

Fjellveien 51B/C



Velkommen til

Fjellveien 51B/C



Salgsoppgaven produsert 10. juni 2025

Kråkerøy

Tidløse og stilfulle familieboliger nær Vesterelven. Romslige med varm eleganse og lune uteplasser. Båtplass medfølger.

Priser i prosjektet	kr. 8 401 350,-
BRA-i	Fra 171 til 171 kvm
TBA	Fra 37.2 til 37.2 kvm
Totalt BRA	Fra 171 til 171 kvm
Eieform	Eierseksjon
Tomt	750 kvm, festet
Megler	Tonje Aasvangen
E-post	t.aasvangen@nordvikbolig.no
Telefon	908 38 822




SCANDINAVIAN RUSTIC
Dior



Om prosjektet

Skjærgårdsnatur, sentrumsnærhet og kort vei til Hvaler gjør Kråkerøy til et populært bosted. 10 min sykkeltur unna Fredrikstad sentrum og 200 m fra Vesterelvens bredder oppføres en flott tomannsbolig - Fjellveien 51B og 51C. Marina for fritidsbåter, skoler, barnehager og butikker - alt ligger i gangavstand. Øya er et aktivt sted å bo med gode turmuligheter og flotte badeplasser om sommeren. Her er det tegnet inn en tomannsbolig, moderne og samtidig tidløst utformet i materialer som trer inn i omgivelsene. Her er store vinduer og deilig uteplasser mot egen hage. Interiøret er smart og stilfullt utformet av interiørarkitektene Kaya & Co. Dette er attraktive familieboliger med to bad, to stuer og fire soverom.



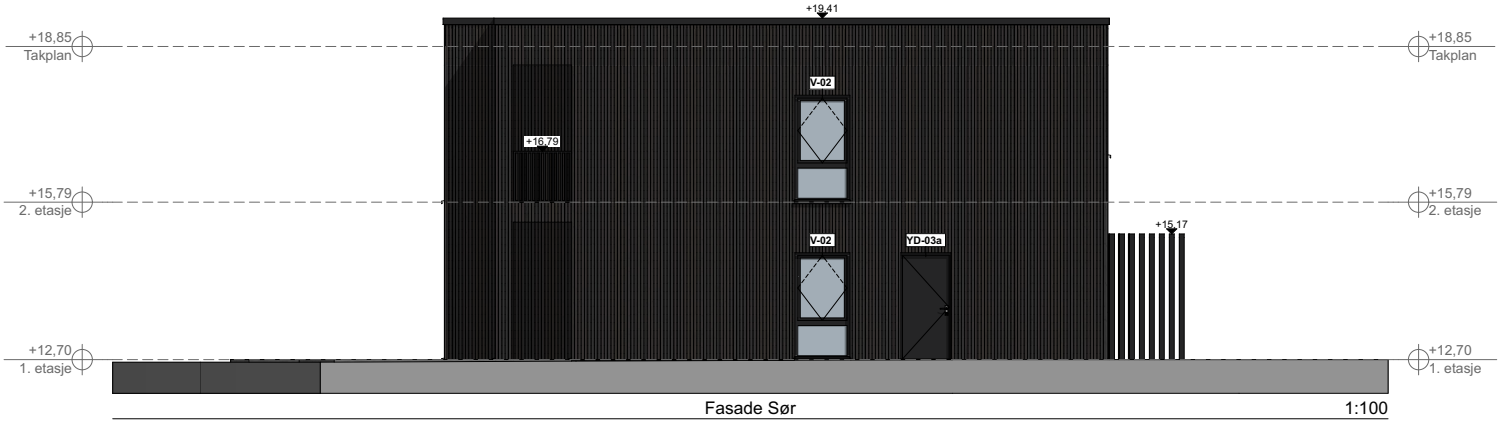

SCANDIRUSTIC
Dior



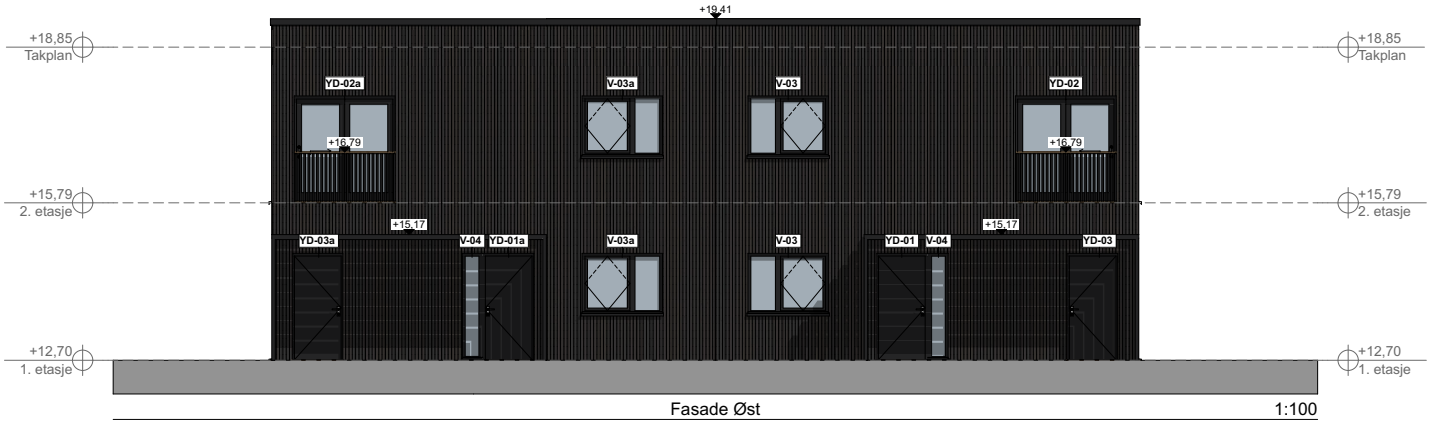





Skisse
Ikke arbeidstegning
P-plass
P-plass
Eksisterende innkjøring
Eksisterende hus
Carport
Bolig A
S1B
Bolig B
S1C
Fjellveien
FJELLVEIEN 51_RADNEIENDOM
_Utomhusplan



Fasade Sør 1:100



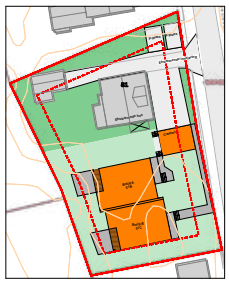
Fasade Øst 1:100

Lokalisering:



Lokalisering:

N



BIM med Archicad 27 NOR Filplassering: /Users/patrik/Library/CloudStorage/Dropbox/00. Radin Eiendom Prosjekthotell/02.Fjellveien 51/01. Tegninger og prosjektering/01. Byggtegninger/03. Detaljprosjekt/00.Archicadfil/240515 - Fjellveien 51 - Detaljprosjekt - Alternativ F.pln

Prosjekt:

240515 - Fjellveien 51 - Detaljprosjekt

2-manns bolig

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 3, 1607 Fredrikstad
Mob: 930 88 311
Patrik@byggmesterhelle.no

Filnavn:
240515 - Fjellveien 51 - Detaljprosjekt - Alternativ F.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase: **Detaljprosjekt**

Revisjon nr..:

BYGGMESTER HELLE AS

Gnr./Bnr./Festenr..: **242/1/84**

Målestokk: **1:100**

Prosjektnr..: **240515**

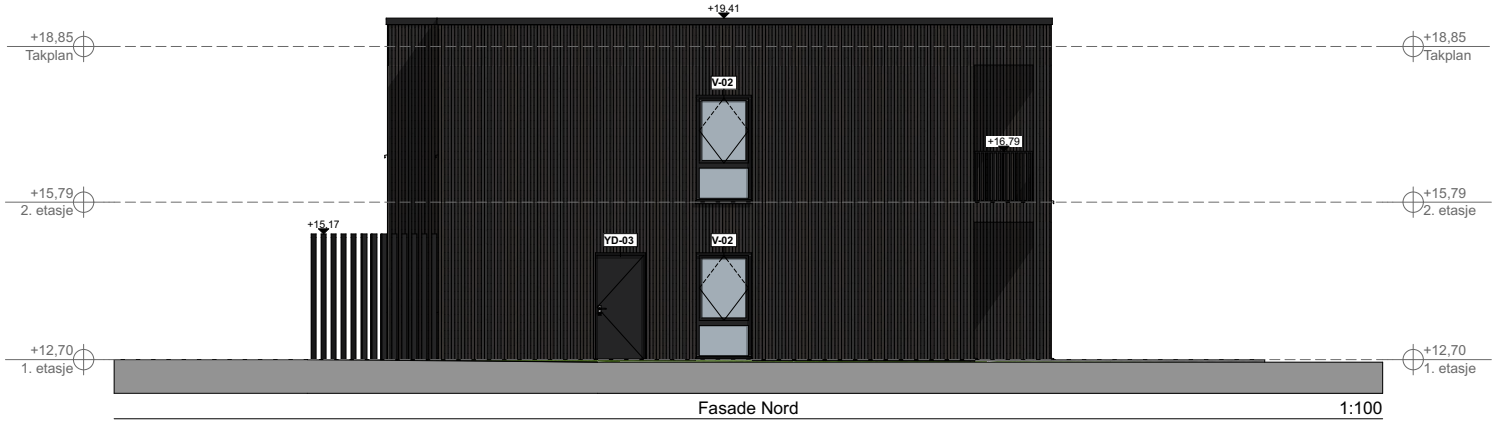
Tegningsnr..: **A40-102**

Dato: **10.06.2025**

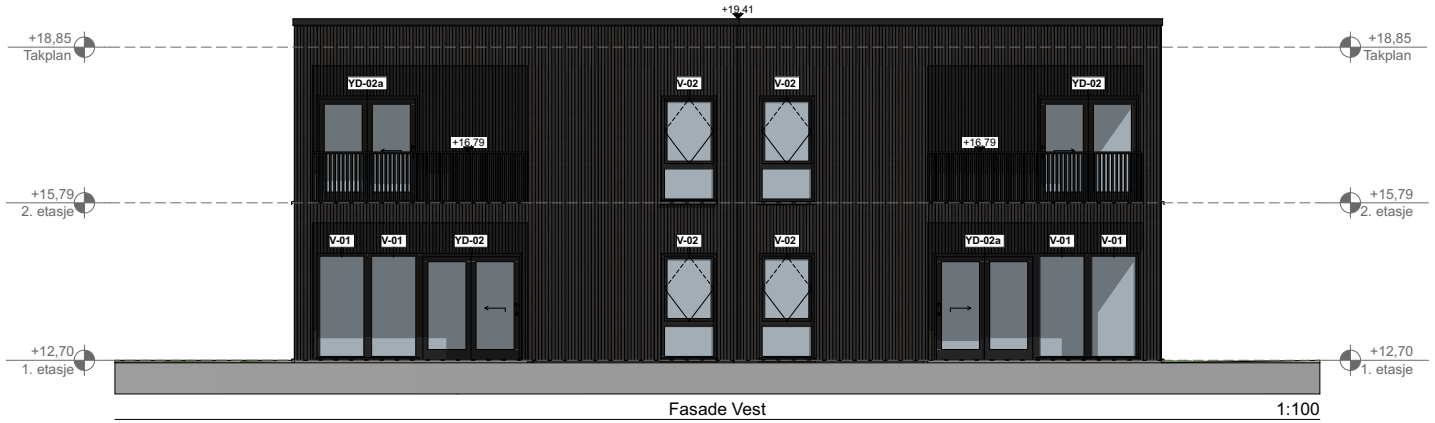
Type tegning: **Fasade Sør og Øst**

Sign..: **PP**

Kontroll: **SP**



Fasade Nord 1:100



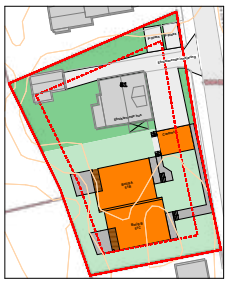
Fasade Vest 1:100

Lokalisering:



Lokalisering:

N



BIM med Archicad 27 NOR Filplassering: /Users/patrik/Library/CloudStorage/Dropbox/00. Radin Eiendom Prosjekthotell/02.Fjellveien 51/01. Tegninger og prosjektering/01. Bygggtegninger/03. Detaljprosjekt/00.Archicadfil/240515 - Fjellveien 51 - Detaljprosjekt - Alternativ F.pln

Prosjekt:

240515 - Fjellveien 51 - Detaljprosjekt

2-manns bolig

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 3, 1607 Fredrikstad
Mob: 930 88 311
Patrik@byggmesterhelle.no

Filnavn:
240515 - Fjellveien 51 - Detaljprosjekt - Alternativ F.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase: **Detaljprosjekt**

Revisjon nr..:

BYGGMESTER HELLE AS

Gnr./Bnr./Festenr..: **242/1/84**

Målestokk: **1:100**

Prosjektnr..: **240515**

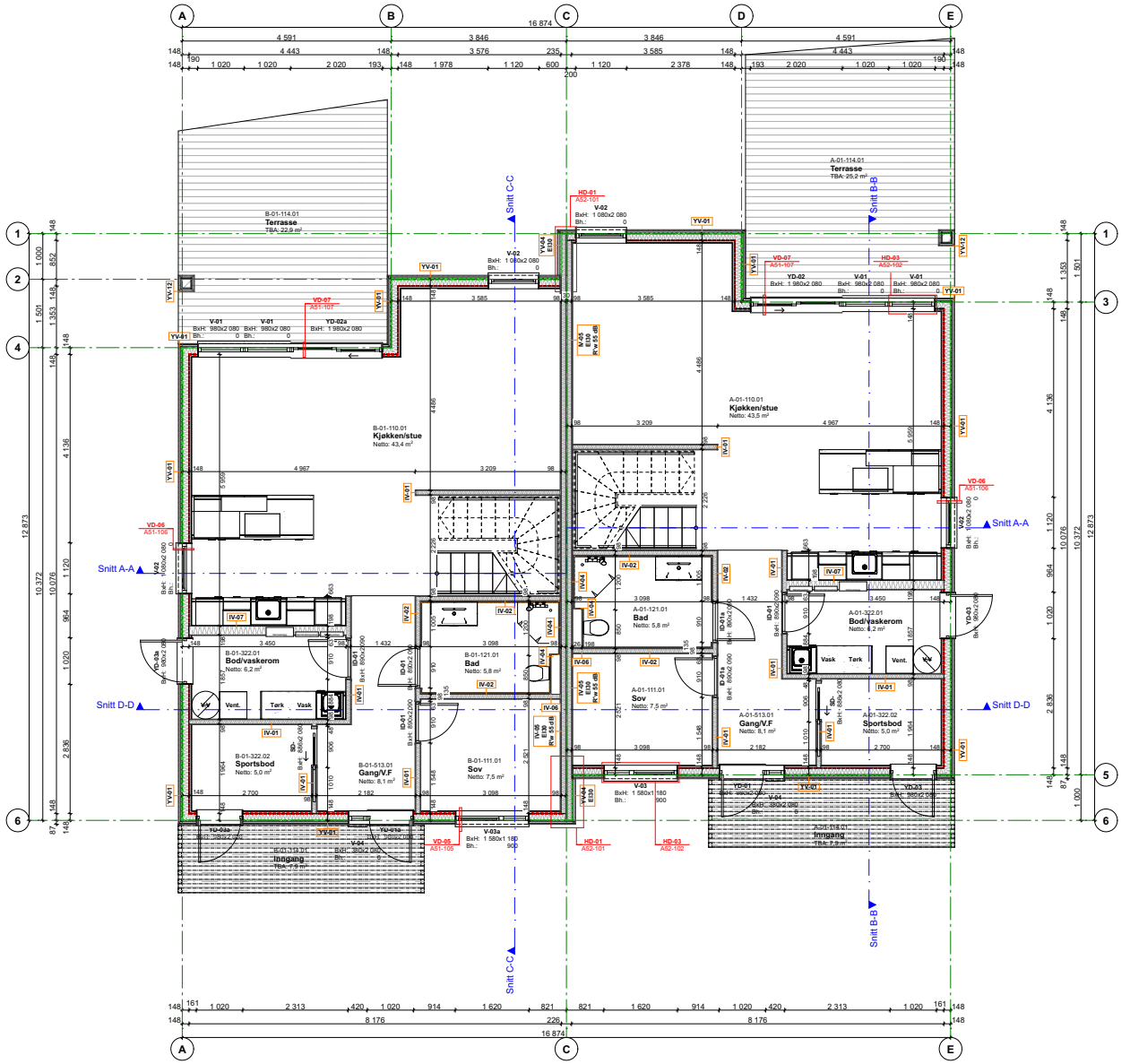
Tegningsnr..: **A40-101**

Dato: **10.06.2025**

Type tegning: **Fasade Nord og Vest**

Sign..: **PP**

Kontroll: **SP**



Dampsperre Vindsperre GU Våtromsmembran Skum Teip Radonduk Tekking/membran

Situasjonsplassering:



Arealer:

BYA

Grunnflate bolig:	186,8 m²
Overbygd areal: 6,9 m² + 8,1 m² x 2 =	30 m²
Carport:	34,1 m²
Oppstillingsplass: 18 m² x 2 =	36 m²
Total BYA:	286,9 m²

Tomt

Totalt =	1401,5 m²
Fradelt tomt:	734,3 m²

Utnyttelsesgrad:
286.9 / 734.3 x 100 = 39.07 %

BYGG A

BRA-i

Plan 01. etasje =	85,5 m²
Plan 02. etasje =	85,5 m²
Total BRA-i:	171 m²

TBA
Terrasse/veranda: 7,9 m² + 22,9 m² + 6,4 m² = 37,2 m²

BRA

Total BRA (BRA-i + BRA-e):	192,4 m²

BYGG B

BRA-i

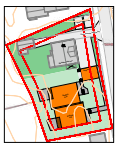
Plan 01. etasje =	85,5 m²
Plan 02. etasje =	85,5 m²
Total BRA-i:	171 m²

