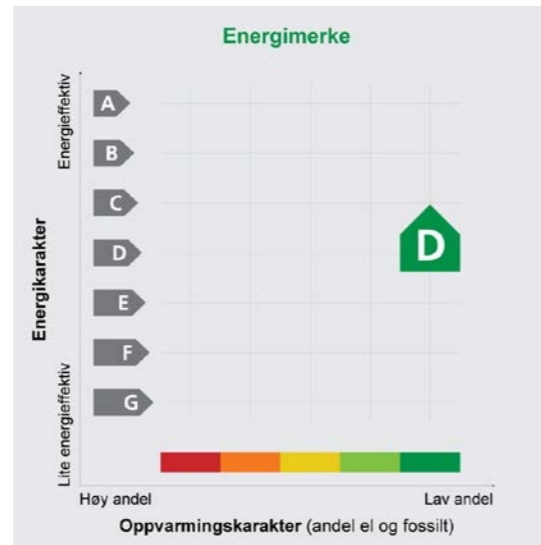
Document reference: 1112-40006

Document reference: 1112-40006

- 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	Verkstedveien 6 D
Postnr	1671
Sted	KRÅKERØY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	422
Bnr.	521
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300255005
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2019-1020265
Dato	14.06.2019

Innmeldt av Tor Sigve Abrahamsen



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 blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- 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 innneklima 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.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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)

Spørsmål om energiattesten, 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 (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Verkstedveien 6 D

Postnr/Sted: 1671 KRÅKERØY

Leilighetsnummer:

Bolignr: U0101

Dato: 14.06.2019 13:59:56

Energimerkenummer: A2019-1020265

Ansvarlig for energiattesten: Tor Sigve Abrahamsen

Energimerking er utført av: Tor Sigve Abrahamsen

Gnr: 422

Bnr: 521

Seksjonsnr: 4

Festenr:

Bygnnr: 300255005

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, 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 innnetemperaturen

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

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.



Befaring utført 13.10.2023

VERKSTEDVEIEN 6 D, 1671 KRÅKERØY
Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 422 BNR 521 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS Aasgård -
nordre Bjølstad

Meglers verdivurdering

7 500 000

Ekskl. fellesgjeld

16 927

Fellesgjeld

7 516 927

Totalt

P-ROM - ifølge takst 13.12.2023	105 m ²	Byggeår	2012
BRA - ifølge takst 13.12.2023	110 m ²	Soverom	2
BTA	110 m ²	Etasje(r)	1
Tomt	2708,3 m ²	Fellesutgifter/mnd	3872

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1 Verkstedveien 6A, 1671 Kråkerøy	21.08.2023	8 200 000	16 927	8 216 927	2012	108 m ²
2 Phønix Gate 1A, 1606 Fredrikstad	17.08.2023	7 300 000	0	7 300 000	2005	100 m ²
3 Gamle Beddingvei 9, 1671 Kråkerøy	13.02.2023	7 500 000	0	7 500 000	2017	100 m ²

n selveier hjørneleilighet på 110 kvm med meget god standard, og som kombinerer stil, romslighet og praktiske løsninger på en god måte. Fra leiligheten er det gangavstand til dagligvarebutikkene Kiwi og Extra, legekontor finner man i samme bygg, og togstasjonen ca. 15 min gange.

Innhold: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, bad, to soverom og entré/gang.

Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, skaper et innbydende rom for samvær og underholdning. Kjøkkenet, oppgradert i 2018, utstråler stil og funksjonalitet, og vil sikkert være et perfekt sted for kulinariske opplevelser. Stue og kjøkken er adskilt ved at innredningen på kjøkkenet er supplert med en frittstående kjøkkenøy. Det er sitteplass ved kjøkkenøya, i tillegg til god plass for et eget spisebord i stuen.

Det er godt med naturlig lys inn i leiligheten pga. de store vindusflatene samt døren fra stuen ut til en østvendt veranda med utsikt mot elven! På verandaen er det plass til en sittegruppe, så om sommeren blir uterommet en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. De to store soverommene i leiligheten gir rikelig med plass og komfort. Det første soverommet har den ekstra fordelen av direkte tilgang til sitt eget bad og vaskerom, noe som er svært praktisk. Det andre badet, tilgjengelig fra gangen rett overfor det andre soverommet, gir ytterligere bekvemmelighet for beboere og gjester.

Den trappefrie adkomsten med heis gjør leiligheten lett tilgjengelig. Fra leiligheten kan gå tørrskodd til garasjen, en betydelig fordel på dager med ugunstig vær. Det er montert elbil lader.

Eirik Rotegård Rønning
JAL Eiendomsmegling AS
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
907 13 404

Ansvarlig megler: Marius Martin Myren Tlf: 47645774 E-post: mmm@aktiv.no

aktiv.

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Etaksten baserer seg på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under beifaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppnåelse for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!



EIE FREDRIKSTAD
POSTBOKS 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 56-18-0147 (Karl David Torp Iversby)
Vår referanse: 1543773/7486354
Bestilling: B1 2018-07-09 112

Dato
09.07.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
710816	200	31.8.2012	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSEDEL SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0106 FREDRIKSTAD	422	521	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 601308930
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 973871714
Navn GEODATAAVALDELINGEN

Adresse Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 985632162
Navn NIPAS INVEST AS

Bruksenhet Adresse Postboks 32, 1665 ROLVSØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
0106 422 521

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0106	422	521	0	1	309 / 3027	Næringseksjon	Nei	Nei
0106	422	521	0	2	105 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	3	95 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	4	106 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	5	111 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	6	108 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	7	97 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	8	108 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	9	99 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	10	108 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	11	95 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	12	104 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	13	101 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	14	111 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	15	108 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	16	97 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	17	108 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	18	99 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	19	108 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 710816 Tinglyst: 31.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rett kopi bekreftes

M. Aschim

29.08.2012 12.12

Side 1 av 2



Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0106	422	521	0	20	95 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	21	96 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	22	105 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	23	182 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	24	129 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	25	99 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	422	521	0	26	142 / 3027	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



29.08.2012 12.12

Side 2 av 2

Returneres til

~~Foss & Co Østfold AS Eiendomsmegling
Storgata 30
1607 Fredrikstad~~

15 MAI 2012

Ansaksnr: 2012/9134

Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunens nr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festensr.	Snr.
0106	Fredrikstad	422	521		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
985632162	Nipas Invest AS	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⁾	
1	N	309	,	13	B	101	B	25	B	99	B	37
2	N	105	B	14	B	111	B	26	B	142	B	38
3	B	95	B	15	B	108	B	27				39
4	B	108	B	16	B	97	B	28				40
5	B	111	B	17	B	108	B	29				41
6	B	108	B	18	B	99	B	30				42
7	B	97	B	19	B	108	B	31				43
8	B	108	B	20	B	95	B	32				44
9	B	99	B	21	B	96	B	33				45
10	B	108	B	22	B	105	B	34				46
11	B	95	B	23	B	182	B	35				47
12	B	104	B	24	B	129	B	36				48

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

Sum tellere: 3027 = nevner: 3027

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



Dato: _____ Partenes underskrift: _____

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- 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
- 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)
- hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fridølsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- 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:

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

7. Underskrifter

Sied og dato FREDRIKSTAD 10/5-12	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) D. W. W. W. TOM HARTU NILSEN I henhold til f. m. attest for Nipas Invest AS	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
-------------------------------------	--	---

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering¹⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt²⁾

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
422	521		1-26	Fredrikstad	kommune

Sted og dato

Fredrikstad 30.8.2012

Stempel og underskrift

 *Habit Bøge*

Noter:

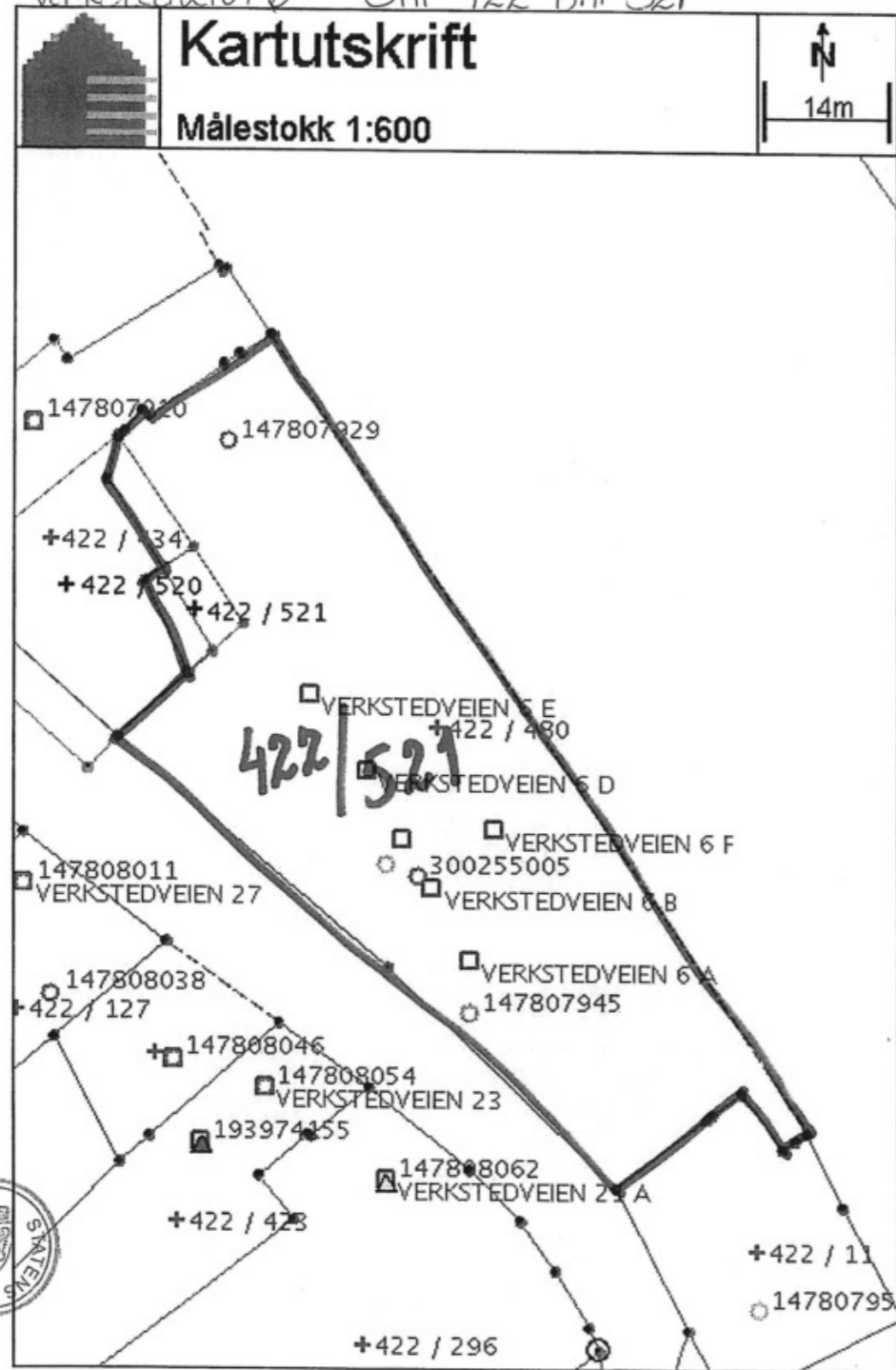
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 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 sameiebrev 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 sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



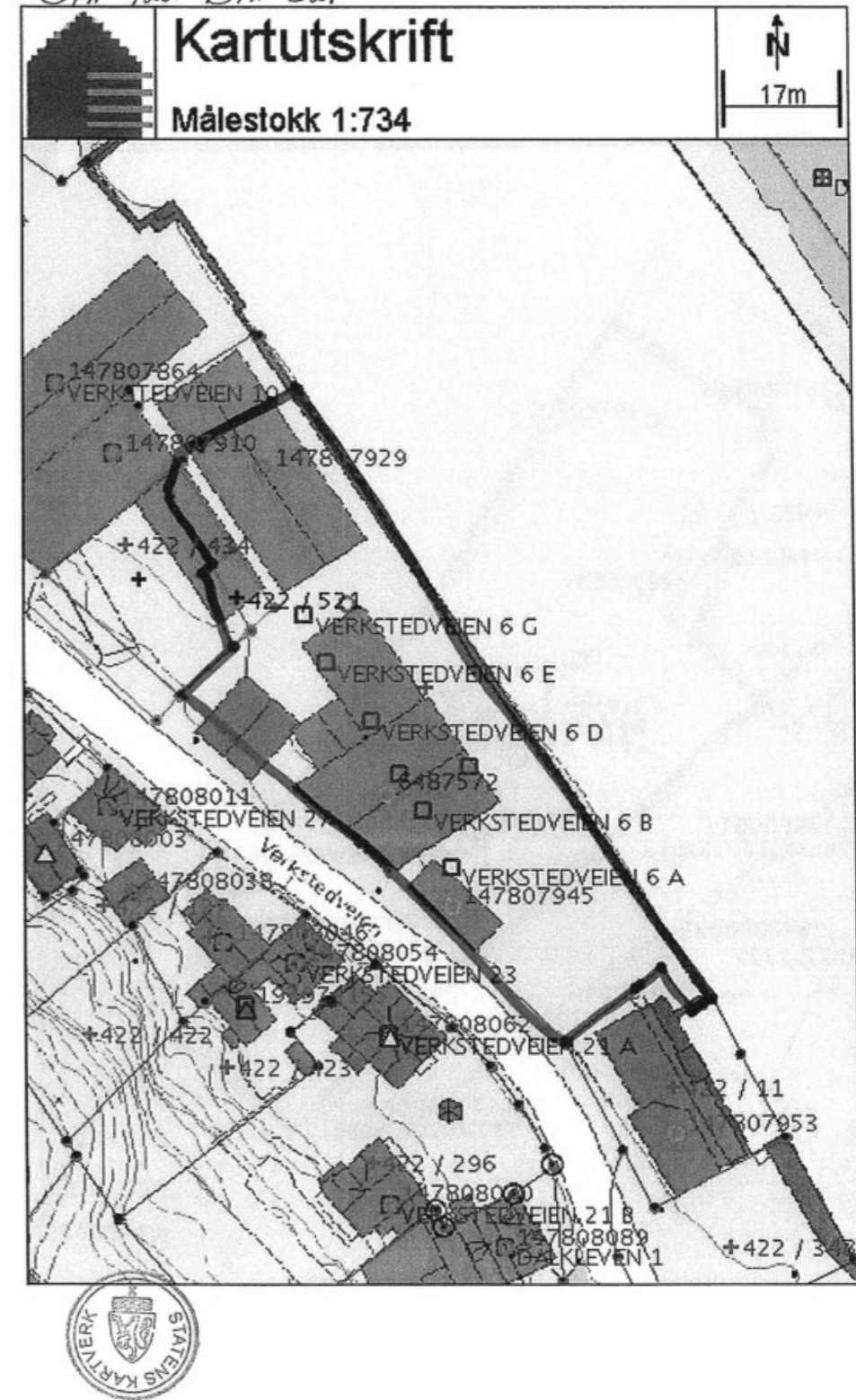
Dato

Partenes underskrift

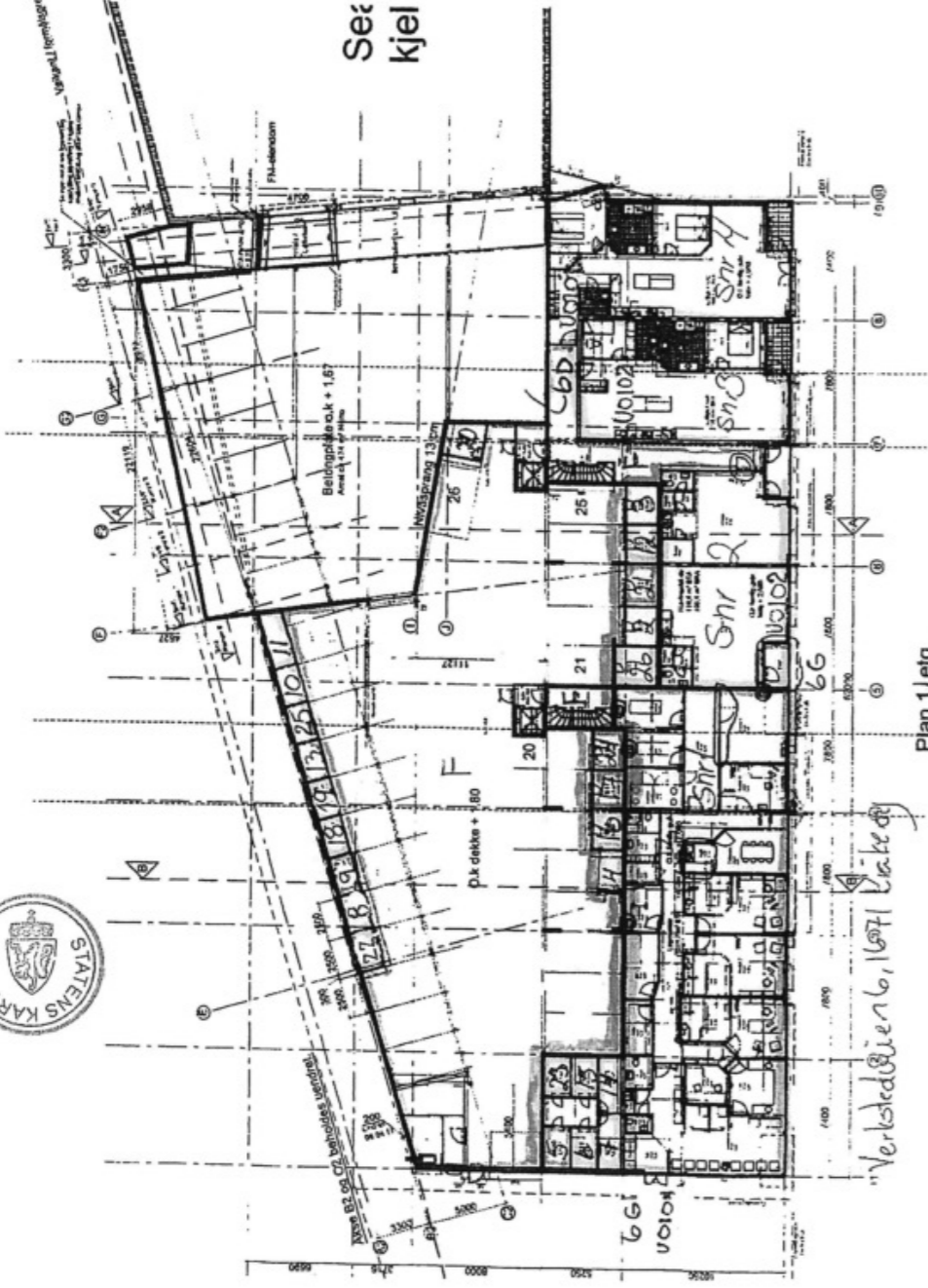
Verkstedveien 6 Gnr 422 Bnr 521



Gnr 422 Bnr 521



Verkstedstien Gnr 422 Bnr 521



Plan 1. utg.

Verkstedstien 6, 1671 Kattedy

Revisjon B

29.02.12 Seksjonering

26.10.11

DATE TEGN. KONTR.

ARBEIDSTEGNINGER

PLAN 1. ETG

MALESTOKK: 1:250

VESTERELVEN BRYGGE

ØRNULF AAMOT

VERKSTEDVEIEN 6

1671 KRÅKERØY

TELEFON: 90 21 49 89

Gnr: 422 Bnr: 480-481-482

Festlenn:

NIPAS BYGGENTREPRENØR

POSTBOKS 32

1662 ROLVSGØY

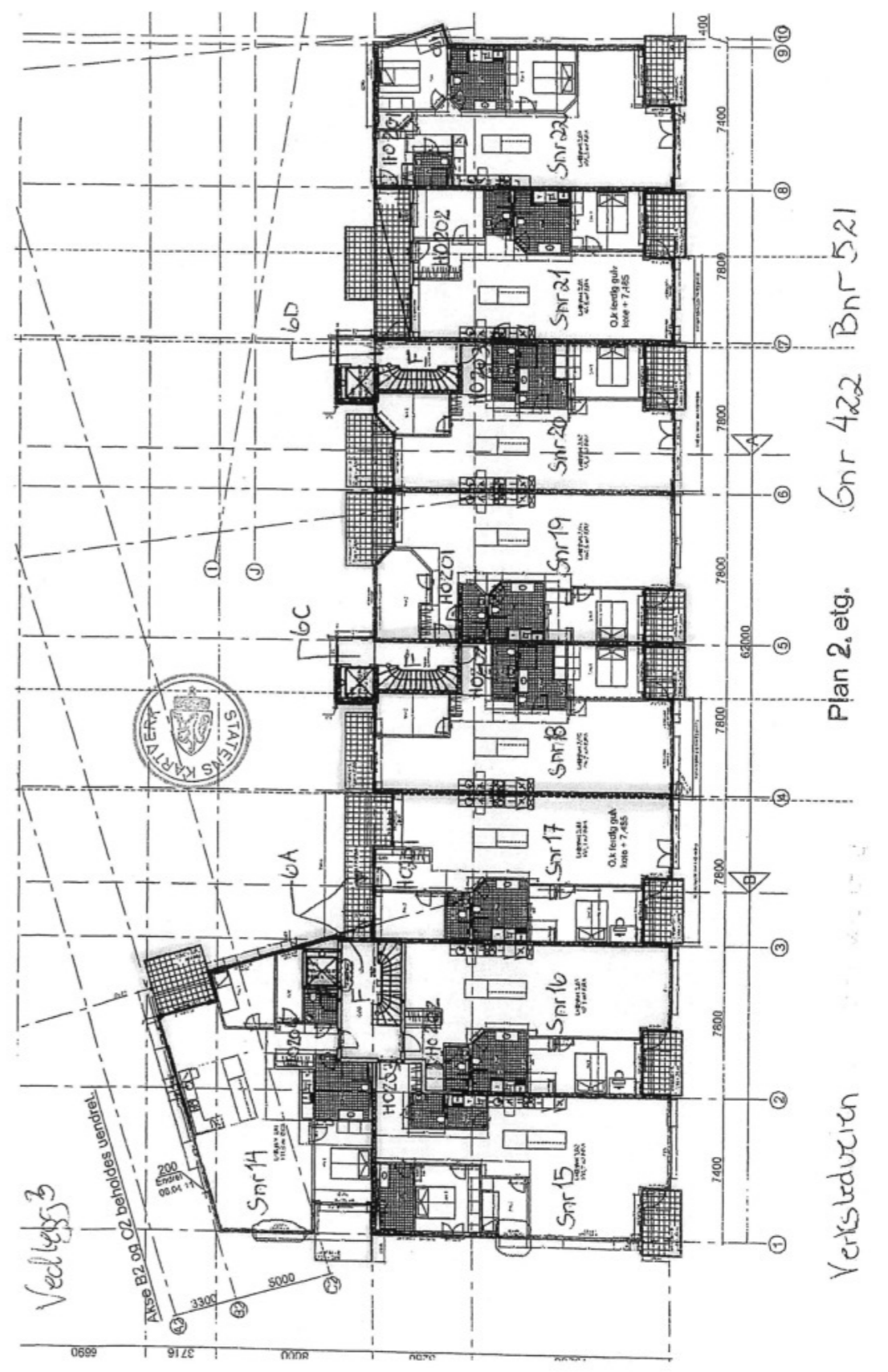
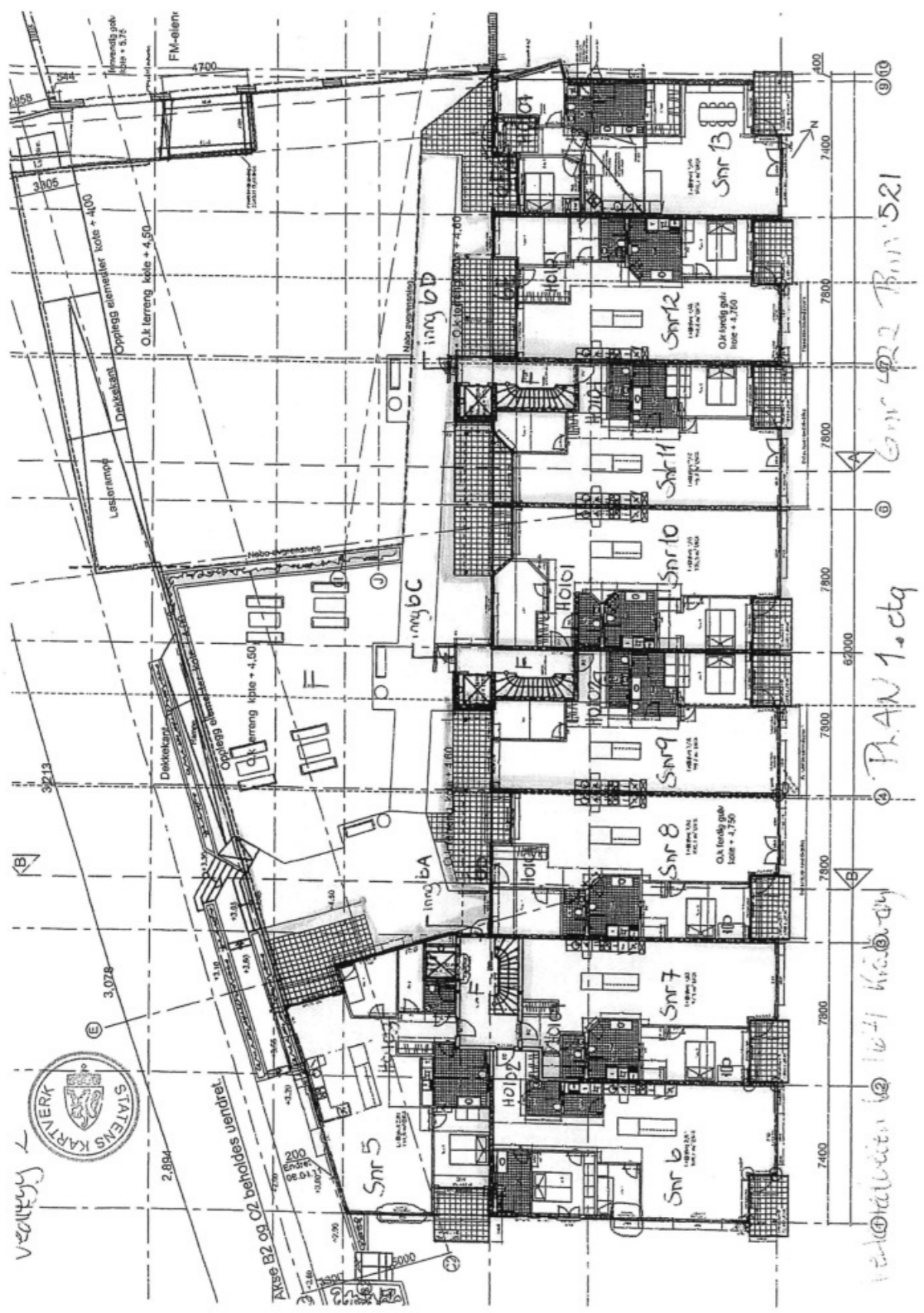
09 33 94 80

PROS.NR. TEGN.NR.

162210122 A10

Reguleringsplan, utarbeidet av NIPAS Byggentreprenør AS, 1662 Rolvsgøy, 09 33 94 80. Tegningens tittel: Verkstedstien 6, 1671 Kattedy. Tegningsnummer: 162210122 A10. Dato: 26.10.11. Skala: 1:250. Prosjekt: Seksjonering.