TBA
Terrasse/veranda: 7,9 m² + 22,9 m² + 6,4 m² = 37,2 m²

BRA

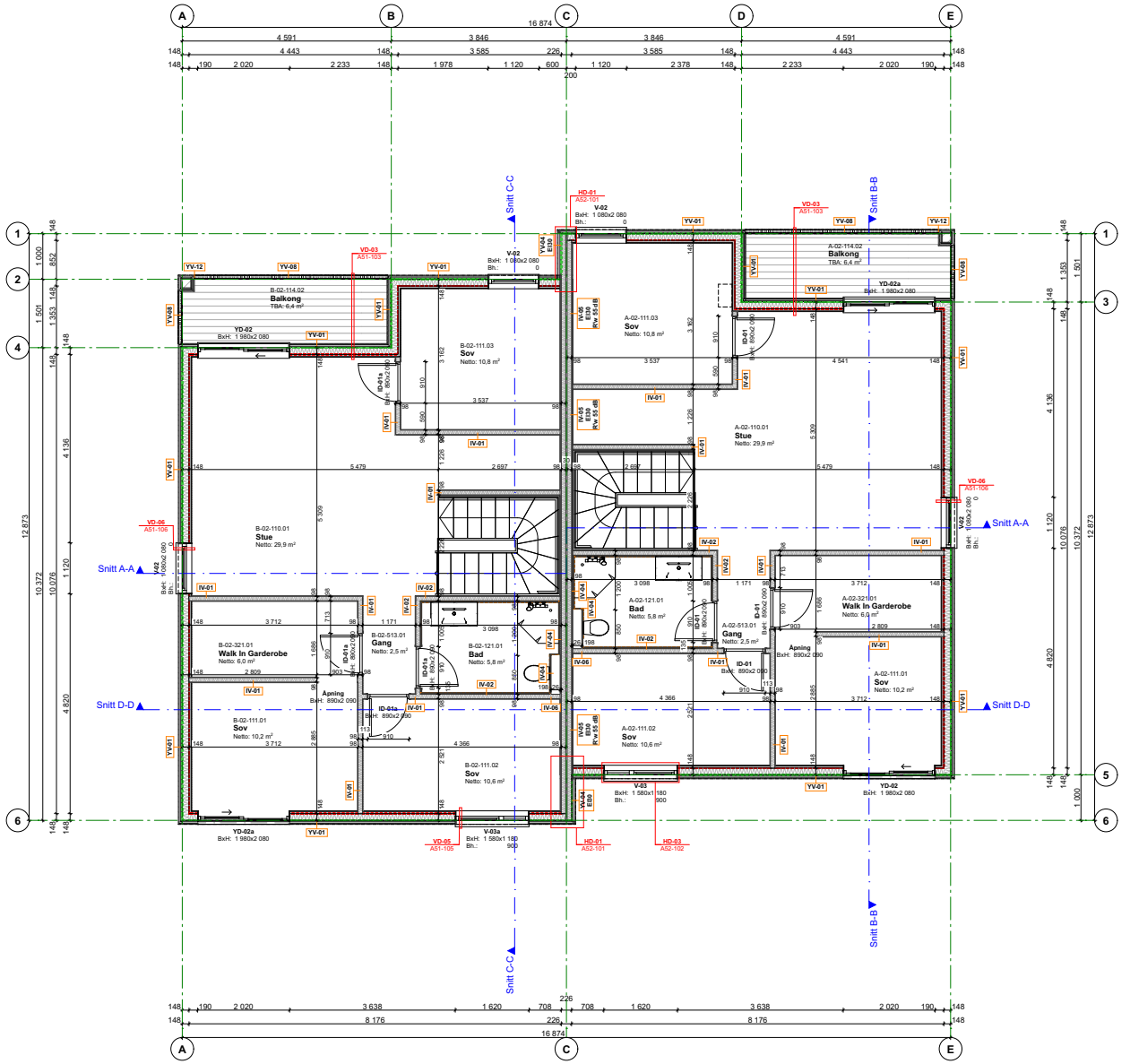
Total BRA (BRA-i + BRA-e):	192,4 m²

Lokalisering:



Prosjekt:	240515 - Fjellveien 51 - Detaljprosjekt 2-manns bolig
Fase:	Detaljprosjekt
Revisjon nr.:	
Kontakt:	Byggmester Helle AS Storgata 2, 1617 Fredrikstad Mob: 930 89 377 Fakturo@byggmesterhelle.no
Filnavn:	240515 - Fjellveien 51 - Detaljprosjekt - Alternativ F.pln
Grnr./Bnr./:	242/1/84
Målestokk:	1:50
Prosjektnr.:	240515
Tegningsnr.:	A22-102
Dato:	10.06.2025
Tegn.:	PP
Kontroll:	SP
Type tegning:	Plan 1. etasje

BYGGMESTER HELLE AS



Dampsperre | Vindsperre | GU | Våtromsmembran | Skum | Teip | Radonduk | Tekking/membran



Arealer:

BYA

Grunnflate bolig:	186,8 m²
Overbygd areal: 6,9 m² + 8,1 m² x 2 =	30 m²
Carport:	34,1 m²
Oppstillingsplass: 18 m² x 2 =	36 m²
Total BYA:	286,9 m²

Tomt

Totalt =	1401,5 m²
Fradelt tomt:	734,3 m²

Utnyttelsesgrad:
286.9 / 734.3 x 100 = 39.07 %

BYGG A

BRA-i

Plan 01. etasje =	85,5 m²
Plan 02. etasje =	85,5 m²
Total BRA-i:	171 m²

TBA
Terrasse/veranda: 7,9 m² + 22,9 m² + 6,4 m² = 37,2 m²

BRA

Total BRA (BRA-i + BRA-e):	192,4 m²

BYGG B

BRA-i

Plan 01. etasje =	85,5 m²
Plan 02. etasje =	85,5 m²
Total BRA-i:	171 m²

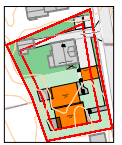
TBA
Terrasse/veranda: 7,9 m² + 22,9 m² + 6,4 m² = 37,2 m²

BRA

Total BRA (BRA-i + BRA-e):	192,4 m²

Lokalisering:





Prosjekt:
240515 - Fjellveien 51 - Detaljprosjekt
2-manns bolig

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 2, 1617 Fredrikstad
Mob: 930 89 371
Fakt@byggmesterhelle.no

Firmaets:
240515 - Fjellveien 51 - Detaljprosjekt - Alderdom
Fjell

Fase:	Detaljprosjekt
Revisjon nr.:	
Grnr./Bnr./:	242/1/84
Målestokk:	1:50
Prosjektnr.:	240515
Tegningsnr.:	A22-103
Dato:	10.06.2025
Type tegning:	Plan 2. etasje
Sign.:	PP
Kontroll:	SP

BYGGMESTER HELLE AS

Informasjon

Fjellveien 51B/C

Nøkkelinformasjon

Oppdrag
30-5022/25

Prosjektets navn
Fjellveien 51B/C

Adresse og betegnelse
Gnr 424, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 84 i Fredrikstad kommune

Selger
Fjellveien 51 AS

Arealer
BRA-i: Fra 171 til 171 kvm
Totalt BRA: Fra 171 til 171 kvm
TBA: Fra 37.2 til 37.2 kvm

Arealer er basert på byggetegninger og det tas forbehold om at kan forekomme arealavvik under bygging.

Prosjektbeskrivelse

- Moderne og tidløst -
Fra Fjellveien kjører du inn en liten stikkvei. Du møter en gruset gårdsplass med en carport til hver seksjon. Derfra følger du en hellelagt sti bort til inngangsdøren. Sammen utgjør disse to boligene et sameie med hage, innkjørsel og parkeringsplasser.

Du møter en moderne tomannsbolig med tidløs utforming. Hovedformen er to kasser forskjøvet i forhold til hverandre. Langsiden er helt rett, og østveggen like rett, men får et stilig, vinfang i mørkebrune spiler som åpner opp formen og skaper et lunt uterom i tillegg å ramme inn entréen. På vestsiden brytes kasseformen opp av inntrukket balkong og inntrukket fasade under denne der terrassen ligger. Den enkle formen kles i stående, smal kledning av typen Møre Royal - lasert varmgrå så den glir diskret inn i naturen. Spilevegger, karmer og rekkverk får en brunsort overflate som står i tiltalende kontrast til det lysere treverket. Mens boligkroppen retter tankene mot funksjonalismen, har overflatene en fot i det moderne og økologiske - med respekt for materialer og natur.

De største vinduene finnes mot vest og strekker seg, liksom terrassedørene, helt ned til gulvet. Mot øst ser vi vinduer i vanlig høyde - som minimerer innsyn fra Fjellveien. I langveggen danner et langt vindu i andre og terrassedøren ut fra første en vertikal spalte i fasaden. Den inntrukne balkongen får smalt spilerekkverk som ikke dekker for utsikten. Med tak og sidevegg på den ene siden sitter du med andre ord usjenert av vær og vind og nyter kveldsolen over tretoppene.

Rett nedenfor brer terrassen seg utover mot naturtomten, også den delvis overbygd foran de store glassflatene inn til stuen.

- Hagen-
I tillegg til felles gårdsplass, innkjørsel og noe gangarealer, vil de to seksjonene få hver sin del av hagen. Mellom dem er det naturlig å dele av med en hekk. Boligen leveres klar for såing både på vestsiden og østsiden. Det er opp til deg hvordan drømmehagen din ser ut om du ønsker et frukttre, magnolia eller utallige rododendronbusker.

- Svalt, minimalistisk og åpent -
Du går inn i en deilig sval entré. Du merker straks den over gjennomsnittlig gode takhøyden, ikke veldig mye, men nok til å åpne opp atmosfæren litt ekstra. Boligens utforming er svært helhetlig. Dette oppnås ved å gi liknende rom et slektskap i materialbruk, farge og innredning mellom rommene. For eksempel de store sandfargede gulvflisene du møter i entréen, er de samme du møter på badet, i vaskerommet og garderoberommet.

Interiøret er utformet av de dyktige interiørarkitektene Kaya & Co. Her møter vi vegger og himling malt i samme farge. Den listfrie overgangen mellom som vi også ser rundt vinduene - gir en åpen renheten. Fargepaletten rommer både svale og varme toner, og malingstypen matt, gir en nesten fløyelsaktig overflate. Her er planen at fellesrommene i første og andre etasje får samme farge, mens soverommene får egen personlighet med individuelle farger.

- To varianter -
Det finner to varianter av interiøret for både kjøkken og bad og for gulvflisene i gang og våtrom. I all hovedsak er den ene varianten litt mørkere og stemningsfull, mens den andre er lysere, mer frisk og nordisk. Den mørke innredningen kan velges mot et lite tillegg i prisen.

- Vinduer -
Vinduene mot nord og vest strekker seg ned i knehøyde. Denne beskjedne funksjonen av innsyn er smart, og så forbeholder man de største vinduene ut mot den mer private delen av hagen. I stuen strekker de seg helt helt ned til fotlisten og inviterer naturen inn. Likeledes har kjøkkenet og stuen ovenpå store glassflater.

- Gulv og klima -
Under føttene møter vi en slitesterk og varmebestandig laminat av typen Lillehammer Select Beige Oak - én stavs med naturtro overflate. Gulvene flyter helhetlig i boligens to etasjer og får vannbåren varme i alle gulv, foruten badene som får varmekabler. Boligen har dessuten balansert ventilasjon, så forvent god luftkvalitet.

- Bad -
Boligen har to nesten identiske bad - ett i hver etasje. Den stilige innredningen leveres av danske Aubo og har en overflate av melamin i eikestruktur. Speilet er også fra Aubo - avrundet i kantene og bakbelyst. De store, sandfargede flisene fra Fenice dekker gulv og vegger og bringer en deilig varm middelhavs-følelse inn på badet. Dusjvegger og armatur kommer i krom, og gir en lett og sval følelse. Ønsker man mer tyngde og definisjon kan du som tilvalg bytte til armaturer, dusjdører og toalett i sort utførelse - altså den mørkere varianten.