Revisjon B

06.05.12 Plan for deling
26.10.11

DATE TEGN. KONTR.
PLAN 4.ETG

MALESTOKK: 1:200

VESTERELVEN BRYGGE
ØRNULF ANNOT
VERKSTEDVEIEN 6
1671 KRÅKERØY
TELEFON:
Gnr: 422 Bnr: 480/481/482
Festlenn:
NIPAS BYGGENTREPRENØR
POSTBOKS 32
1662 ROLVSØY
69 33 84 90

PROSJEKT: TEGN.NR.
1421-12

BÅRER ASSURVANTEN AS
SARSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
REGISTRERT I M.B. 1602 ROLVSØY
NIPASBYGGENTREPRENØR AS
REGISTRERT I M.B. 1602 ROLVSØY

Plan 3. etg

Verkstedsveien 6, 1671 Kråkerøy Gnr 422, bnr 521

Nipas AS
Pb 32
1662 ROLVSØY

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2012/11640-10-188628/2013-TRBM	422/480	18.12.2013

Ferdigattest
jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Behandlet på vegne av Planutvalget - delegerte	Delegert vedtak	Delegert saksnr. 1973/13
--	------------------------	------------------------------------

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 05.12.2013 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Verkstedveien 6
Gnr. 422 Bnr. 480/481/482/434

Arbeidets art: Nybygg bolig- og næringsbygg.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

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

BJAR ARKITEKTER AS

BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY

Fax: 69 34 34 61 Bank: 9483.05.07919

Tlf: 69 34 34 60 Mobil: 90515080

Vedlegg E 1**Fredrikstad kommune**

Regulering og tekniske tjenester

Seksjon for miljø og samfunnsutvikling**Bygnings- og reguleringsavdelingen**

RÅDHUSET

1606 Fredrikstad

1421-5Helgesen.by1001

Fredrikstad 29.06.10

REDEGJØRELSE - Ny søknad - Forlengelse av tidligere gitt tillatelse**Søknad om tillatelse til tiltak - rammetillatelse****OPPFØRING AV BOLIG OG NÆRINGSBYGG****VERKSTEDVEIEN 6, Gnr 422, Bnr 480, 482, 484 K-del Kråkerøy****Tiltakshaver: Nipas Invest AS, Dikeveien 32, Boks 32, 1665 Rolvsøy**

Denne byggesaken er tidligere godkjent som sak 2006/17101, vedtak den 05.06.07.

Byggeprosjektet er identisk med det som ble omsøkt i 2006 / 2007.

Den følgende redegjørelse er derfor i hovedsak en kopi av den som ble sendt ved forrige søknad da tegninger og prosjektet er identisk.

Byggeprosjektet omfatter oppføring av nærings- og boligbygg i 3 etasjer + tilbaketrasket 4. etasje. Prosjektet planlegges oppført i tråd med reguleringsplanen for området.

BYGGEPROSJEKTET

Totalt består prosjektet av 24 leiligheter og ca 400 m2 næringsarealer i 1. etasje.

Næringsarealer utgjør ca 30 % av byggets 1. etasje. Øvrige arealer utgjøres av 2 mindre leiligheter og parkeringsarealer i parkeringskjeller som er etablert i byggets bakkant mot Verkstedveien.

Verkstedveien ligger nesten 1 etasje over bryggehøyden mot elven. Dette gjør at det blir adkomst direkte inn på adkomst tun som etableres over parkeringsarealene (på lokk over parkeringen).

Mot Verkstedveien framstår bygget derfor i 2 etasjer + den tilbaketrukne øvre etasjen. Bygget ligger godt tilbaketrasket fra Verkstedveien. Mot veien etableres et felles parkmessig opparbeidet uteareal som blir liggende lunt og fint i forhold til kveldsol om sommeren. Adkomster etableres fra dette området.

NABOFORHOLD - BRANNSIKRING

Prosjektet vil bli gjennomført i nært samarbeid med eier av "Motorfabrikken". Blant annet er det planlagt felles parkeringskjeller med denne eiendommen. Vi anser at dette vil lette adkomstforholdene for parkering til begge eiendommer.

Man er også avhengig av felles planlegging for å avklare brannsikkel mellom partene, da prosjektene blir liggende tett, basert på brannvegger mellom bygningene.

Vi forutsetter at denne del av prosjekteringen kan gjennomføres fram mot søknad om igangsettingstillatelse. Partene må da drøfte og avtale prinsippene for brannvegger og brannsikring av sine ulike fasader.

Disse arbeider er oppstartet og vil bli videreført framover.

GARASJEANLEGG

Det er planlagt et felles parkeringsanlegg i byggets 1. etasje / underetasje mot Verkstedveien. Denne etasjen utgjør 1. etasje mot brygga, men ligger i hovedsak som kjellerareal mot Verkstedveien. (Brygga ligger med kotehøyde ca + 1,6 m.o.h. Verkstedveien har stigende kotehøyde fra ca + 3,2 m.o.h. til ca + 4,5 m.o.h.).

Parkeringsanlegget er planlagt både for Verkstedveien 6 (29 P-plasser) og for "Motorfabrikken" (12 P-plasser). Det planlegges også oppføring samtidig slik at man kan utnytte fordelene ved felles gjennomføring.

Dokumentasjon på enighet omkring planene forutsettes avklart før søknad om igangsettingstillatelse.

Et felles "lokk" / parkanlegg med mulighet for adkomstpartier og attraktivt uterom for begge eiendommer ansees som en kvalitet som vil endre situasjonen i Verkstedveien vesentlig.

ARKITEKTONISK UTTRYKK

Det er lagt vekt på at prosjektet oppføres i tråd med vår tids arkitektonisk uttrykk.

Materialbruken er ennå ikke helt avgjort, men vil i hovedsak bestå av murverk enten som pusset overflate eller eventuelt som teglstein alternativt med sekkeskuret tynn overpuss.

Øvre etasje vil bli utført med trepanel eller tilsvarende kledning for å gi et lett uttrykk på toppen.. Rekkverk vil bli utført med herdet glass for best mulig utsyn.

PARKERINGSDEKNING

Parkeringsanlegget har plass til 29 biler for prosjektet. I tillegg er det avsatt 12 bilplasser til naboeiendommen (Motorfabrikken).

Utvendig på terreng er det totalt avsatt 16 parkeringsplasser. Dette gir god parkeringsdekning på eiendommen.

Beregnet parkeringsbehov i hht reguleringsplanen er 24 bilplasser for leiligheter (1 bilplass pr. leilighet).

NÆRINGSAREALER

Det er lagt vekt på at næringsarealer i 1. etasje etableres med virksomhet som ikke genererer mye trafikk. Det siktes derfor mot ulike former for konsulentvirksomhet og salgskontorer som i liten grad trekker mange kunder.

Tiltakshaver mener at området ikke er egnet for butikkvirksomhet og har derfor lagt til rette for mindre selveiende lokaler for salg eller utleie.

Vi tror dette er totalt gunstig for prosjektet.

Det er også gunstig for de 2 leilighetene som blir liggende i 1. etasje mot brygga og elven.

DIVERSE FORHOLD

Adkomstforholdene til garasjeanlegget ansees som gunstige. Det blir direkte innkjøring fra parkeringsarealet på sørsiden av bygget. Terreget ligger her på ca kote + 1,7 m.o.h. Dette er samme høyde som golvet i parkeringsgarasjen. Kontorarealer og leiligheter vil i 1. etasje liggende på kote + 2,0 m.o.h. (i tråd med reguleringsplanens forutsetninger).

Det er lagt opp til en renovasjonsløsning basert på eget ventilert renovasjonsrom med direkte utgang til terreng. Denne løsningen vil bli drøftet med teknisk avdeling i Fredrikstad kommune. Adkomst til renovasjonsrommet er god, med god tilgjengelighet med større biler.

DETALJPROSJEKTERING

Brannplaner og andre detaljplaner vil bli utarbeidet parallelt med detaljprosjekteringen.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det kreves dispensasjon fra følgende forhold i saken:

1. Dispensasjon fra gesimshøyde
2. Dispensasjon fra byggegrense
3. Dispensasjon fra bebygd areal

SØKNAD OM EVENTUELL DISPENSASJON

Det søkes eventuelt også om dispensasjon for å kunne gjennomføre prosjektet innenfor de samme krav til konstruksjoner som prosjektet opprinnelig ble planlagt med.

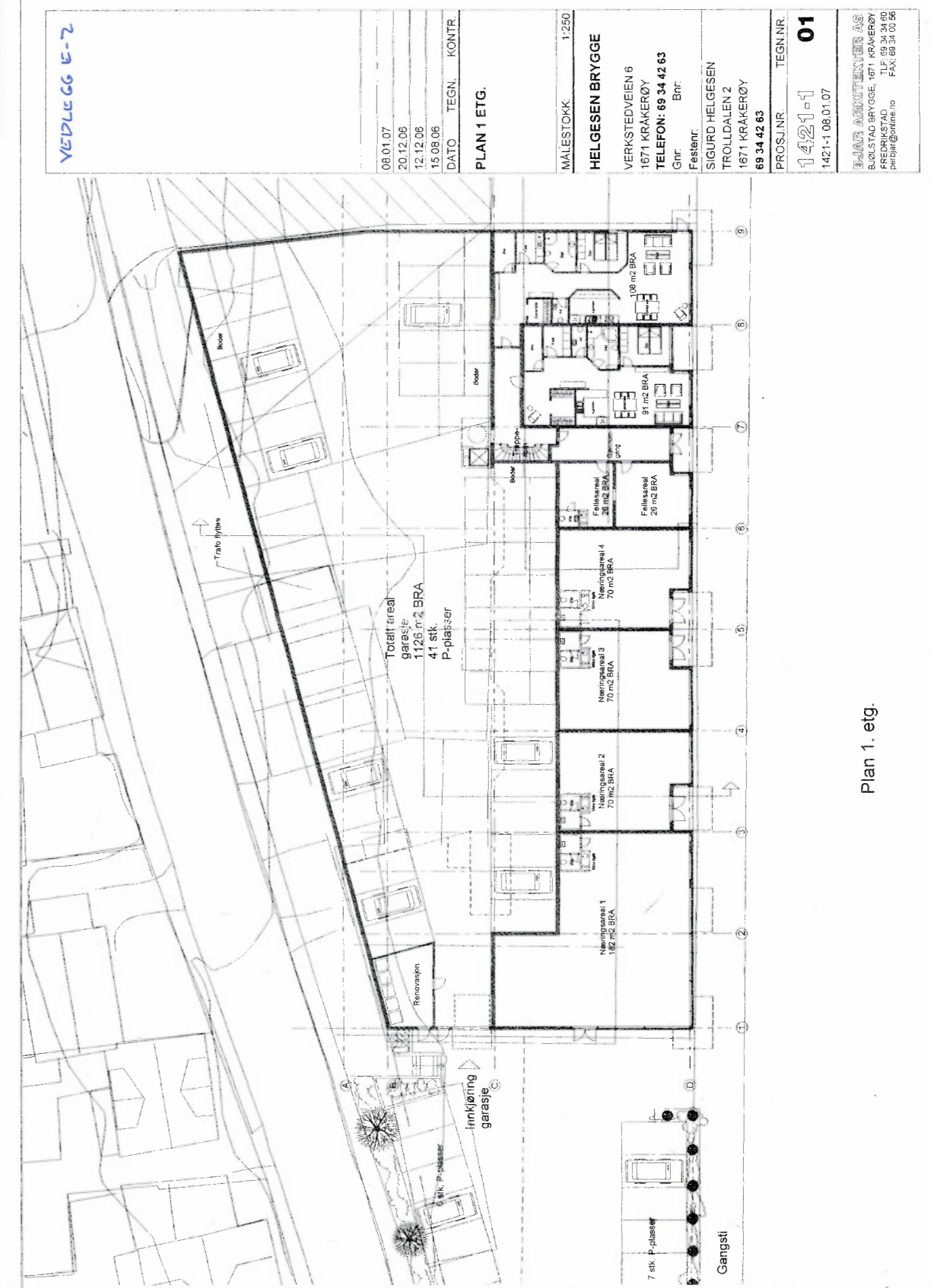
Dette framgår av søknad om dispensasjon.

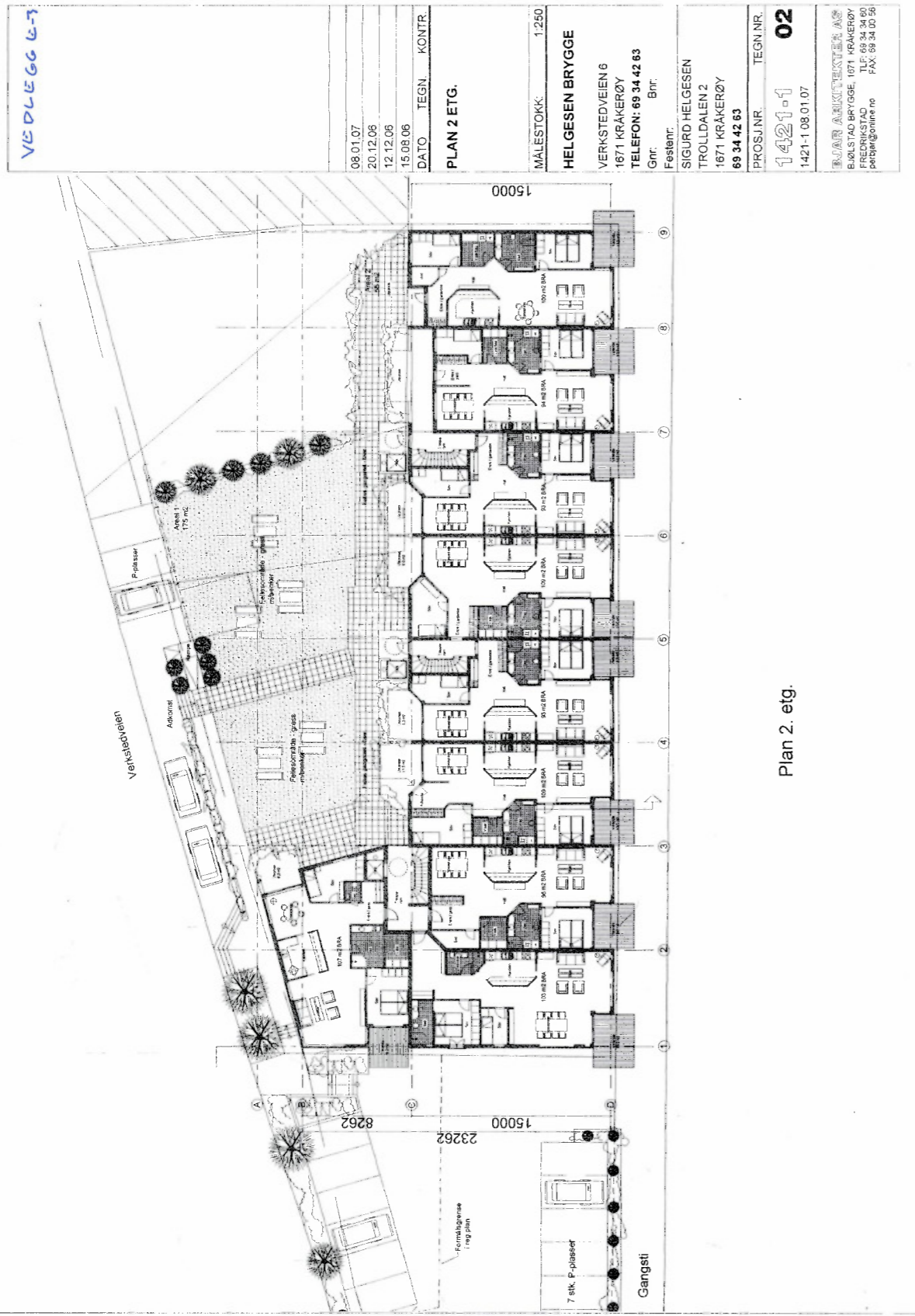
Begrunnet søknad for disse forhold vedlegges i eget vedlegg B1.

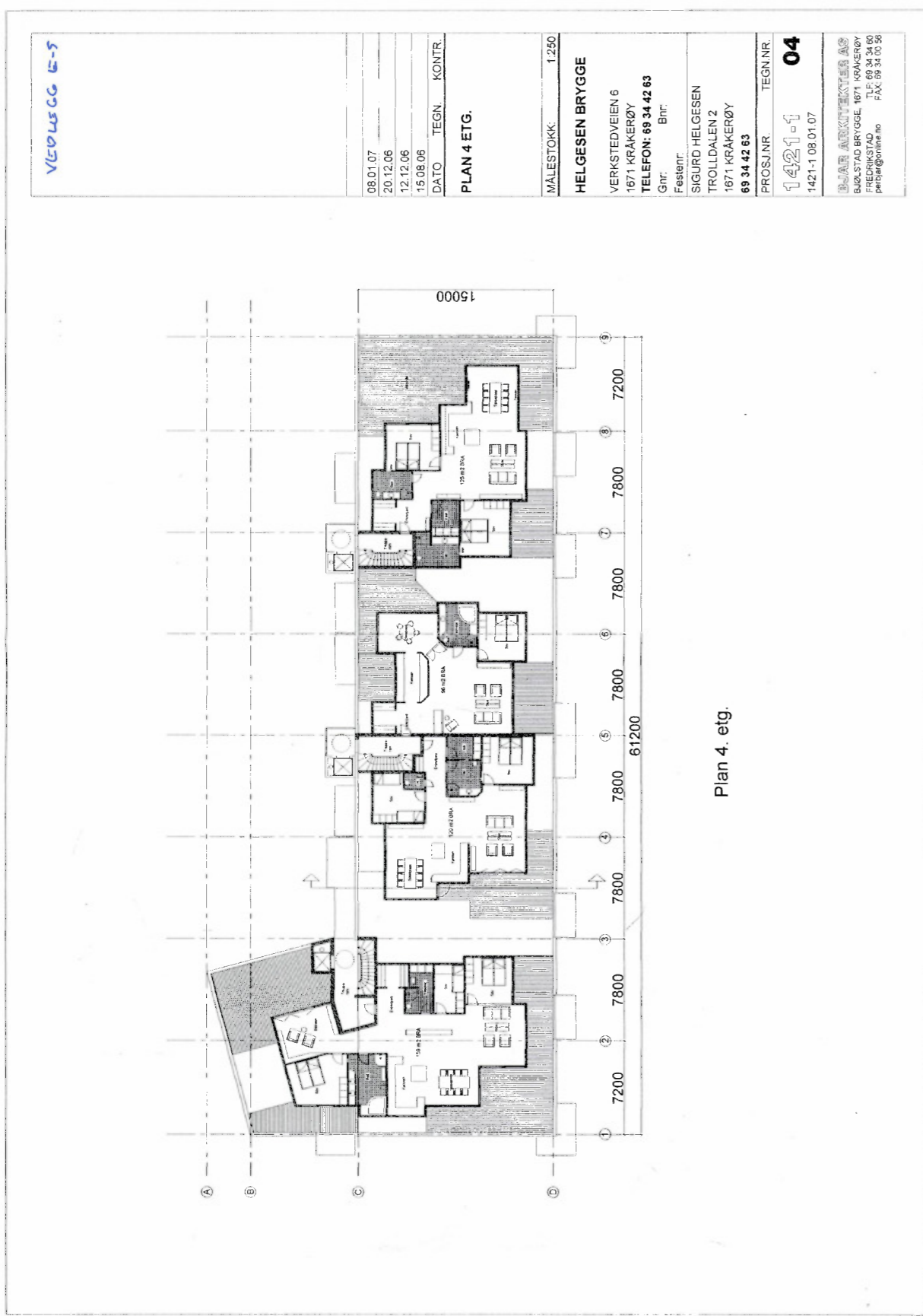
Med hilsen

Bjar Arkitekt
Bjar Arkitekt
Søker

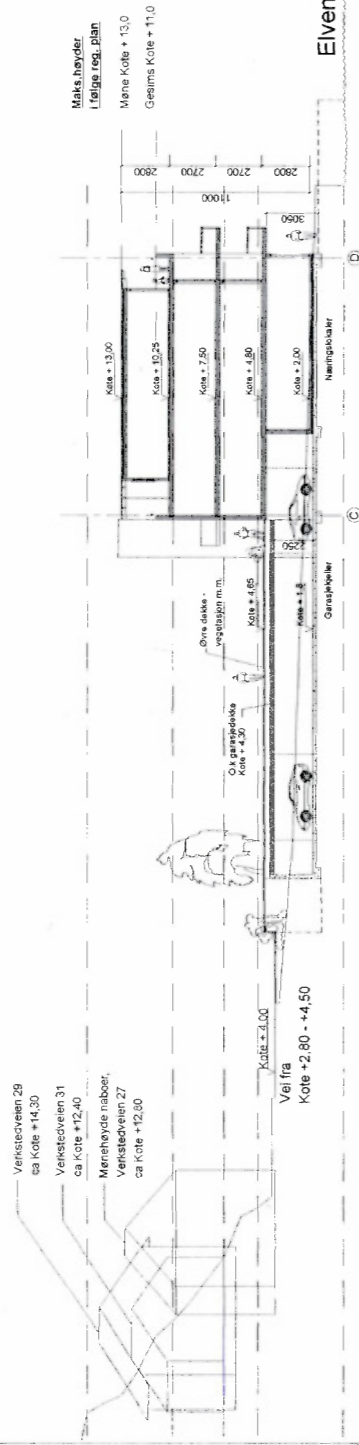
Side 3 av 3







VEDLÆGG 5-7



Skjematisk snitt

MÅLESTOKK: 1:250

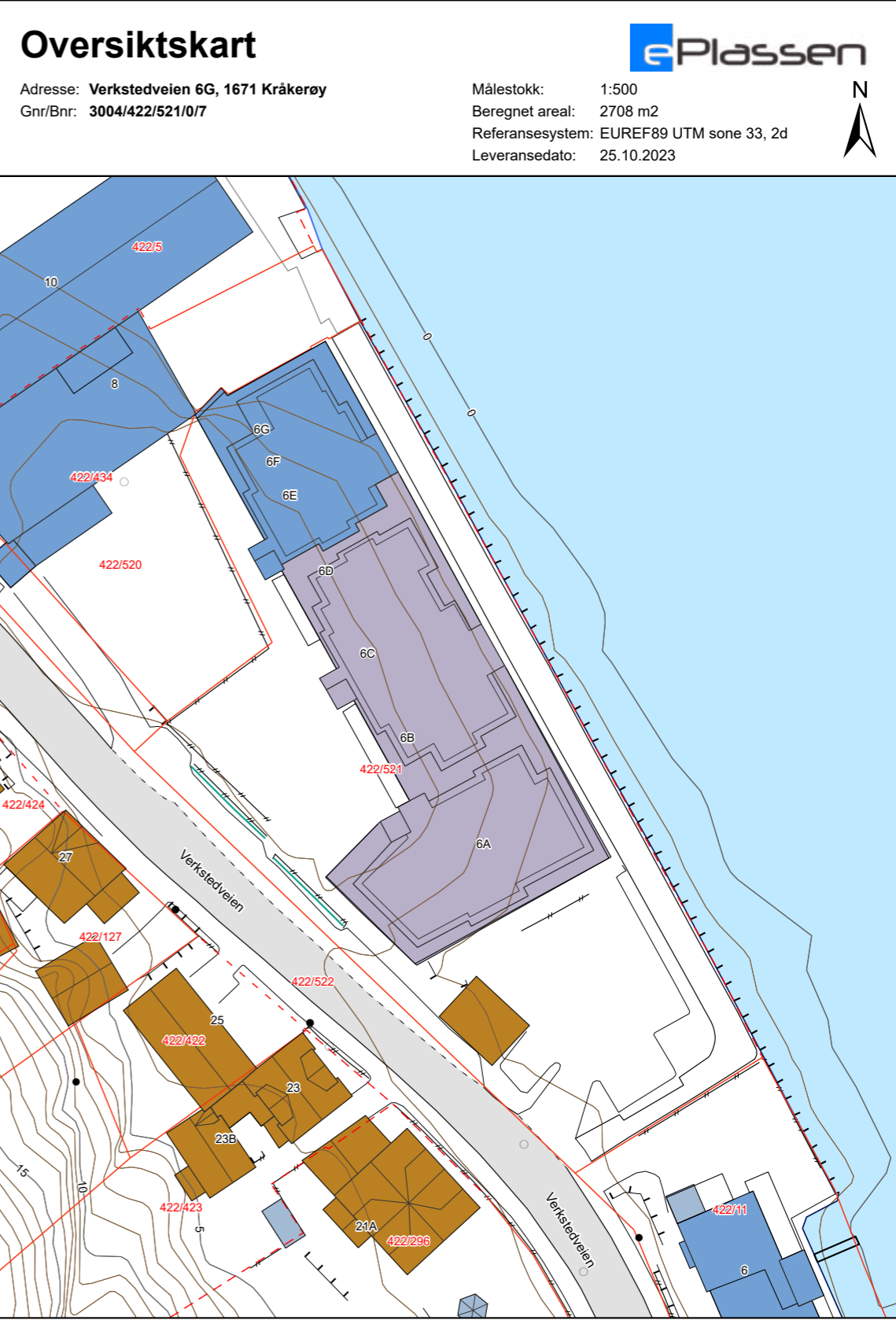
HELGESEN BRYGGE

VERKSTEDVEIEN 6
1671 KRÅKERØY
TELEFON: 69 34 42 83

Gnr: Bnr:
Festet.:
SIGURD HELGESEN
TROLLDALEN 2
1671 KRÅKERØY
69 34 42 83

PROSJ.NR. TEGN.NR.
1421 06
1421 1421 08.01.07

BJØR RAKTEVÆGER AS
BULSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
TILBUDSSTAD
post@braktevager.no
FAK: 69 34 30 95



Arealplaner under arbeid



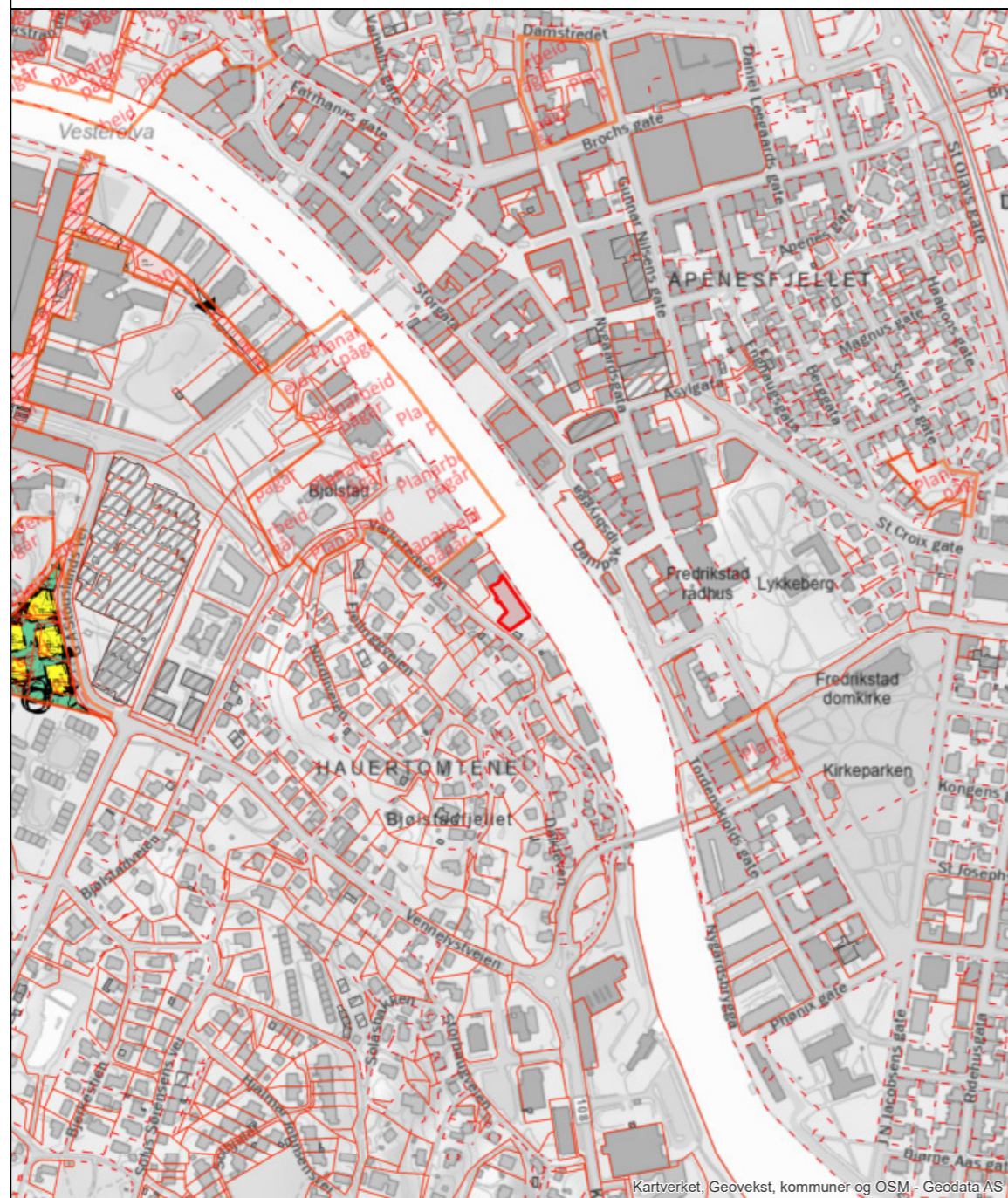
Adresse:
Gnr/Bnr: 422/521/0/7

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2023-10-25



Planident: 1156,1209,1125
Plannavn: Bjølstad gård, Nygaardsgata 9-11, Stadion-Gamle Beddingvei