Baderommene har ikke opplegg for vaskemaskin, for i første etasje finner du et romslig vaskerom med benk og utslagsvask. Dette har akkurat som garderoben/sportsboden egen utgangsdør - så hvis noen kommer skitne inn, tar de denne veien og får skylt av støvler og liknende før de går inn i den respektable delen av boligen. Løsningen er kjempesmart.

- Stue og kjøkken -
Kjøkkenets ytterste benk med kokesone peker mot spisestuen, så kokken kan holde kontakt med gjester eller sultne barn mens det røres i gryter. Kokesonen har avtrekk nedover, så det er lite som sperrer for sikten som for øvrig peker rett ut mot terrassen. Fire store glassflater gir måltidene en fot ute i naturen, og om sommeren er det bare å skyve opp dørene.

Kjøkkeninnredningen leveres av danske Aubo - som nevnt i to varianter - én med melaminfronter i elegant lysebrun eikestruktur og én med mørkebrune fronter i samme materiale. Disse matcher innredningen på sine respektive bad. Benkeplaten kommer i lys, marmorert laminat, mens vask og armaturer blir i krom og stål i den lyse kjøkkenvarianten og sorte armaturer i den mørke varianten. Et spesielt fint grep her inne, er den store glassflaten mellom benkene. Dette er en terrassedør som tar deg rett ut. Når du står her, har du liksom en fot ute i hagen, og kjøkkenet føles derfor svært åpent og deilig.

Dagligstuen ligger halvveis adskilt, skjermet fra lyd på kjøkkenet. Dette er en god flate med fellesrom.

- Andre etasje -
Den åpne halvsvingtrappen har åpne trinn av ask og glassrekkverk, og den tar deg opp til tv-stuen. Trapperommet åpenhet gir god kontakt mellom etasjene. Dette store fellesrommet blir en avslappende kveldssone. Et høyt vindu i langveggen og doble skyvedører ut på balkongen gir er deilig lysinnslipp og utsikt mot skog og hustak. Her er også en liten lesekrok ved trappegalleriet.

- Soverom -
I første etasje finner du det minste soverommet. De tre andre venter oppe i andre etasje og har god størrelse. Det ene ligger ved siden av balkongen og utstyres med et langt vindu som gir ekstra med morgenlys. Hovedsoverommet blir ekstra flott med to store vinduer, hvorav det ene er en fransk balkong - du kan altså åpne helt opp. Her er gavlveggen også en skillevegg mellom soverom og garderoberom. Med denne elegante løsning, trår du kanskje enkelt ut av sengen, runder hjørnet og befinner deg straks i garderoberommet der du blar deg gjennom hyllene og finner dagens bekledning.

- Familiebolig -
Denne velorganiserte boligen er ganske enkelt svært velegnet for en familie, med god standard og spesielt fine fellesrom. Løsningen med garderobe/sportsbod med egen utgangsdør og vaskerom med egen utgangsdør er svært praktisk. Gode tilvalgsmuligheter gjøre den siste personlige justeringen av boligen, så den passer perfekt til deg og din familie. Å bo så fint, nær skjærgård og sjø, med båtplass, må sies å være en uimotståelig pakke!

- Tilvalg -
Noe av det morsomme med å kjøpe en bolig under oppføring, er muligheten til å være med på å forme den, og her vil det være mulig med tilvalg på gulv, bad og farger - små og store valg som skreddersyr og gjør boligen perfekt for deg. Den generelle regelen er at jo tidligere du er ute, jo mer kan du bestemme. Se leveransebeskrivelse vedlagt salgsoppgaven for detaljer rundt tilvalg.

Beliggenhet

Kråkerøys frodige og varierte skjærgårdsnatur kombinert med nærheten til Fredrikstad sentrum, gjør dette til et attraktivt bosted. Med varme østfoldske somre, fungerer mange av øyas sjønære eiendommer både som helårsbolig og sommerhus. Fjellveien 51 B og C ligger i et nabolag av eldre hus som har gjennomgått et generasjonsskifte og der mange av boligene har blitt fornyet i senere tid. Kun 200 m bortenfor flyter Vesterelva som er en at to innseilinger til Fredrikstad. Elva er et livlig sted om sommeren, med fritidsbåter i alle størrelser. Bare noen skritt unna boligen finner du den store marinaen til Rød Båtforeningen. Her medfølger det 3-meters båtplass for hver seksjon. Båt tar deg raskt ut til Hvalers mange vakre holmer, øyer og strender. Men, Kråkerøy selv er rik på vakker, variert natur og turmuligheter. Øya er kjent for sine stier på kryss og tvers og sine minner fra steinalderen, blant annet huler og gravhauger - det er alltid noe å

oppdage i dette sommerparadiset. Vil du bade, sykler du raskt til Enhuskilen. For gylne svaberg og sjøluft er det bare å fortsette litt videre ut til idylliske Glufsa. Dette er et aktivt, vakkert og praktisk sted å bo. Med alle stiene blir du mindre avhengig av bil, og i mange tilfeller er sykkelen et raskere fremkomstmiddel. Barnehager, barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg; alt kan nås til fots langs trygge veier, og nærmeste dagligvare venter kun 450 m unna. Vil du inn til sentrum anbefales det å spise en fiskemiddag på restaurant Slippen før du krysser gangbrua og forlater øya. Før gangbroen finner du også høyskolen, videregående skole, Stadion, Båthusteateret med mer. Kråkerøy er et levende sted i utvikling og er åsted for fremveksten av en ny bydel med butikker, gater og store leilighetskomplekser. Det nye handlesenteret Værstetorvet byr på delikatesseforretninger og en spennende mathall. Det er fint å ha alle disse mulighetene i så nær avstand, og samtidig bo spredt i et stille område ved vannet.

Fasiliteter

Parkering i carport.

Fellesarealer

Gruset gårdsplass, hage klar for såing samt naturtomt.

Tomten er festet. Årlig festeavgift på kr. 7 000,- pr. seksjon. Festeavgiften reguleres hvert 10. iht. konsumprisindeks. Kjøper undertegner festekontrakt med grunneier Kari Sundbye.

Tomten er under fradeling og vil få et areal på ca. 750 m2. Det tas forbehold om avvik på endelige grenser. Grenser blir trukket som i utomhusplan mellom eks. bolig og den nye tomannsboligen.

Se vedlagt utomhusplan over tomten.

Nabohuset, Fjellveien 51 eies av selger av det aktuelle prosjektet. Det foreligger planer om å endre balkongen som ligger mot det nye prosjektet og flytte uteplass og hage mot vest, på baksiden av boligen. Dette til orientering.

Utbyggers forbehold

Oppstart av tømrerarbeid er avhengig av et tilfredsstillende forhåndssalg, og det er i dette prosjektet satt krav om at byggelån åpnes etter at en av boligene i prosjektet er solgt.

Etter dette har byggherre inntil 3 måneder på seg til av oppstart grunnarbeid.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid rundt brukstillatelse og/eller ferdigattest og eventuelle justeringer i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmels-overføring mv. som følge av dette.

Dersom det er avvik mellom prospekt og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, skisser og møblerte plantegninger er kun ment for å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen/innredningen. Garderobeskap/løsninger, møbler, innredning og løsøre er ikke inkludert.

Interessenter oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mm. før budgivning.

Alle opplysninger i prospekt og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessig og /eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden vesentlig. Kjøper aksepterer uten

prisjusteringer at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal e.l.

Interessenter må ikke forta kjøp eller vurderinger basert på mål i tegninger som vil få økonomiske utslag. Entreprenør kan foreta mindre justeringer eller tilpasninger på byggeplassen, herunder innkassing av rør eller lignende. Nøyaktige mål kan oppnås ved henvendelse til entreprenør på mail for avklaring.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke anses som en arbeidstegning, men som en illustrasjonsskisse. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse og avvik fra skisse kan forekomme.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur, skjeggkre o.l kan forekomme i boligen uten at dette utgjør vil utgjøre en mangel.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter tegnes forsikring av kjøper/sameiet.

Leveransebeskrivelse

Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres fra Aubo i serie Unik med overflate i melamin i eikestruktur. Hvitevarepakke fra Electrolux følger ihht. rombeskrivelse.

Vedlagt i prospekt følger beskrivelse og tegninger på kjøkken som leveres.

Bad

Badene leveres med fliser på gulv og vegger i henhold til romskjema. Flisinndeling avveies mellom flere hensyn og flisene er nødvendigvis ikke lagt med fugefølge mellom gulv og vegg eller symmetrisk på den enkelte flate.

Baderomsinnredning leveres i henhold til romskjema. På badene leveres det rette dusjvegger og dusjarmatur på vegg.

Badene leveres med vegghengt toalett. Det vil forekomme utkassing for innbygningssisterne dersom det er hensiktsmessig ifb. med bygging.

Varmtvannsbereder blir plassert i teknisk rom/vaskerom.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeløsninger, men det er avsatt plass til dette i henhold til krav.

Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og byggrengjort stand.

Teknisk beskrivelse

Konstruksjon

Boligene oppføres med plate på mark. Eventuell støttemur av betong eller granitt. Yttervegger av bindingsverk. Fasader av Møre Royal. Takkonstruksjon i lette tre konstruksjoner - kompakt tak. Taktekking av sarnafil/asfaltpapp. Nedløp føres ut gjennom gesims. Beslag i fra blikkenslager utføres i plastisolbelagt stål iht fargepalett

Dører og vinduer

Innvendige dører leveres i modellen Scanflex Trend i klassisk hvit. Ytterdør leveres i glatt utførelse farge sort.

Vinduer leveres etter krav på U-verdi. Leveres med aluminium utvendig lakkert i farge sort Innvendig farge : Dempet sort

Balkonger/Terrasser/Uteplasser

Terrasse og balkong blir utført med terrassebord av Møre Royal og spilerekkverk.

Ventilasjon

Det blir montert balansert ventilasjon.

Sanitær

Det blir montert blandebatteri på kjøkken og badene samt opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken og opplegg for vaskemaskin på master-bad.

Det leveres Waterguard på kjøkken og wc-rom.

Det leveres en stykk frostfri utekran pr bolig.

Trapper

Det leveres trapp av ask heltre med åpne trinn. Glassrekkverk.