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



Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS

Kommuneplan



Adresse:
Gnr/Bnr: 422/521/0/7

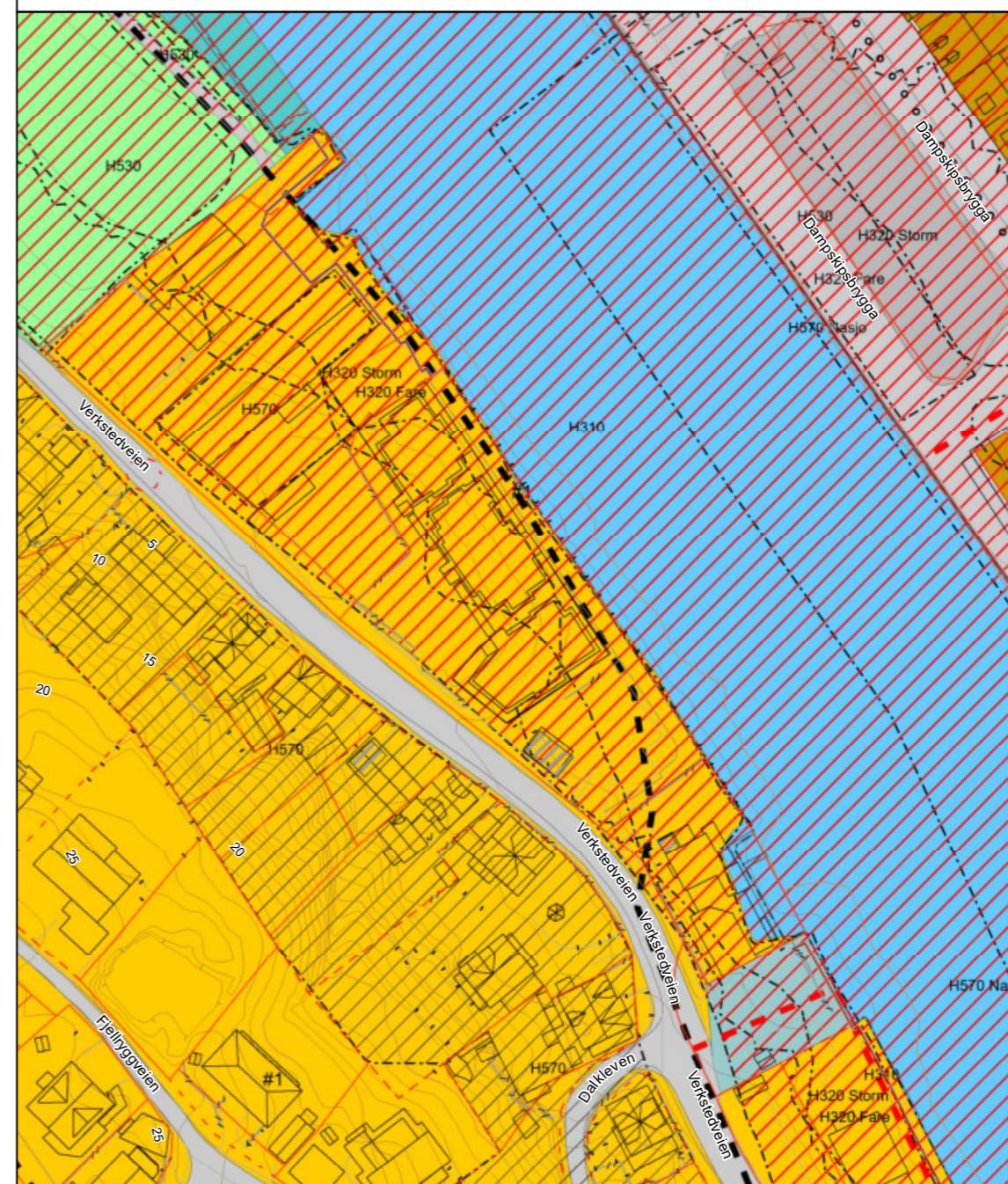
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-10-25



Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.06.2023
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.



Reguleringsplan



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-10-25

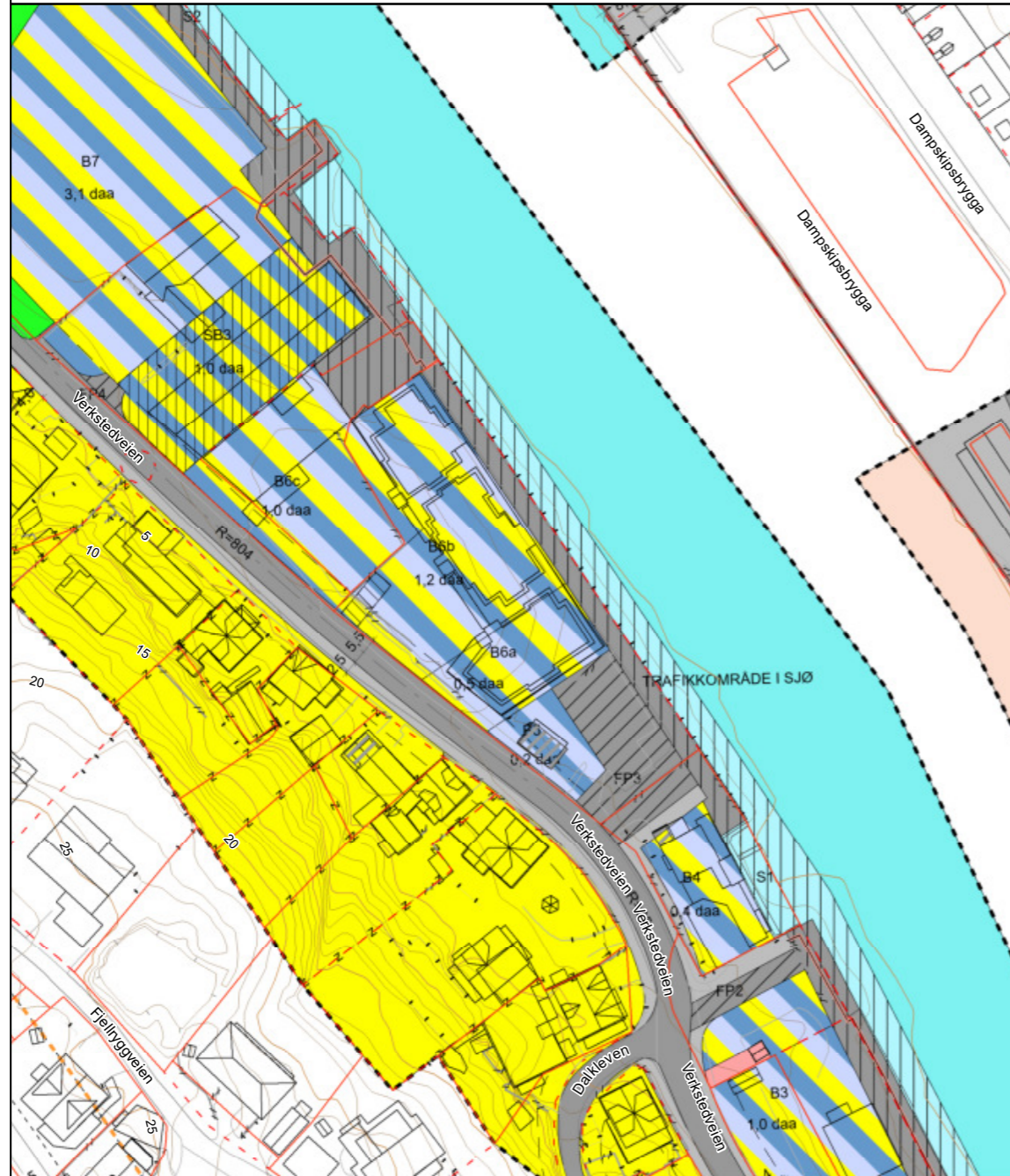


Adresse:
Gnr/Bnr: 422/521/0/7

Planident: 514
Ikraftredelsesdato: 17.06.2004
Plannavn: Verkstedveien/Bjølstad

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.



Plan nr. 514.

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN FOR VERKSTEDVEIEN / BJØLSTAD GÅRD k-del Kråkerøy - FREDRIKSTAD

Reguleringsplan datert : 15.10.01 Revidert : ...25.01.04
Behandlingsdato : 27.05.04
Bystyrets vedtak, dato : .17.06.04 Sak nr. : 040056

§ 1. GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Planområdet er som vist på kart, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;

- Boliger
- Blandet formål for kontor, forretning og bolig (B1,B2, B3, B4,B6, B7)
- Blandet formål for kontor og forretning (B5)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;

- Kjørevei
- Annet trafikkareal
- Gang og sykkelvei
- Trafikkområde i sjøen

FRIOMRÅDER

- Park, turvei, lekeplass

FAREOMRÅDE

- Høyspentanlegg

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;

- Elvepromenade / brygger
- Fortøyningsområde i sjøen (S1 – S2)
- Bevaring boliger (SB1)
- Bevaring kontor / bolig (SB2 – SB3)
- Kommunalteknisk virksomhet

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;

- Felles avkjørsel / parkering (FP1, FP2, FP3, FP4, FP5)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Ved søknad om tiltak skal det framlegges detaljerte utomhusplaner som viser veianlegg, forstøtningsmurer, beplantning, belegning og andre forhold som beskriver uterommene. Uterommene skal opparbeides med god kvalitet. Det skal medtas områder med naturlig avgrensning, i tråd med oppdeling i ulike byggeområder.

Det skal også redegjøres for lekeplasser, og utearealer i forhold til retningslinjer for boliger i sentrumsnære områder. Det skal vektlegges at det er problematisk med lekearealer for barn i de elvenære områdene.

- 2.2 Det regulerte byggeområdet kan oppdeles i mindre tomter i tråd med oppdeling i byggeområdene (B1 – B7).
Ved oppdeling i mindre tomter må det avklares og dokumenteres at adkomstrettigheter, parkering og utearealer ivaretas ved eventuelle tinglyste rettigheter.

Det skal framlegges en helhetlig plan som viser parkering, adkomster og felles utearealer for sammenhengende helhetlige områder. Denne skal framlegges og godkjennes samtidig med tillatelse til utbygging eller oppdeling i mindre tomter.

Mindre avvik fra viste tomte delinger skal kunne godkjennes av kommunen etter nærmere begrunnelse.

- 2.3 Det må ikke beplantes med trær eller busker som virker skjemmende, eller er til hinder for offentlig ferdsel. Gjerders høyde, form, plassering og farge skal godkjennes av kommunen.
- 2.4 Der byggegrense ikke er vist, gjelder formålsgrense. Det tillates ikke at enkelte bygningsselementer (som f. eks balkong) overskrider formålsgrensa. Det er tillatt å bygge i nabogrense, dog slik at brannkrav etterkommes. Minimum kotehøyde for ferdig golv skal være kote + 2,0.
- 2.5 Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet skal beregnes etter følgende normer:

- Boliger: 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- Forretning: 1,0 bilplass pr. 100 m2 bruksareal
- Kontor: 1,0 biloppstillingsplass pr. 100 m2 bruksareal
- Lager: 1,0 bilplass pr 100 m2 bruksareal

Parkeringsarealer skal være oppdelt og beplantet med avskjermende vegetasjon ved sammenhengende parkeringsarealer for større parkeringsarealer. 5% av parkeringsplassene skal avsettes som handicap-plasser.

Det avsettes sykkeloppstillingsplasser i utomhusplanen. Sykkelstativer skal være utformet med innretninger slik at sykler kan låses. Det skal være minimum 10 sykkeloppstillingsplasser pr. 1000 m2 BRA.

- 2.6 Støy for boliger, lek og oppholdsarealer eller andre støyfølsomme virksomheter må ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T – 8/79 eller senere vedtatte forskrifter. Det skal framlegges dokumentasjon på at kravene er oppfylt. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk.

- 2.7 Det tillates ikke kjøpesenter eller varehus med golvareal som overkriker 3000 m2 sammenhengende bruksareal innenfor reguleringsområdet.

- 2.8 Før det gis igangsettingstillatelse for bygging innenfor byggeområdene B1 – B7 skal det framlegges dokumentasjon vedrørende byggegrunn og miljøforhold, jfr. krav til risiko- og sårbarhetsanalyse.

- 2.9 Utbyggingstakt for utbygging av området skal ikke skje raskere enn den takt som angis i gjeldende boligprogram.

- 2.10 Følgende rekkefølgebestemmelser skal gjelde for utbygging av områdene:

B1, B2, B3 Opprusting av Verkstedveien med fortau fra Kråkerøy bro fram til krysset mellom Verkstedveien og Dahlkleven.

B4, B5, B6a, B6b Ombygging av krysset Verkstedveien / Norliveien og opprustning av Verkstedveien med fortau fra krysset mellom Verkstedveien og Dahlkleven, fram til endret / ombygget kryss Nordliveien / Verkstedvn.

B6c-B7 Opprusting av Verkstedveien med fortau fram til Bjølstadveien, samt opparbeiding av friområdet som angitt på plankartet. Før utbygging av B7 skal bygning A, (tidligere ”båtlager”) være revet, samt gang- og sykkelvei gjennom friområdet være opparbeidet.

- 2.11 Elvepromenaden skal opparbeides og ferdigstilles i takt med utbyggingen av tilstøtende områder. Arbeidene med elvepromenaden og byggeprosjektene på delområdene samordnes. Detaljerte planer for utforming og opparbeidelse av elvepromenaden skal framlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

- 2.12 Ny kjøreforbindelse til Kråkerøy med tilhørende veisystem må være etablert før ny bebyggelse tillates oppført i byggeområdene mellom Vesterelva og Verkstedveien.

§ 3. BYGGEOMRÅDER

BLANDET FORMÅL FOR KONTOR/FORRETNINGER OG BOLIGER, B1 – B7

- 3.1 Bebyggelsen tillates oppført i høyder som samsvarer med kotehøyder definert under.