Bodløsninger

Sportsbod med utvendig og innvendig adkomst.
Det tas forbehold om endelig plassering på sykkelparkering/renovasjon.

Kabel-TV/Bredbånd/Telefon

Det leveres klargjort for fiber fra Viken Fiber. Tilkobling og bestilling av abonnement er kjøpers ansvar.

Brannsikring

Brannsikring iht. krav.

Energi og oppvarming

Oppvarming

Det leveres vannbåren varme i hele boligen med unntak badene, som leveres med elektriske varmekabler for raskere regulering av varme. Oppvarming av vann til vannbåren varme skjer med utekompensert el-kassett.

El-anlegg

De elektriske arbeidene utføres etter NEK 400 og NEK 399.
Se romskjema for innhold i hvert enkelt rom.

Økonomi

Kommunale avgifter

Stipulert til kr. 17 543,- pr. år eks. eiendomsskatt.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten er ikke fastsatt. Kommunen tar utgangspunkt i markedsverdien på eiendommen. Fra markedsverdien trekkes det fra 30 prosent i det som kalles reduksjonsfaktor. Ut fra det grunnlaget som da foreligger trekkes det fra det vedtatte bunnfradraget på en million for hver godkjente og registrerte boenhet. Summen ganges med 3,2 promille og det er denne summen som blir det årlige eiendomsskattebeløpet.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten kommer til å beregne formuesverdien med utgangspunkt i boligverdien. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien utgjør hhv. 25% av boligverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).

Velforening

Med eiendommen følger båtplass i Rød Båtforening.

Info: 3 meters bredde.
Årlig medlemskontingent kr 300,- pr. 2025
Årlig leie/havneavgift kr 5100,- pr. 2025

Hvis plasseier ikke har bruk for plassen så kan det leies ut. Foreningen arrangerer alt med utleie.

Sameiet

Organisasjonsform

Navnet på sameiet er Sameiet Fjellveien 51 og består av to seksjoner, tomannsboligen som denne leveransebeskrivelsen omhandler.

Eiendommen blir delt inn i eierseksjoner og organiseres som et sameie med hensiktsmessige fellesløsninger som vedlikehold av felles vei og andre utvendige fellesområder. Forsikring, vedlikehold mm. Er den enkeltes fulle og hele ansvar for egen seksjon.

Eiendommene vil bli seksjonert før ferdigstilling.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser og rettigheter

Festeavtale undertegnes i forbindelse med kjøp. Denne vil bli tinglyst på eiendommen.

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse før overtagelse kan gjennomføres.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Privat felles adkomst med nabo i Fjellveien 51A. Denne rettigheten vil bli tinglyst før overtakelse.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Det er gitt dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig. Rammetillatelsen ligger vedlagt salgsoppgaven.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Garantibeskrivelse

Avtaler mellom forbrukere og entreprenører om oppføring av ny bolig reguleres av bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12. Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

I tilfeller der kjøper ikke er forbruker, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Tilvalg og endringer

Det vil, i en tidsbegrenset periode etter vedtatt byggestart, være anledning til å gjøre tilvalg. Mulige tilvalg vil bli presentert på eget tilvalgsmøte med byggherre og totalentreprenør.

Det vil være begrensinger i hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilket tidsrom disse arbeidene må bestilles, avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet.

Tilvalg vil være mulig på gulv, veggfarger, fliser på bad, kjøkken, baderominnredning, bad- og kjøkkenarmatur og endringer på elektro-installasjoner.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum ihht. Bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og selger i egen avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra selger/ entreprenør/underleverandør.

Tilvalg på nevnte område r tas direkte med underleverandører og koordineres av byggherre og totalentreprenør Byggmester Helle AS.

Tilvalg gjøres med et fast påslag på 20% av totalentreprenørs priser.

Det kan ikke regnes med at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse på prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endringer av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp og andre tekniske installasjoner.

Avbestillinger

Avtalen følger Bustadoppføringslova §52 og bestemmelser for avbestillinger etter dette.

Betalingsbetingelser

Det er avtalt at kjøper skal betale kr 10% av kjøpesum i forskudd. Beløpet forfaller til betaling etter at begge parter har signert denne kjøpekontrakten, forutsatt at selger har stilt garanti i henhold til bufl § 12.

Hvis det er tatt forbehold i henhold til bustadoppføringslova § 12 (2) 2. punktum, kan selger stille garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt (se kontraktens punkt 3). Det samme gjelder dersom kjøper tar tilsvarende forbehold. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom forskuddet skal utbetales fra megler til selger, må selger stille forskuddsgaranti, jf bufl § 47.
Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til eiendomsmegler senest 3 virkedager før overtakelse.
Kjøper bærer risikoen for at kjøpesum og omkostninger ikke er tilgjengelig på meglers klientkonto innen avtalt tidspunkt, og at det vil medføre forsinket overlevering av boligen.

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

Tilbud på lånefinansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Viktig informasjon

Boligene selges iht. til Bustadoppføringslova §12, og selger plikter å stille bankgaranti på 3% av kjøpesum I byggetiden og 5% av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Garantier gjelder for Bustad-oppføringslova. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

Kjøpekontrakt

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

Lovanvendelse

Avtaler mellom forbrukere og entreprenører om oppføring av ny bolig reguleres av

bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12. Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

I tilfeller der kjøper ikke er forbruker, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Hvitvaskingsloven

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

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

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

Vedlegg til kjøperkontrakt

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

Om oppdraget

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. juni 2025

Ansvarlig megler

Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 908 38 822

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Fjellveien 51B

Fjellveien 51B

Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	20 min 1.8 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl... 335 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	5 min 2.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	5 min 2.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

Offentlig transport

Jøtul Linje 5, 102	3 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

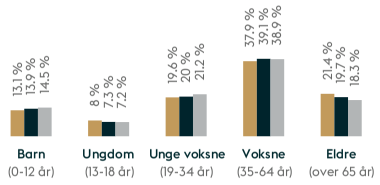
Barnehager

Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	6 min 0.6 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	10 min 0.9 km
Glombo barnehage (0-5 år) 45 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	5 min
Rema 1000 Stadion	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møllerodden/Glombo	1 105	514
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Ilebakken balløkke	6 min
Glombo balløkke	8 min
SKY Fitness Fredrikstad	4 min
SATS Fredrikstad	5 min

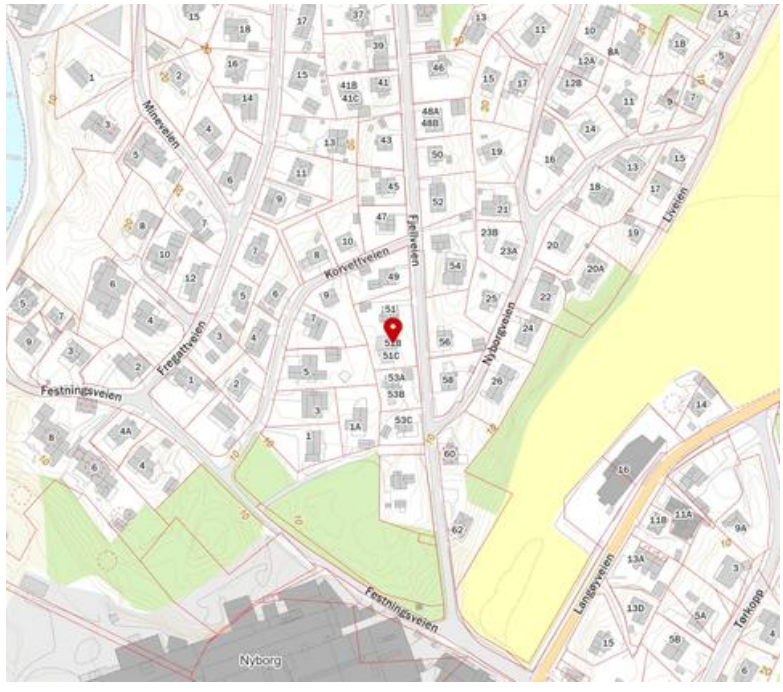
«Er sentralt, men rolig og kort vei til fin natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



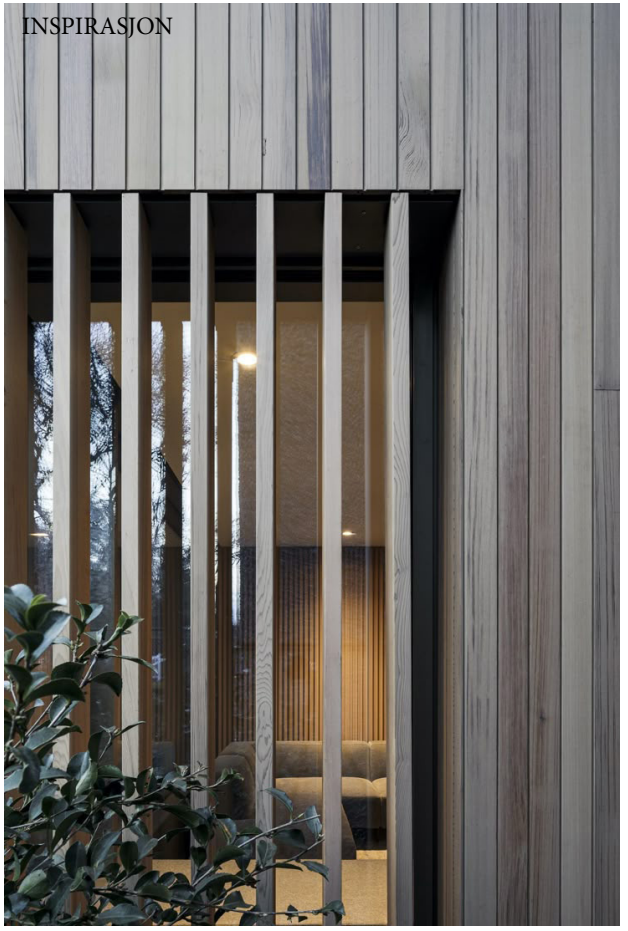
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

FJELLVEIEN 51 A&B

RADIN EIENDOM

KAYA & Co

Eksteriør





VINDUER & DØRER
Farge: Graphite Black
RAL: 9011



PANEL
Serie: Dobbelfals rettkant
Retning: Stående
Farge: Grå rg. 25
Ncs: S 7005-Y20R

BESLAG
Farge: Graphite Black
RAL: 9011

Møbleringsplan 1. Etg

Avvik kan forekomme.



KAYA & Co

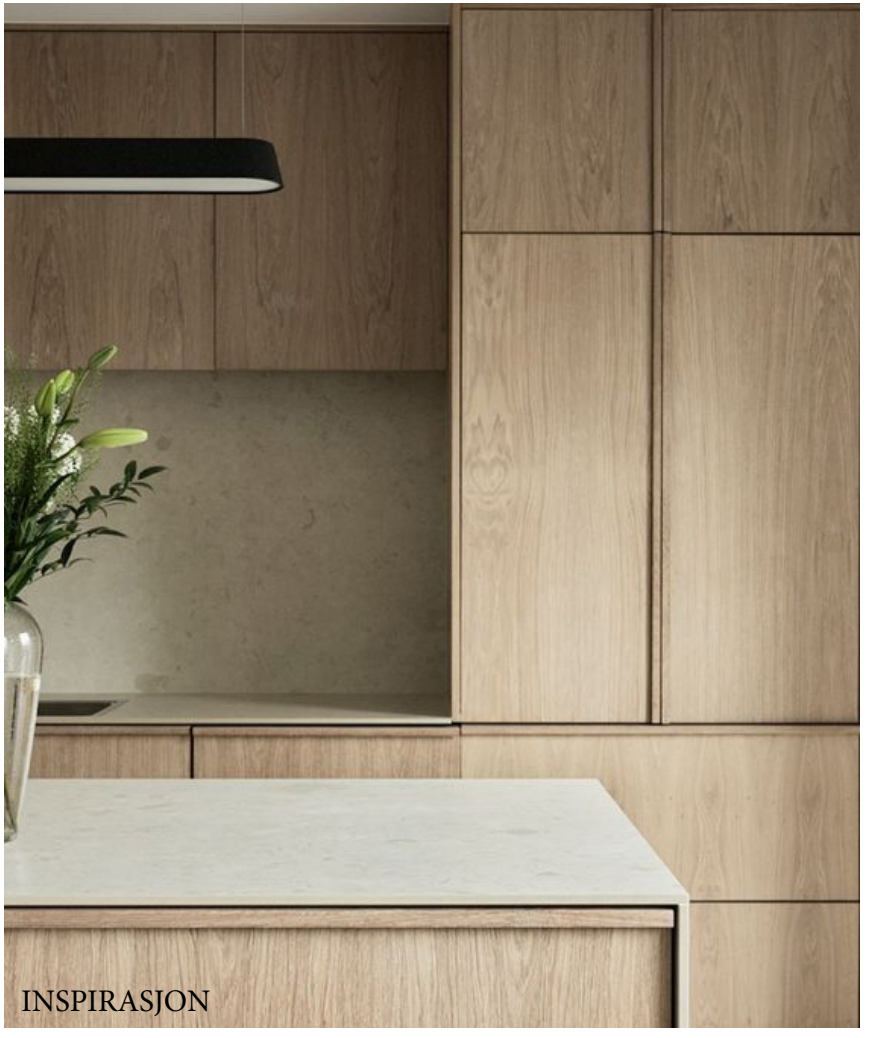
Møbleringsplan 2. Etg

Avvik kan forekomme.



KAYA & Co

Kjøkken: Produkter (Lys)



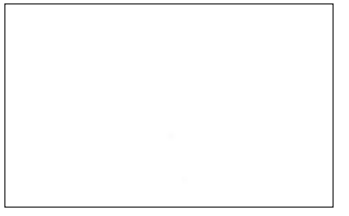
INSPIRASJON



KJØKKENFRONT
Serie: Unik
Leverandør: Aubo
Finish: Eik Struktur



GREP
Serie: Lounge, 160 mm
Leverandør: Aubo
Finish: Stål



BENKEPLATE
Serie: DU 1026 VV, 20 mm
Finish: Hvit
Kant: ABS, Rett



BLANDEBATTERI
Serie: Azur I/II Eco
Leverandør: A-Collection
Finish: Krom

VEGG & TAK:
Farge: 12314 Grey Touch
NCS: S1502-Y20R



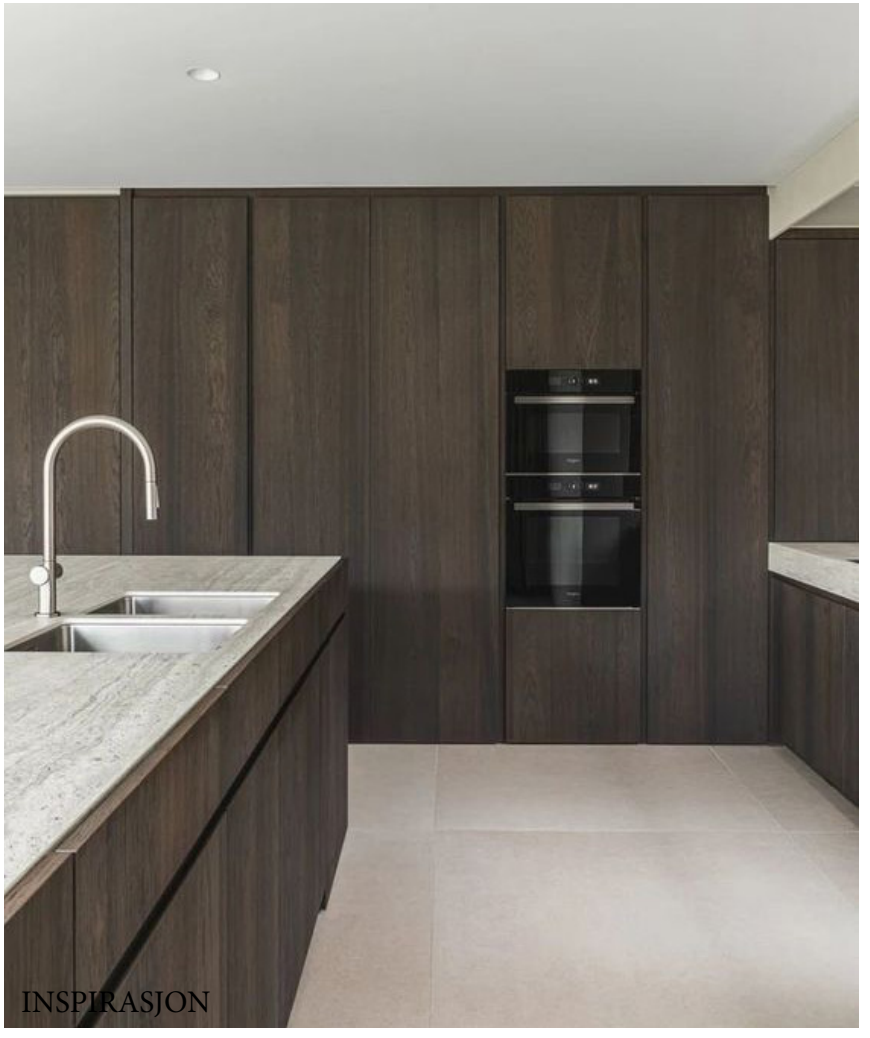
VASK:
Serie: Supra 500 IF
Leverandør: Blanco
Finish: Stål

Kjøkken, Illustrasjon fra leverandør.

Avvik kan forekomme.



Kjøkken: Produkter (Mørk)

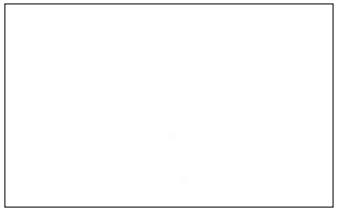

INSPIRASJON



KJØKKENFRONT
Serie: Sembra
Leverandør: Aubo
Finish: Intense Brown



GREP
Serie: Lounge, 160 mm
Leverandør: Aubo
Finish: Stål



BENKEPLATE
Serie: DU 1026 VV, 20 mm
Finish: Hvit
Kant: ABS, Rett



BLANDEBATTERI
Serie: Azur I/II Eco
Leverandør: A-Collection
Finish: Sort

VEGG & TAK:
Farge: 1876 Hvit Te
NCS: 1805-Y20R



VASK:
Serie: Supra 500 IF
Leverandør: Blanco
Finish: Stål

Kjøkken, Illustrasjon fra leverandør.

Avvik kan forekomme.



Baderoms Produkter (Lys)

Avvik kan forekomme.



SPEIL
Serie: Herbal Black, Aubo
Finish: Sort ramme, baklys
Str: H 80 cm B 80 cm



DUSJDØRER
Serie: Imber Dusjhjørne, rett
Finish: Krom & klart glass
Str: 90x90 cm



BADEROMSINNREDNING MED SKUFFER
Serie: Unik Eik Struktur. Grep: Edge Stål. Aubo.
Finish: Hvitpigmentert eik melamin, heldekkende servant i porselen. Str: L: 100 H: 57,6 D: 32,5 cm

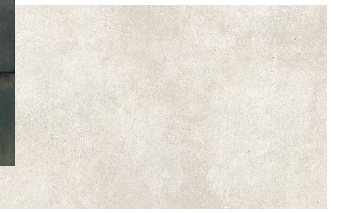


DUSJBATTERI
Serie: A-collection
Azur Takdusj Ø30 cm
Finish: Krom

FLIS, Vegg
Serie: St Agustino
Str: 5x20 cm
Finish: Forrest Luc



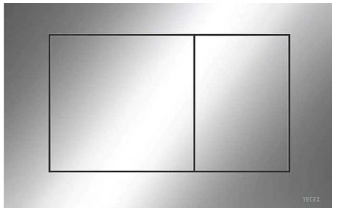
SERVANTBATTERI
Serie: A-Collection, Azur II Eco
Finish: Krom



FLIS, Gulv & Vegg
Serie: La Fenice, Circus
Str: 60x60 cm
Finish: White



SLUKRIST
Serie: Line Rib, Purus
Finish: Matt Børstet



SPYLEKNAPP
Serie: TECE
Finish: Krom



VEGGHENGT TOALETT
Serie: Vikingbad, Aida
Finish: Hvit

MALT HIMLING:
Farge: 12314 Grey Touch
NCS: S1502-Y20R

Baderoms Produkter (Mørk)

Avvik kan forekomme.