Innenfor de regulerte byggeområdene skal arealene kunne utnyttes med grad av utnytting i samsvar med tabell under. Tilsvarende angis maksimal gesims- og mønehøyde.

Følgende maksimale utnyttelsesgrad og høyder legges til grunn i byggeområdene:

Byggeomr.	Utnyttelsesgrad	Gesimshøyde	Mønehøyde
B1	50 % BYA	Kote +11,0	Kote +13,0
B2	50 % BYA	Kote +11,0	Kote +13,0
B3	40 % BYA	Kote +11,0	Kote +13,0
B4	80 % BYA	Kote + 7,0	Kote +10,0
B5	70 % BYA	Kote + 4,5	Kote + 5,7
B6a	48 % BYA	Kote +11,0	Kote +13,0
B6b	56 % BYA	Kote +11,0	Kote +13,0
B6c	40 % BYA	Kote +11,0	Kote +13,0
B7	43 % BYA	Kote +11,0	Kote +13,0

Avvik fra disse høyder kan tillates for mindre bygg med utstrekning på maksimalt 9,0m fasadelinje.

Hensikten med avviket skal være å oppnå variasjon i bebyggelsen.

Avviket skal ikke være større enn 1,0 m høydeøkning, og for maksimalt 30 % av sammenhengende fasadelengde.

Fasadene skal oppdeles for minst hver 10m, slik at det skapes variasjon og dynamikk i fasadeforløpet. Fasadeuttrykket skal bidra til å beholde skalaen og målestokken i området.

Arealer for ”underjordisk” parkering skal ikke medregnes, og bør ikke følge byggegrense dersom et slikt anlegg i sin helhet ligger under bakkenivå..

Det kan bygges i formålsgrense der det ikke er vist begrensende byggegrense. Dersom byggelinje er vist gjelder denne som grense for bebyggelse.

- 3.2 Bygningene skal ha flatt tak, pulttak med takvinkel mellom 15 og 30°, eller saltak med takvinkel mellom 27 og 45°. Møneretning skal være parallell eller vinkelrett på kaifront. Bebyggelsens skala skal hensynta omkringliggende bebyggelse. Innenfor de ulike utbyggingsområder skal bebyggelsen ha helhetlig preg, og bygningsvolumer i harmoni.
- 3.3 Innenfor områdene B6a, B6b og B6c tillates at 30 % av fasadelengden har høyde tilsvarende Motorfabrikken (gesimshøyde ca kote +12,0 og mønehøyde ca kote +13,9). Denne maksimale høyden skal ikke forekomme nærmere Motorfabrikken enn 10,0 meter (gjelder B6c).
- 3.4 Oppføring av ny bebyggelse innenfor B7, nord for Motorfabrikken, skal hensynta Motorfabrikkens bevaringsverdige uttrykk, og skal bidra til å fremheve denne bygningen i bybildet. Maksimal tillatt byggehøyde skal reduseres med 1,0 m både for gesimshøyde og mønehøyde innenfor det området som ligger nærmest motorfabrikken, i en avstand til motorfabrikken på 18,0 meter, for ikke å svekke Motorfabrikkens markante profil for mye.

- 3.5 I grensen mellom byggeområde B1 og B2 skal etableres ubebygget sone på minimum 5 meter hver vei fra formålsgrense (10 meter åpning) for utsyn mot elven fra Verkstedveien og bakenforliggende bolig. Det skal være passasje mellom Verkstedveien og bebyggelsen i byggeområde B1.
- 3.6 Ved fordeling av blandet formål tillates rent boligformål i 2. og 3. etasje. I tillegg tillates boligformål i inntil 30 % av arealer i 1. etasje. For øvrig kan tillates at hele arealet (alle etasjer) kan utnyttes for kontorformål. Butikkarealer tillates bare i maksimalt 50 % av 1. etasje.
- 3.7 For boligutnyttelse skal det samlede private og felles uteoppholdsareal utgjøre min. 25 m2 pr. boenhet.
- 3.8 Beregninger av uteoppholdsareal og parkeringsdekning skal gjøres for hvert delområde (B1 – B3, B4, B5 – B6c, B7).
- 3.9 Utomhusarealer skal opparbeides samtidig som ferdigstillelse av bebyggelsen innenfor delområdene.
- 3.10 Innenfor område B7 skal kunne etableres en tursti gjennom planområdet. Stien skal følge utbyggingsplanene for området. Stien skal utgjøre et supplement til elvepromenaden.
- 3.11 Før områdene B1, B2 og B3 tillates utbygget skal det utarbeides bebyggelsesplan i henhold til pbl. §28-2. Byggehøyder vurderes nærmere ved utarbeidelsen av bebyggelsesplan.

BYGGEOMRÅDE - EKSISTERENDE BOLIGER

- 3.12 Innenfor byggeområde for boliger tillates bebyggelse i inntil 2 etasjer + loft. Takvinkel skal ligge mellom 32 og 38 grader. Området utgjør i hovedsak eksisterende boliger. Fortetting / tilbygg innenfor området tillates dersom dette ikke gir vesentlige ulemper med avkjørselsforhold eller er til vesentlig ulempe for andre eiendommer i området eller er uheldig på annet vis. Utvidelser og tilbygg skal tilpasses i form, skala og målestokk, i tråd med god byggeskikk og arkitektfaglige retningslinjer. Mønehøyde skal ikke overstige det som er typisk i delområdet og tilsvarende for gesimshøyden. Der slike typiske forhold ikke er relevant skal gesimshøyde ikke overstige 4,5 meter og mønehøyden ikke mer enn 8,0 meter.
- 3.13 Utnyttelsesgrad skal følge det som er typisk for delområdene, men skal ikke overstige grad av utnyttning på mer enn BYA = 35 %.
- 3.14 Garasjer skal kunne oppføres i en avstand av 30 cm fra tomtegrense mot vei når innkjøring er langsetter vei (oppstilling foran garasje på egen grunn) når plassforholdene er trange, og når annen garasjeplassering er vanskelig eller umulig.

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEI

- 4.1 Kjørevei kan opparbeides i tråd med arealer avsatt i plankartet.

ANNET TRAFIKKAREAL

- 4.2 Innenfor området kan etableres veitekniske forhold som støyskjermer, vegetasjonsbelte, og andre tiltak relatert til avgrensning av veitekniske forhold.

GANG- OG SYKKELVEI

- 4.3 Gang- og sykkelvei kan opparbeides i tråd med arealer avsatt i plankartet..

TRAFIKKOMRÅDE I SJØ

- 4.4 I sjøområde avsatt som offentlig trafikkområde tillates ikke etablert faste innretninger eller installasjoner som kan være til hinder for almen ferdsel og nyttetraffikk.

§ 5. FAREOMRÅDER

HØYSPENTANLEGG

- 5.1 Innenfor området vist i planen kan etableres anlegg for høyspent og lavspent el-anlegg. Utforming av trafoen skal tilpasses omgivelsene, eller innpasses i eventuelt bygg på stedet. Adkomst og ventilasjon må ivaretas.

§ 6. FRIOMRÅDER

PARK, TURVEI, LEKEPLASS

- 6.1 Området skal opparbeides parkmessig, og kan nyttes til rekreasjon, opphold og lek. Nødvendige innretninger og byggverk som naturlig tilhører et slikt område tillates oppført. Adkomst til kommunalteknisk anlegg skal kunne skje gjennom området.

Langs Verkstedveien er veibredden redusert for å bevare eksisterende trær langs veien. Parken beholdes ut i veiarealet for å bevare eksisterende trær. Det legges vekt på at trærne skjottes forsvarlig, og at dette vektlegges foran kravet til veibredde.

Det skal utarbeides en plan for utvikling og drift av friområdet før opparbeiding. I planen skal også framgå retningslinjer for bruk av området. Før området opparbeides skal eksisterende bygning A ("båtlageret") være revet.

§ 7. SPESIALOMRÅDER

SPESIALOMRÅDE ELVEPROMENADE / BRYGGER

- 7.1 Det etableres bryggeanlegg som vist i planen. Deler av bryggeanlegget oppføres som nye bryggearealer utenfor eksisterende kaikant. Brygga etableres som privat bryggeanlegg med almen tilgjengelighet, og planlegges som del av elvepromenaden gjennom sentrum. Bryggeanlegget skal dekke felles bryggebehov for bakenforliggende bebyggelse (B1 – B7). Høyde for nye brygger skal ligge på maksimalt kote +1,40.

Kaifrontarealene er avsatt som område for elvepromenade. Promenaden skal ha bredder som vist på plankartet. Bredden varierer mellom 6, 0 m og 4,0 m for mindre deler av området. Det kan tillates innsnevring inntil 3,0 m ved spesiell grunn dersom dette kompenseres ved større arealer andre steder. Ved passering av brokar må bredden tilpasses eksisterende forhold. Bredden tillates redusert til 2,5 m rundt hjørnet.

Innenfor arealene avsatt for elvepromenade medregnes etablert belysning, benker og opparbeiding av utomhusarealene. Det skal tillates kjøring på deler av arealene i den grad dette er nødvendig for hensiktsmessig utnyttelse av eiendommene. Det skal tillates etablert belysningspunkter, ferskvannskraner, el-uttak og annet utstyr som skal tjene båtliv og fortøyning i fortøyningssonen på utsiden av elvepromenaden.

Planer for kaifront og bryggeanlegg skal oversendes havnevesenet for godkjenning for rammetillatelse gis.

SPESIALOMRÅDE FORTØYNINGSSONE I SJØ, S1 - S2

- 7.2 Innenfor området tillates fortøyning av båter, dog slik at det ikke kan etableres fortøynings-innretninger eller andre forhold som kan være til hinder for ferdsel og trafikk i sjøområdet. Fortøyningsanordninger skal godkjennes av havnevesenet.

SPESIALOMRÅDE BEVARING BOLIGER, SB 1

- 7.3 Område SB1 er avsatt som verneverdig bebyggelse som skal bevares på grunn av kulturhistorisk verdi. Bestående bebyggelse i området skal bevares, og tillates bare ombygget under forutsetning av at uttrykk, hovedform og dimensjoner holdes uendret. Endring av materialbruk og overflatebehandling tillates ikke. Eventuelle endringer, påbygg eller tilbygg, eller fasadearbeider, skal utføres i samråd med antikvariske myndigheter og kommunen.

- 7.4 Innenfor område SB 1 tillates ny bebyggelse bare i 2 etasjer med gesimshøyder 5,5 m og mønehøyde 8,5 m. Ny bebyggelse skal ha begrenset omfang for å videreføre og forsterke eksisterende bygningsmiljø innenfor området. Ny bebyggelse (enkelbygg / tilbygg) skal ikke være større i areal enn 50 m² grunnflate (BYA), og skal i utforming tilpasses eksisterende bebyggelse. Låven tillates ikke utvidet.

SPESIALOMRÅDE BEVARING KONTOR / BOLIG, SB 2, SB 3

- 7.6 Området SB 2 er avsatt for bevaring av eksisterende vognhus. Istandsetting av bygningen og innredning må skje i samsvar med retningslinjer fra antikvariske myndigheter. Innenfor område SB 2 tillates i prinsippet ingen utvidelser av bebyggelsen, dersom dette ikke kan begrunnes og forsvares av antikvariske myndigheter. Bygningens lukkede karakter skal ikke endres av en eventuell bruksendring.
- 7.7 Område SB3 er avsatt for bevaring av "Motorfabrikken". I planen vektlegges at bygningen skal beholde sitt monumentale preg i byrommet. Bygningens eksteriør er bevaringsverdig, og vektlegges som viktig del av bybildet. Det tillates ingen endringer av fasader uten at dette på forhånd er avklart med antikvariske myndigheter. Bygningen skal i prinsippet beholde sitt opprinnelige preg.

SPESIALOMRÅDE KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

- 7.8 Området er avsatt for etablering av kommunalteknisk anlegg.
- Adkomst til pumpestasjonen i friområdet skal skje gjennom friområdet (tursti / felles avkjørsel fra Bjølstadveien). Det skal legges vekt på at virksomheten ikke er til stor ulempe for friområdet.

§ 8. FELLESOMRÅDER


FELLES AVKJØRSEL – PARKERING , FP1 - FP5

- 8.1 Innenfor områdene skal etableres felles avkjørsel for tilgrensende eiendommer.
- 8.2 Område FP1 er vist som felles avkjørsel for eiendommene Gnr 422, Bnr 101, Gnr 422, Bnr 94, Gnr 422, Bnr 1, Festenr 4 og Gnr 422, Bnr 1, Festenr 92.
- 8.3 Område FP2 er vist som felles avkjørsel for byggeområdene B1, B2 og B3. Adkomst til B1 og B2 skal skje via B3 i tillegg til eventuell direkte adkomst fra Verkstedveien. Det medregnes delvis underjordisk parkering.

- 8.4 Område FP3 er vist som privat felles avkjørsel / parkering for byggeområdene B4, B5 og næringsdelen av B6a og B6b. Innenfor blant annet dette området skal parkering for næringsvirksomheten løses. I tillegg etableres parkering innenfor byggeområdene, og eventuelt under bebyggelsen. Boligparkeringen skal ha direkte adkomst fra Verkstedveien til byggeområdet.
- 8.5 Område FP4 er vist som felles avkjørsel for byggeområde B7 og bevaringsområde SB 3.
- 8.6 Område FP5 er vist som felles avkjørsel for Gnr 422, Bnr 33 og friområdet. I tillegg skal adkomst til kommunalteknisk anlegg skje via denne felles avkjørsel.