SPEIL
Serie: Herbal Black, Aubo
Finish: Sort ramme, baklys
Str: H 80 cm B 80 cm



DUSJDØRER
Serie: Imber Dusjhjørne, rett
Finish: Sort & klart glass
Str: 90x90 cm



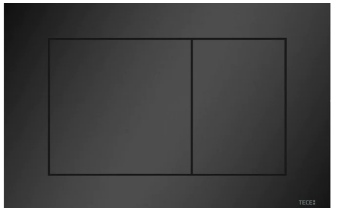
BADEROMSINNREDNING MED SKUFFER
Serie: Sembra Intense Brown. Grep: Lounge, Sort Aubo.
Finish: Mørk beiset eik melamin, heldekkende servant i porselen.
Str: L: 100 H: 57,6 D: 32,5 cm



DUSJBATTERI
Serie: A-collection
Azur Takdusj Ø30 cm
Finish: Sort



SERVANTBATTERI
Serie: A-Collection, Azur II Eco
Finish: Sort



SPYLEKNAPP
Serie: TECE
Finish: Sort Matt

FLIS, Vegg
Serie: St Agustino
Str: 5x20 cm
Finish: Forrest Luc



FLIS, Gulv & Vegg
Serie: La Fenice, Circus
Str: 60x60 cm
Finish: Sand



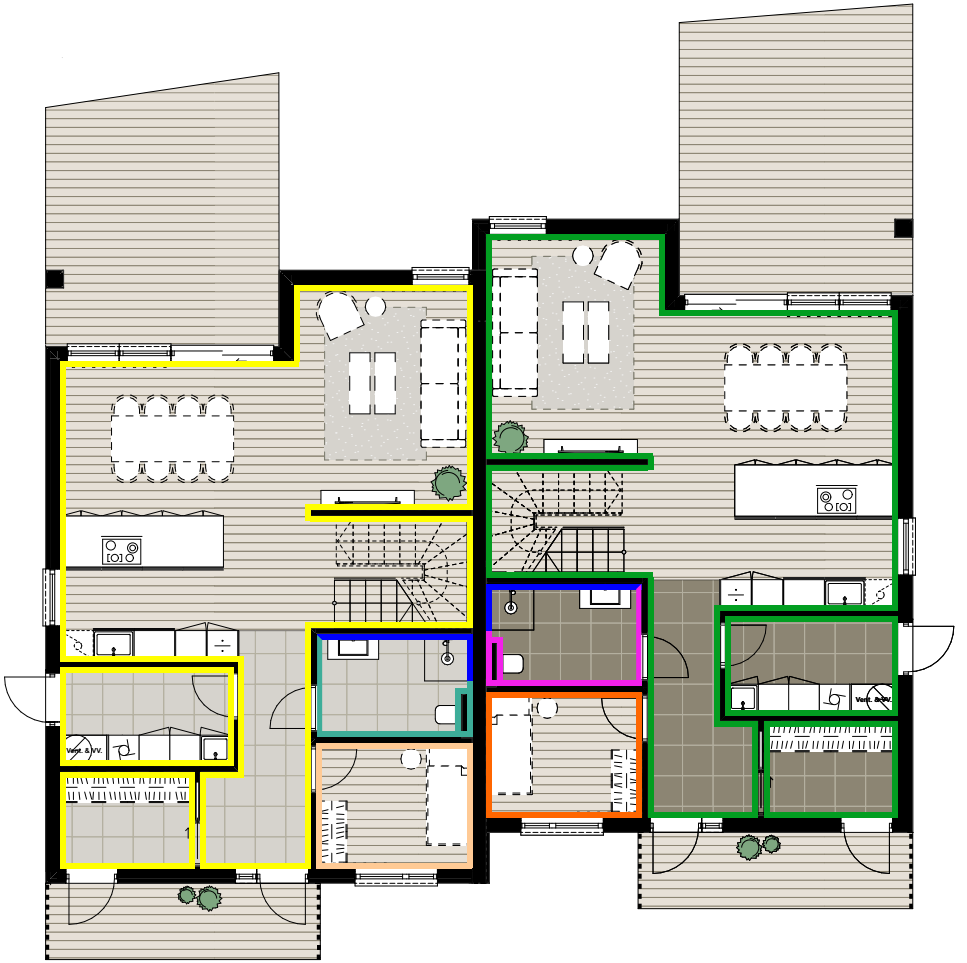
VEGGHENGT TOALETT
Serie: Vikingbad, Aida
Finish: Hvit



SLUKRIST
Serie: Line Rib, Purus
Finish: Matt Børstet

Malt Himling
Farge: 1876 Hvit Te
NCS: 1805-Y20R

Farge- & Materialplan 1. Etg



Overflatebehandlingsplan - Vegger

NB: Fargen i fargeplanen samsvarer ikke med fargen i virkeligheten og er kun ment for å indikere inndelinger & overganger

	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 1876 Hvit Te, NCS 1805-Y20R.
	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 12314 Grey Touch, NCS S1502-Y20R.
	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 1939 Sandbeige, NCS NCS S3005-Y20R.
	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 12078 Comfort Grey, NCS 2703-Y19R.
	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 8625 Khaki Yellow, NCS 3120-G96Y.
	Vegger; Flislegges La Fenice, Circus, Sand, 600x600 mm. Det er ønskelig med 2 mm fug som er tilnærmet lik flisen for en så usynlig overgang som mulig. Tak males i fargen Jotun, 9918 Klassisk Hvit, NCS S0500-N.
	Vegger; Flislegges La Fenice, Circus, White, 600x600 mm. Det er ønskelig med 2 mm fug som er tilnærmet lik flisen for en så usynlig overgang som mulig. Tak males i fargen Jotun, 9918 Klassisk Hvit, NCS S0500-N.
	Vegger; Flislegges Sant` Agustino, Tetris, Forest Luc, 5x20 mm. Det er ønskelig med 2 mm fug som er tilnærmet lik flisen for en så usynlig overgang som mulig.

NB:
- Tak følger veggfarge hvis ikke annet er spesifisert.
- Vinduer innvendig leveres i fargen 9938 Dempet Sort, NCS S8500-N.
- Alle innerdører leveres i Jotun, 9918 Klassisk Hvit, NCS S0500-N.

KAYA & Co

Farge- & Materialplan 2. Etg



Overflatebehandlingsplan - Vegger

NB: Fargen i fargeplanen samsvarer ikke med fargen i virkeligheten og er kun ment for å indikere inndelinger & overganger

	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 1876 Hvit Te, NCS 1805-Y20R.
	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 12314 Grey Touch, NCS S1502-Y20R.
	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 1939 Sandbeige, NCS NCS S3005-Y20R.
	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 12078 Comfort Grey, NCS 2703-Y19R.
	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 8625 Khaki Yellow, NCS 3120-G96Y.
	Vegger; Flislegges La Fenice, Circus, Sand, 600x600 mm. Det er ønskelig med 2 mm fug som er tilnærmet lik flisen for en så usynlig overgang som mulig. Tak males i fargen Jotun, 9918 Klassisk Hvit, NCS S0500-N.
	Vegger; Flislegges La Fenice, Circus, White, 600x600 mm. Det er ønskelig med 2 mm fug som er tilnærmet lik flisen for en så usynlig overgang som mulig. Tak males i fargen Jotun, 9918 Klassisk Hvit, NCS S0500-N.
	Vegger; Flislegges Sant` Agustino, Tetris, Forest Luc, 5x20 mm. Det er ønskelig med 2 mm fug som er tilnærmet lik flisen for en så usynlig overgang som mulig.

NB:
- Tak følger veggfarge hvis ikke annet er spesifisert.
- Vinduer innvendig leveres i fargen 9938 Dempet Sort, NCS S8500-N.
- Alle innerdører leveres i Jotun, 9918 Klassisk Hvit, NCS S0500-N.

KAYA & Co

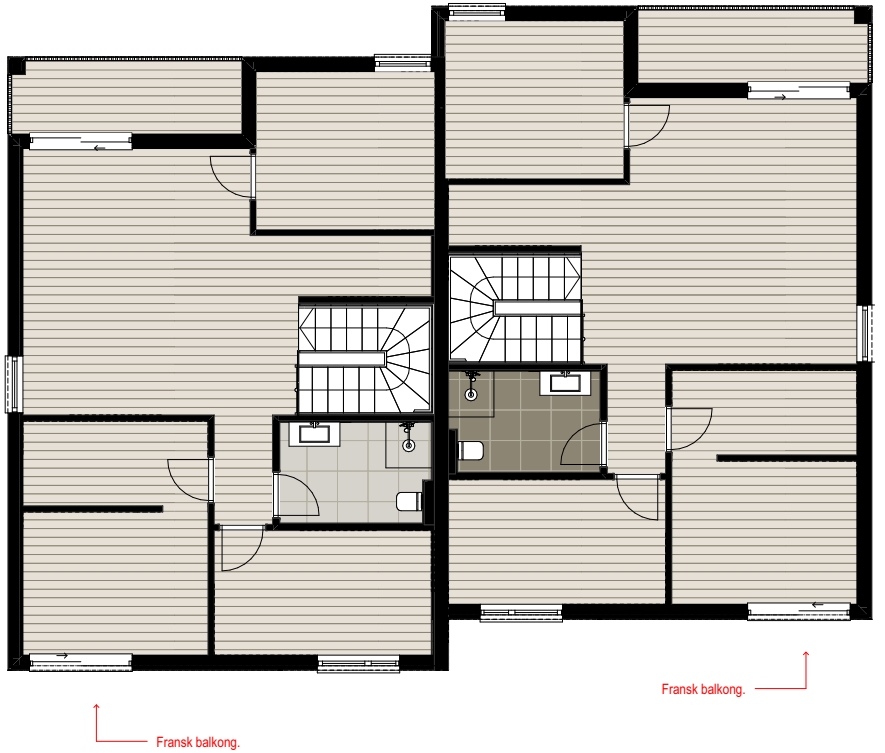
Gulvbehandlingsplan 1. Etg



Overflatebehandlingsplan - Gulv	
	Parkett: Pergo Lillehammer Select Beige Oak, L0244-04750. Èn stavs laminat med eikeoverflate uten kvist.
	Fliser; Fenice, Circus 60x60 Sand. Det er ønskelig med 2 mm fug som er tilnærmet lik bunnfargen i flisen for en så usynlig overgang som mulig.
	Fliser; Fenice, Circus 60x60 White. Det er ønskelig med 2 mm fug som er tilnærmet lik bunnfargen i flisen for en så usynlig overgang som mulig.