Fredrikstad 15.07.04

Bjar Arkitekter
Per Bjar



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Veikstikk om oppsett av planarbeidet	PS 39817	FSK 01.06.2017	MAAU
Versj om oppsett og korrigeringsplan	17/7065	09.06-19.06.2017	MAAU
Med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	PS 17017	FSK 09.11.2017	MAAU
Førbehandling av planprogrammet	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
1 gangs behandling	17/7065	01.01.04.2019	AKHE
Høring og offentlig ettersyn	PS 17119	BIS 06.12.2019	AKHE
2 gangs behandling	19/23074	BIS 17.02.2020	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	PS 6420	18.06.20	AKHE
Egenskjøt			

Kartstilsystem: EuroSB, sone 324, høydeproyeksjon: NAD2000
Kartproyeksjon: Geosted FRS
Digitale data er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vaksenhet Geostad
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

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

- BE** Bebyggelse og anlegg
- B** Boligbebyggelse
- BE** Fritidsbebyggelse
- B** Sentrumsformål
- B** Formetonger
- BE** Offentlig eller privat tjenesteyting
- BE** Fritids- og kretsformål
- BE** Riksstatulformål
- B** Næringsbebyggelse
- BE** Idrettsareal
- BE** Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- BE** Uteoppholdsareal
- BE** Grav og urnelund
- BE** Kombineret bebyggelse og anleggsformål

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

- V** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H** Havn
- H** Færvering
- H** Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (jmf §11-7, nr 3)

- GR** Blågrønn struktur
- GR** Naturområde
- GR** Turdrag
- GR** Fjellside
- GR** Park
- GR** Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (jmf §11-7, nr 4)

- F** Forsvarst

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

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsbruk/arealer næringsvirksomhet basert på gårdens retningsanlegg
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse m.v.

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

- B** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
- B** Fjell
- B** Småbåthavn
- B** Naturområde
- B** Friluftsområde

HENSYNSONER (jmf §11-4)

a) Sikrings-, støy- og fonesoner

- Hensynsone ras- og skredfare
- Hensynsone fjellfare
- Hensynsone høyspenningsanlegg
- Hensynsone militært område

b) Infrastruktursone

- Kjør vedvarende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- Hensynsone landbruk
- Hensynsone friluftsliv
- Hensynsone landskap
- Hensynsone naturmiljø
- Hensynsone kulturmiljø

d) Båndleggingssone

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

e) Gjensvaringsone

- Kjør om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nærområde	PK-bakke	Bes	Fjernlig	PK-bakke	Bes
Fjernveg	-----	---	---	---	---	---
Fjernveg	-----	---	---	---	---	---
Bærebveg	-----	---	---	---	---	---
Gang- og sykkelveg	-----	---	---	---	---	---
Sykkelveg	-----	---	---	---	---	---
Tunngleding	-----	---	---	---	---	---
Kollektivtraas	-----	---	---	---	---	---
Jernbane	-----	---	---	---	---	---
Fjell	-----	---	---	---	---	---
Småbåthavn	-----	---	---	---	---	---
Kollektivtraaspunkt	-----	---	---	---	---	---

JURIDISK LINJE

- Byggegrense
- Fortsattgrense sjo (100 m beltet)
- Strandlinje sjo
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

REGULERINGSPLANENS

Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode
Reguleringsplan	1	Reguleringsplan	2	Reguleringsplan	3	Reguleringsplan	4	Reguleringsplan	5

AREALFORMÅL I PLANENS

Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode
Reguleringsplan	1	Reguleringsplan	2	Reguleringsplan	3	Reguleringsplan	4	Reguleringsplan	5

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

Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode
Bebyggelse og anlegg	BE	Bebyggelse og anlegg	BE	Bebyggelse og anlegg	BE	Bebyggelse og anlegg	BE	Bebyggelse og anlegg	BE

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

Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	V

GRØNNSTRUKTUR (jmf §11-7, nr 3)

Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode
Blågrønn struktur	GR	Blågrønn struktur	GR	Blågrønn struktur	GR	Blågrønn struktur	GR	Blågrønn struktur	GR

FORSVARET (jmf §11-7, nr 4)

Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode
Forsvarst	F	Forsvarst	F	Forsvarst	F	Forsvarst	F	Forsvarst	F

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

Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode
LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift	LNF	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift	LNF	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift	LNF	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift	LNF	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift	LNF

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

Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	B	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	B	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	B	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	B	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	B

HENSYNSONER (jmf §11-4)

Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode
Hensynsone ras- og skredfare	HRS	Hensynsone ras- og skredfare	HRS	Hensynsone ras- og skredfare	HRS	Hensynsone ras- og skredfare	HRS	Hensynsone ras- og skredfare	HRS

REGULERINGSPLANENS

Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode
Reguleringsplan	1	Reguleringsplan	2	Reguleringsplan	3	Reguleringsplan	4	Reguleringsplan	5

AREALFORMÅL I PLANENS

Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode	Formål	Formålkode
Reguleringsplan	1	Reguleringsplan	2	Reguleringsplan	3	Reguleringsplan	4	Reguleringsplan	5



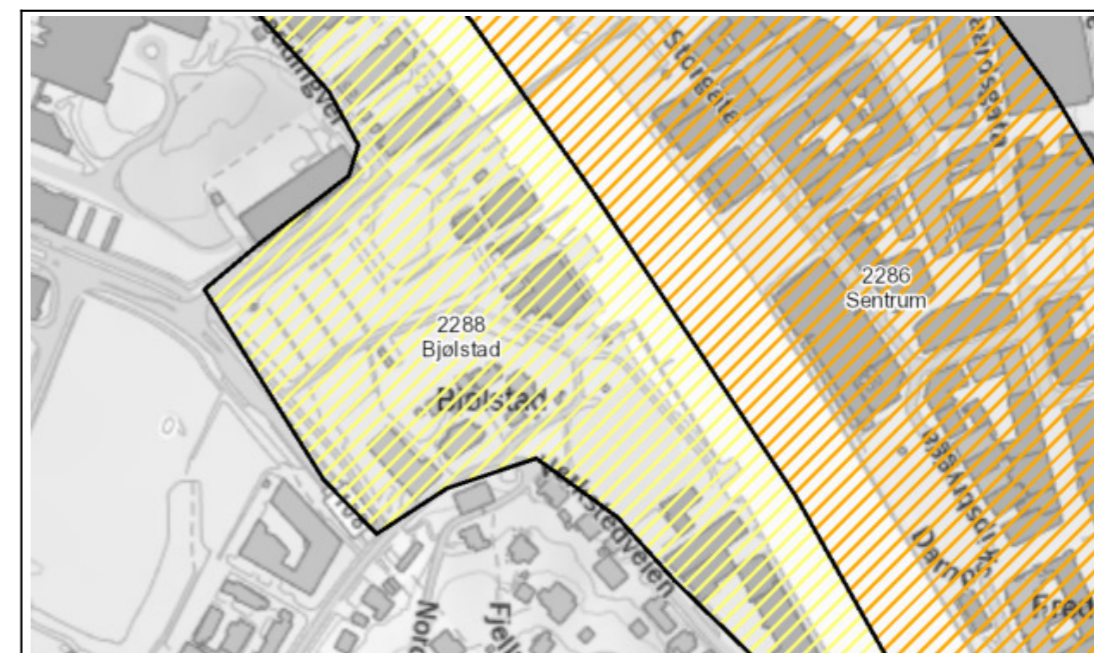
Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

<ul style="list-style-type: none"> Fasthetker Reguleringsplan - juridiske punkter Vegstenging av veg, avkjørsel Avkjørsel Brukar Tunnellåpning Grensepunkter Of. godkj. grensemerke Belt Kant Grensepost/søyt Grensemerke, annen type Juridiske linjer Sti Regulert løstegrense Eiendomsgrænse som skal oppheves Grense for restriksjonsomr. Grense for bevaring Bygg som skal bevares Bygggrense Grense bygg, fjernes Byggelinje-grense Tre Sjøskjerm Eiendomsgrænse som skal oppheves Reguleringsplan bestemmelser Reguleringsplangrenser Formålsgrænser Jernbanelinjer Jernbanelinje Stasjonslinjer, jernbane Eiendomsgrænser Måle grænser Måle grænser Ikke-måle grænser Frihåndstegnede grænser Kommunegrenser Reguleringsplan - bestemmelser Fareområde Restriksjonsområde Bevaringsområde Fermyteområde Rikkefalgområde Reguleringsplan - formål BYGGEOMRÅDER Område for boliger med tilhørende anlegg Frittliggende småhusbyggelse Konsentrert småhusbyggelse Blokkbyggelse Barstjer i boligområder Område for forretning Område for kontor Forts... 	<ul style="list-style-type: none"> Område for fritidsbebyggelse BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER Offentlig barnehage Offentlig undervisning (skole, universitet osv.) Offentlig institusjon (sykehus, skole, jern, sykkelstasjon osv.) Offentlig kirke Offentlig forsamlingslokale (kirke, teater osv.) Offentlig administrasjon BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTYTTIG FORMÅL Almennyttig barnehage Almennyttig undervisning (skole, universitet osv.) Almennyttig institusjon (sykehus, skole, jern, sykkelstasjon osv.) Almennyttig kirke Almennyttig forsamlingslokale (kirke, teater osv.) Almennyttig administrativt bygg OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER Hotell med tilhørende anlegg Bevæstning OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER Garasjeanlegg Bensinstasjon Annet byggområde LANDBRUKSOMRÅDER Område for jord- og skogbruk Område for jordbruk(*) Område reindrift Område for gartneri Område for panselhager Annet landbruksområde OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER Kjørveg Gate med fortau Annen veggriem Gang-hykkeløp Sykkelvei Gangvei Kjørbar gang-hykkeløp(*) Fortau(*) Gatelu Torg Forts... 	<ul style="list-style-type: none"> Rasteplass Parkeringsplass Kollektivanlegg Bussterminal Bussstolpeplass Orosstolpeplass Jernbane Sporveg-forstaðsbane Høvedområde Kai Småbånanlegg (land) (M) Trafikkområde i sjø og vassdrag Skipsløp Støvsområde i sjø Offentlig småbånanlegg(*) Annet trafikkområde i sjø/vassdrag Annet trafikkområde (på land) FROMRÅDER: Park Turveg Skoleplass Anlegg for lek Anlegg for idrett og sport Løpplatt Annet friområde Friidområde i sjø og vassdrag Badesområde Småbånanlegg Regattabane Annet friområde i sjø og vassdrag SPECIALOMRÅDER Privat vei Privat parkering(*) Park(*) Parkbette i industristrak Campingplass Fritidsområde (på land) Fritidsområde i sjø og vassdrag Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig Golfbane Grav- og urnelund Privat småbånanlegg (land) Privat småbånanlegg (sjø) Område for anlegg i grunnen Område for anlegg og drift av kommersielle virksomheter Drøkkvannmagasin Vann- og avlepningsanlegg Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg Anlegg for telekommunikasjon øvingssområde med tilhørende anlegg for forsvarstidviltforsvar Område for anlegg for drift av rødnavigasjonsanlegg/områder utenfor flyplass Forts... 	<ul style="list-style-type: none"> Kulturminne(*) Fiskebunck Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen Naturvernområde (på land) Naturvernområde i sjø og vassdrag Klimavernområde Område for steinbrudd og masseuttak Andre områder for vassdragsforvaltning Område for reindrift Pelsdyranlegg Handelsanlegg Område for særskilte anlegg Taubane Fornøyelsespark Område for vindkraft Annet spesialområde FELLESOMRÅDER Felles økologisk Felles økologisk(*) Felles gangareal Felles parkeringsplass Felles lekareal for barn Felles gårdsplass Fellesareal for garasjer Felles grøntareal Annet fellesareal for flere eiendommer KOMBINERTE FORMÅL Bedrift/Forretning Bolig/Forretning/Kontor Bolig/Kontor Bolig/Offentlig Forretning/Kontor Forretning/Kontor/Industri Forretning/Industri Forretning/Kontor/Offentlig Forretning/Offentlig Kontor/Industri Kontor/Offentlig Kontor/Bevæstning Offentlig/Almennyttig Vegserviceanlegg (Bevæstning/Bevæstning) Annet kombinert formål Ungarsen formål (kinn for eldre planer) Reguleringsplaner Vannflater Vannflater Planomiss for reguleringsplaner under arbeid
---	--	---	--



Kvikkleiresone 2288: Bjølstad - Kommune: Fredrikstad

Faregradklasse	Lav
Konsekvensklasse	Alvorlig
Risikoklasse	3
Grunnforhold	Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Sonestatus	Enkel undersøkelse
Opprettet	23.5.2019
Sist oppdatert	3.7.2019
Sist oppdatert av	STIFTELSEN NORGES GEOTEKNISKE INSTITUTT



Bemerkninger

Sonen ble først utredet i 2016 av NGI, i sammenheng med vurdering av områdestabilitet for et utbyggingsprosjekt.

Referanser

Norges Geotekniske Institutt 20160593-01-TN 20160593-01-TN datert 11.10.2016

Norges Geotekniske Institutt 20170514-01-TN Rev. 1 Områdestabilitetsvurdering for Nygaardsgata datert 28.6.2017

Fareberegning					
Faktor	Beskrivelse	Faregrad	Score	Vekt	Poeng
Skredaktivitet	Ingen registrert skredaktivitet.	Ingen	0	1	0
Skråningshøyde i meter	Relativt flatt terreng med koter varierende fra ca. +2 ved Vesterelva til ca. +6 G. A. Stouslandsvei i sørvest. I tillegg påtreffes en bergforhøyning ved Høgskolen i Østfold i sørvest som går opp til ca. kote +14.	<15	0	2	0
Forkonsolidering pga terrengsenkning	1,2-1,5	1,2-1,5	2	2	4
Poretrykk	Grunnvannsstanden på de deler av området som ligger nærmest Vesterelva antas å ligge i nivå med elva. Lenger bort fra elva kan grunnvannet ligge noe høyere.	0-10	1	3	3
Kvikkleiremektighet	<H/4	<H/4	1	2	2
Sensitivitet	20-30	20-30	1	1	1
Erosjon	Lite erosjon	Lite	1	3	3
Inngrep	Ingen inngrep	Ingen	0	3	0
Total poengsum					13
Prosent av maks					25.49
Sist oppdatert	28.6.2019				

Konsekvensberegning					
Faktor	Beskrivelse	Konsekvens	Score	Vekt	Poeng
Boligheter	Flere store boligbygg, samt rekkehus og eneboliger.	Tett > 5	3	4	12
Næringsbygg	7 industrikontorbutikker	<10	1	3	3
Annen bebyggelse	Et mindre konsertlokale	Begrenset	1	1	1
Veier	Mindre veier/gater	<100	0	2	0
Toglinje	Ingen	Ingen	0	2	0
Kraftnett	Kun lokalt (NVE Kraflinje)	Lokal	0	1	0
Oppdemning	Sonen grenser til Vesterelva	Middels	2	2	4
Total poengsum					20
Prosent av maks					44.44
Sist oppdatert	28.6.2019				

EIE FREDRIKSTAD
 POSTBOKS 349
 1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
 Deres referanse: 56-18-0147 (Karl David Torp Iversby)
 Vår referanse: 1543771/7486344
 Bestilling: B1 2018-07-09 110

Dato
 09.07.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 303917 **Embete:** 86 **Registrert:** 1.10.1969 **Rettsstiftelse:** BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0106 FREDRIKSTAD	422	521	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
 Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
 Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
 Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
 E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

3917

1 OKT 1969 T.K./S.M.
Erklæring.

Undertegnede Norsk Skoindustri "Sun-Chris" A/S, har ved Kråkerøy bygningsråds vedtak av , fått tillatelse til på tomt nr. 266 av gr.nr. 22, br.nr. 1 i Kråkerøy, å anbringe ti stykker ferdiggarasjer (Folkegarasjer fra Widerøe Industri A/S, gruppe nr. 6111, tegning nr. C 1281) i to rekker med fem garasjer i hver. Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Garasjene skal benyttes til lager for bedriften og må ikke brukes til anbringelse av motorkjøretøyer.
2. Bygningsrådet kan når som helst kreve at Norsk Skoindustri "Sun-Chris" A/S skal fjerne garasjene og ryddiggjøre grunnen.

Arbeidet må utføres innen en frist som bygningsrådet setter, og uten at det påføres Kråkerøy kommune utgifter av noen art.

3. Denne erklæring tinglyses som heftelse på tomt nr. 266 av gr.nr. 22, br.nr. 1; og kan ikke avlyses uten samtykke av Kråkerøy bygningsråd.

Disse vilkår aksepteres herved av Norsk Skoindustri "Sun-Chris" A/S.

Kråkerøy, den 29/9 1969
Norsk Skoindustri "Sun-Chris" A/S
Leif Sundby. sign.

Undertegnede bekrefter herved at foranstående erklæring er underskrevet av Norsk Skoindustri "Sun-Chris" A/S v/Leif Sundby personlig i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Kråkerøy d.u.s.

Leif Sundby

Brit Johansen

Rettskopi bekræftes

STATENS

Dagb. nr. 2798/1960.
Onsay Sørenskriverembede
Hv. R.S./B.F.

Leiekontrakt.

St. m. kr. 5,-

Undertegnede Sameiet Bjölstad og Smertu v/ o.r.sakfører Birger Mordt, f. 1/3-1884, erkjenner herved å ha bortleiet for et tidsrum av 49 år nedennevnte tomt av gnr. 22, bnr. 1, Bjölstad, Kråkerøy, til R. M. Söland, f. 1/1/1906 og etterkommende eiere av de på tomten stående og oppförendes bygninger.

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 27. juni 1960 i henhold til begjæring av 29/11 1957.

Den årlige grunnleie utgjör kr. 212,42, hvilken leie löper fra 1. januar 1958, da tomten ble overtatt av leieren. Leien blir å betale forskuddsvis hvert år den 2. januar. I tilfelle den norske krons synker i kjøpekraft, har eieren rett til hvert 10de år å kreve denne forhöyet med tilsvarende belöp som levekostindeksen måtte stige.

Tomten må ikke oppstykkkes.

Over tomten må der være fri passasje til Hauers kaitomt med en 6 meters bred vei, som kan anbringes etter leierens frie skjönn.

For den bortfestede tomt gjelder forövrig fölgende bestemmelser:

1. Eiendommen kan ikke som ubebygget avhendes uten grunneierens tillatelse.
2. Leieren har selv å innhegne tomten. ~~Innhegningen må ikke foregå på slik måte at grunneieren ikke får adgang til å vaske sine gårdsredskaper i elven.~~
3. Leieren er forpliktet til enhver tid å holde de på tomten oppförte og oppförendes bygninger assurert.
4. Bygningene må ikke bortrives eller borttas uten eierens tillatelse.
5. På tomten må ikke drives noen virksomhet som ved stöy, stank eller larm eller på annen måte er i strid med nabolovens bestemmelser.

Med tomten fölger ingen andre rettigheter enn de i dette grunnbrev nevnte.

Festeretten sammen med de på tomten oppförte eller oppförendes bygninger med mur og nagelfaste innretninger, og i ildebranntilfelle bygningers assurancesum, skal med 1ste prioritets panterett tjene til sikkerhet for inntil 3 års grunnleie med renter og pålöpne omkostninger, derunder alle

Rettkopi bekreftes

M. Aschwin

auksjonsomkostninger.

Hvis ikke grunnleien erlegges i rett tid, er grunneieren berettiget til å la de pantsatte hus samt leieretten bortselge ved tvangsauksjon etter lovgivning om tvangsfullbyrdelse til dekning av grunnleien m.v.

Rett til forkynnelse av påkrav og underretning etter tvangsfullbyrdselslovens § 109 frafalles. Påkrav kan forkynnes for undertegnede og senere festere, samt for myndige medlemmer av festerens husstann eller for leieboer. Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdselslovens § 111 frafalles, likeledes frafalles rett til løsningsfrist.

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og etterfølgende festere Kråkerøy forliksråd og Onsøy Herredsrett som rette forum etter varsel som for innenbygdsboende bestemt, forkynt enten for festeren eller myndige medlemmer av hans husstand eller leieboer.

Fredrikstad, den 4. juli 1960.

Som eier:

Som leier:

Birger Mordt og R. M. Soland

Mordt

R. M. Soland

Herved bekreftes at Birger Mordt og R. M. Soland, der er over 21 år, egenhändig har undertegnet nærværende grunnbrev i mitt/vårt nærvar.

D. u. s.

Carullo Mordt

R. Soland

Regter gruppepart
Mordt
R. Soland



Festeretten sammen med de på tomt oppførte eller oppførendes bygninger med mur og nagelfaste innretninger, og i ildebrannstilfelle bygningers assurancesum, skal med 1ste prioritets panterett tjene til sikkerhet for inntil 3 års grunnleie med renter og påløpne omkostninger, derunder alle auksjonsomkostninger.

Hvis ikke grunnleien erlegges i rett tid er grunneieren berettiget til å la de pantsatte hus samt leieretten bortselge ved tvangsauksjon etter lovgivning om tvangsfullbyrdelse til dekning av grunnleien m.v..

Rett til forkynnelse av påkrav og underretning etter tvangsfullbyrdselslovens § 109 frafalles. Påkrav kan forkynnes for undertegnede og senere festere, samt for myndige medlemmer av festerens husstann eller for leieboer. Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdselslovens § 111 frafalles, likeledes frafalles rett til løsningsfrist.

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og etterfølgende festere Kråkerøy forliksråd og Onsøy Herredsrett som rette forum etter varsel som for innenbygdsboende bestemt, forkynt enten for festeren eller myndige medlemmer av hans husstann eller leieboer.

Da endel av den leiede tomt er regulert ~~til~~ til vei blir - når kommunen overtar denne del - erstatningssummen for veien å innbetale til eieren av Bjölstad, idet grunnleien forøvrig blir å redusere forholdsvis.

Fredrikstad, den 19. 9 1957

Som eier:

Som leier:

i sin Marie Sørensen for
W. Sørensen

R. M. Soland

Herved bekreftes at *William Sørensen*

der er over 21 år, egenhändig har undertegnet nærværende grunnbrev i mitt/vårt nærvar.

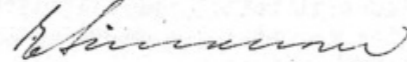
D.U.S.

Mordt
R. Soland

*Skrevet for Fredrikstad lagts
byråskommisjonen*

Herved bekreftes at R. M. Söland har under-
skrevet nevnte grunnbrev i mitt nærves og at han er
over 21 år. Samtidig bekreftes at rettsens med blekk
er foretatt før grunnbrevets underskrift.

Fredrikstad d. u. s.



EIE FREDRIKSTAD
POSTBOKS 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 56-18-0147 (Karl David Torp Iversby)
Vår referanse: 1543772/7486349
Bestilling: B1 2018-07-09 111

Dato
09.07.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
622002	200	1.8.2012	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0106 FREDRIKSTAD	422	521	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring adkomstrett

Nipas Invest AS som hjemmelshaver til Gnr. 422, bnr. 480 i Fredrikstad kommune gir hjemmelshaver til Gnr: 422, Bnr 434, 435 og 436 tinglyst rett til adkomst gjennom eiendommen som vist på vedlagte situasjonskart. Adkomstretten er vederlagsfri.

Fredrikstad den 31/7-12

Tom Martin Nilsen

Nipas Invest AS
v/Tom Martin Nilsen ihht firmaattest

Foss & Co samtykker i tinglysning av nærvand

Rettkopi bekreftes
M. Asch
Erklæring

Kari-Mette Wernersen

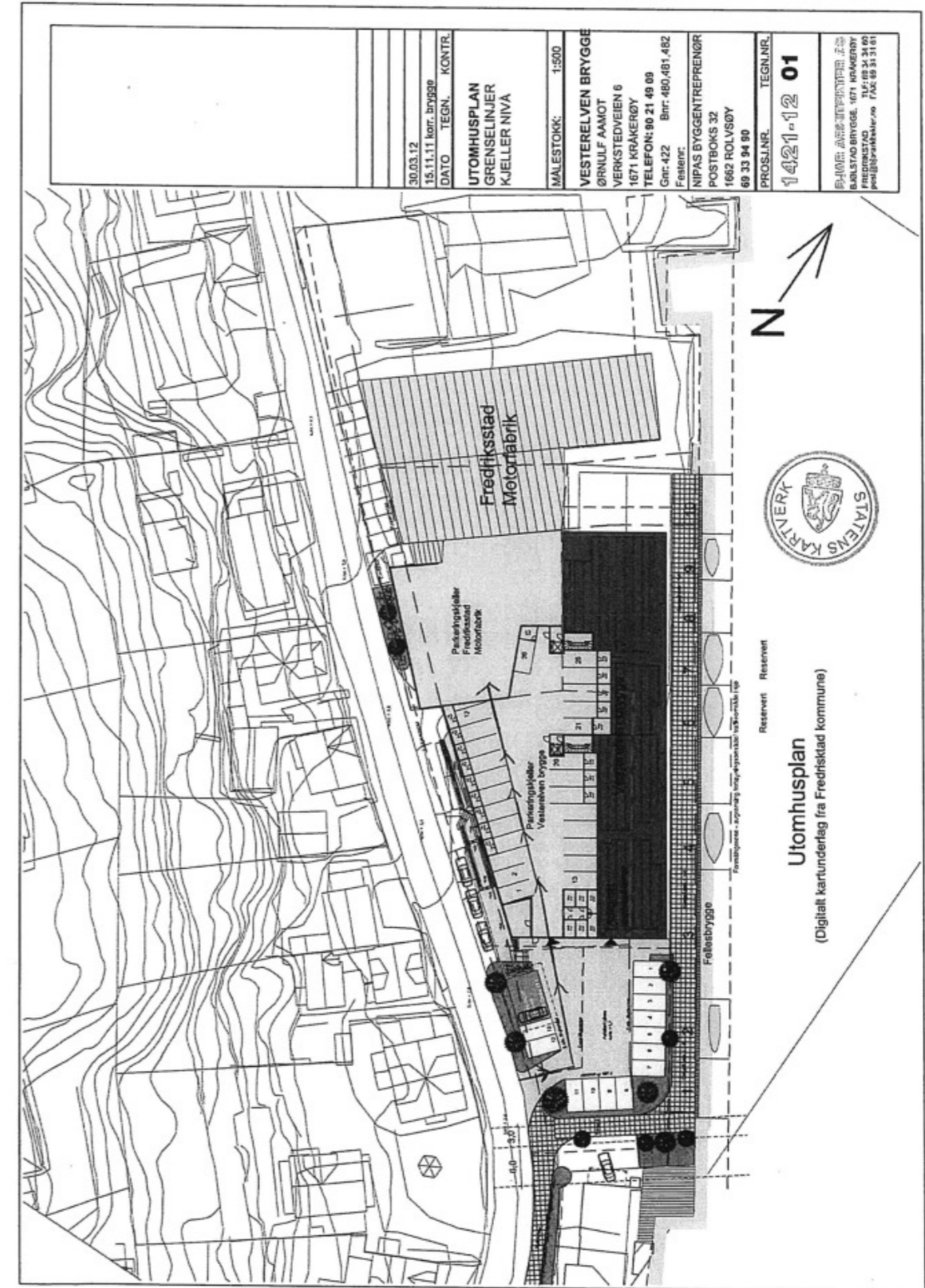


FOSS & CO
FOSS & CO EIENDOMSMEGLING AS
Storgata 30, 1607 FREDRIKSTAD



Doknr: 622002 Tinglyst: 01.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

XORG.nr. 985632162



Utomhusplan
(Digitalt kartunderlag fra Fredrikstad kommune)



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 422	Bnr: 521	Fnr: 0	Snr: 4 ▼
Adresse:	Verkstedveien 6D ▼		
Areal:	ca. 2708.3 m ² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Fare 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 514 Verkstedveien/Bjølstad	Formål: 510 - Høyspenningsanlegg 618 - Privat småbåtanlegg 730 - Felles parkeringsplass 911 - Bolig/Forretning/Kontor 920 - Forretning/Kontor	Godkjent/vedtatt: juni 17, 2004
Reguleringsbestemmelser: Regbest514_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 tettbygde strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 20.12.2023

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 422/521/0/4

Eierrepresentant: Pettersen Anita

Regningsmottaker: Pettersen Anita

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	422	Seksjonert	Punkt feste	Nei
Bruksnr	521	Oppgitt areal	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal		
Seksjonsnr	4			

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300255005	Butikk/forretningsbygning	Ferdigattest	Varehandel, reparasjon av motorvogner		108

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
PETTERSEN ANITA	Ørmeveien 64	1640 RÅDE	1/2	Hjemmelshaver
PETTERSEN JAN ARILD	Ørmeveien 64	1640 RÅDE	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130 RENOVASJON - 660 L	3,00 660 L	kr 10 329,00	01.04.2025	1/26	0	kr 1 490,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60 ESkatt Bolig	2 805 900,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 8 978,00
350 AKONTO AVLØP	50,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 2 011,00
250 AKONTO VANN	50,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 1 050,00
						kr 17 731,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
12012794	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2024	2024	37	905
10253242	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2024	2024	13	511



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 eignedom (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, varmpumper 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-antennene 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
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: Verkstedveien 6D
1671 KRÅKERØYMeglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Oppdragsnummer: 1111240006

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

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: 18.03.2025

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