KAYA & Co

Gulvbehandlingsplan 2. Etg



Overflatebehandlingsplan - Gulv	
	Parkett: Pergo Lillehammer Select Beige Oak, L0244-04750. Èn stavs laminat med eikeoverflate uten kvist.
	Fliser; Fenice, Circus 60x60 Sand. Det er ønskelig med 2 mm fug som er tilnærmet lik bunnfargen i flisen for en så usynlig overgang som mulig.
	Fliser; Fenice, Circus 60x60 White. Det er ønskelig med 2 mm fug som er tilnærmet lik bunnfargen i flisen for en så usynlig overgang som mulig.

KAYA & Co

Leveransebeskrivelse Fjellveien 51B og C

Datert: 19.05.2025
Endret: 27.05.2025 beskrivelse av sameiet
Endret: 03.06.2025 beskrivelse av varme samt kjøkken.
Endret 13.06.2025 beskrivelse av varme. Gulvlister. Opplegg til vaskemaskin på vaskerom.

Generell orientering:

Denne beskrivelsen tar for seg leveransen av den nye tomannsboligen med adresse Fjellveien 51A og B, 1678 Kråkerøy (forbehold om endringer ift. endelig adresse)

Navnet på sameiet er Sameiet Fjellveien 51 og består av to seksjoner på tomt som skal fradeles, tomannsboligen som denne leveransebeskrivelsen omhandler.

Det tas forbehold om at de to nye seksjonene kan bli løst på felles tomt som et sameie med eksisterende bolighus på eiendommen, Fjellveien 51, Gnr 424, Bnr 1, Fnr 84.

Det vil uansett opprettes ny festekontrakt for de nye boligene.

Eiendommen blir delt inn i eierseksjoner og organiseres som et sameie med hensiktsmessige fellesløsninger som vedlikehold av felles vei og andre utvendige fellesområder. Forsikring, vedlikehold mm. Er den enkeltes fulle og hele ansvar for egen seksjon.

Eiendommene vil bli seksjonert før ferdigstilling.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse.
Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder romskjema). I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er den gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmateriell vil vise elementer som ikke er i samsvar med den faktiske leveranse, slik som møblering, kjøkken og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, utomhus detaljer etc.

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, bla er sjakter og vvs-føringer ikke inntegnet. Det tas forbehold om at salgstegningene i prospektet ikke er egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer som følger av bla den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av fasademateriell, isolasjonskrav osv. Innkassinger og senking av himlinger for tekniske installasjoner kan forekomme.

Generelt utføres arbeidene i henhold til NS3420 med tilhørende anbefalte toleranser.

Prosjektets organisasjon

Byggherre:
Fjellveien 51AS , org. nr. 927 230 712
Glomboveien 25, 1678 Kråkerøy

Ansvarlig søker: Byggmester Helle AS

Totalentreprenør inkl. tømrerarbeid: Byggmester Helle AS
VVS: Skjærgården rør AS

Ellers brukes det kun lokale underleverandører.

Garantier
Boligene selges iht. til Bustadoppføringslova §12, og selger plikter å stille bankgaranti på 3% av kjøpesum I byggetiden og 5% av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Garantier gjelder for Bustad-oppføringslova. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

Forsikringer
Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter tegnes forsikring av kjøper/sameiet.

Tilvalg og endringer
Det vil, i en tidsbegrenset periode etter vedtatt byggestart, være anledning til å gjøre tilvalg. Mulige tilvalg vil bli presentert på eget tilvalgsmøte med byggherre og totalentreprenør.

Det vil være begrensinger i hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilket tidsrom disse arbeidene må bestilles, avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet.

Tilvalg vil være mulig på gulv, veggfarger, fliser på bad, kjøkken, baderominnredning, bad- og kjøkkenarmatur og endringer på elektro-installasjoner.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum ihht. Bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og selger i egen avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra selger/ entreprenør/underleverandør.

Tilvalg på nevnte område r tas direkte med underleverandører og koordineres av byggherre og totalentreprenør Byggmester Helle AS.

Tilvalg gjøres med et fast påslag på 20% av totalentreprenørs priser.

Det kan ikke regnes med at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse på prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endringer av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp og andre tekniske installasjoner.

Generelt om forbehold

Oppstart av tømrerarbeid er avhengig av et tilfredsstillende forhåndssalg, og det er i dette prosjektet satt krav om at byggelån åpnes etter at en av boligene i prosjektet er solgt.

Etter dette har byggherre inntil 3 måneder på seg til av oppstart grunnarbeid.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid rundt brukstillatelse og/eller ferdigattest og eventuelle justeringer i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmels-overføring mv. som følge av dette.

Dersom det er avvik mellom prospekt og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, skisser og møblerte plantegninger er kun ment for å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen/innredningen. Garderobeskap/løsninger, møbler, innredning og løsøre er ikke inkludert.

Interessenter oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mm. før budgivning.

Alle opplysninger i prospekt og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessig og /eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjusteringer at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal e.l.

Interessenter må ikke forta kjøp eller vurderinger basert på mål i tegninger som vil få økonomiske utslag. Entreprenør kan foreta mindre justeringer eller tilpasninger på byggeplassen, herunder innkassing av rør eller lignende. Nøyaktige mål kan oppnås ved henvendelse til entreprenør på mail for avklaring.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke anses som en arbeidstegning, men som en illustrasjonsskisse. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse og avvik fra skisse kan forekomme.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur, skjeggkre o.l kan forekomme i boligen uten at dette utgjør vil utgjøre en mangel.

Arealer:

Fjellveien 51B

BRA-i
1.etg: 85,5m2
2.etg: 85,5m2
Sum BRA- i : 171m2

TBA(terrasse- og balkongareal): 37,2m2

I tillegg kommer carport som ikke medberegnes i BRA.

Fjellveien 51C

BRA-i
1.etg: 85,5m2
2.etg: 85,5m2
Sum BRA- i : 171m2

TBA(terrasse- og balkongareal): 37,2m2
I tillegg kommer carport som ikke medberegnes i BRA.

Arealer er basert på byggetegninger og det tas forbehold om at kan forekomme arealavvik under bygging.

Grunnarbeider/utomhusplan:

Gruset gårdsplass, hage klar for såing samt naturtomt.

Se vedlagt utomhusplan over tomten.

Betong:

Boligene oppføres med plate på mark.
Eventuell støttemur av betong eller granitt.

Konstruksjon:

Takkonstruksjon i lette tre konstruksjoner - kompakt tak.
Taktekking av sarnafil/asfaltpapp
Yttervegger av bindingsverk.
Fasader av Møre Royal
Nedløp føres ut gjennom gesims.
Beslag i fra blikkenslager utføres i plastisolbelagt stål iht fargepalett

Ventilasjon:

Det blir montert balansert ventilasjon.

Bad:

Badene leveres med fliser på gulv og vegger i henhold til romskjema. Flisinndeling avveies mellom flere hensyn og flisene er nødvendigvis ikke lagt med fugefølge mellom gulv og vegg eller symmetrisk på den enkelte flate.

Baderomsinnredning leveres i henhold til romskjema. På badene leveres det rette dusjvegger og dusjarmatur på vegg.

Badene leveres med vegghengt toalett. Det vil forekomme utkassing for innbygningssisterne dersom det er hensiktsmessig ifb. med bygging.

Varmtvannsbereder blir plassert i teknisk rom/vaskerom.

Sanitær:

Det blir montert blandebatteri på kjøkken og badene samt opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken og opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Det leveres Waterguard på kjøkken.

Det leveres en stykk frostfri utekran pr bolig.

Oppvarming:

Det leveres vannbåren varme i hele boligen, bortsett fra på badene som elektriske VK. Vannbåren varme oppvarmes med utekompensert el-kassett.

TV/internett/telefon:
Det leveres klargjort for fiber fra Viken Fiber. Tilkobling og bestilling av abbonement er kjøpers ansvar.

Vinduer/dører:
Innvendige dører leveres i modellen Scanflex Trend i klassisk hvit.
Ytterdør leveres i glatt utførelse farge sort.

Vinduer leveres etter krav på U-verdi.
Leveres med aluminium utvendig lakkert i farge sort
Innvendig farge : Dempet sort

Vegger:
Se vedlagte fargeskjema som viser løsning i hvert enkelt rom.
Gipsvegger blir sparklet(K2) og malt ihht. fargeplan.og malt ihht. fargeplan.

Himling:
Se vedlagte fargeskjema for viser farge på himling. Gipstak blir sparklet(K2) og malt ihht. fargeplan.
Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger,
Innkassinger kan forekomme.

Boligene leveres med listefri løsning i overgangen vegg/himling.

Trapp:
Det leveres trapp av ask heltre med åpne trinn. Glassrekkverk.

Gulv:
Tørre rom: Pergo Lillehammer select beige oak
Gang, 2 bad, sportsbod og vaskerom : Fenice, Circus, Sand. 60x60cm.

Listverk:
Til gulv leveres det fotlister i tilsvarende utførelse som gulvet.
Vinduer leveres med listefri utførelse.
Fabrikkmalte utforinger og gerikter på dører i slett utførelse med synlige spikerhull.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning leveres fra Aubo i serie Unik med melaminfronter eikestruktur. Hvitevarepakke fra Electrolux følger ihht. rombeskrivelse.

Vedlagt i prospekt følger beskrivelse og tegninger på kjøkken som leveres.

Garderobe/innredning:
Det leveres ikke garderobeløsninger, men det er avsatt plass til dette i henhold til krav.

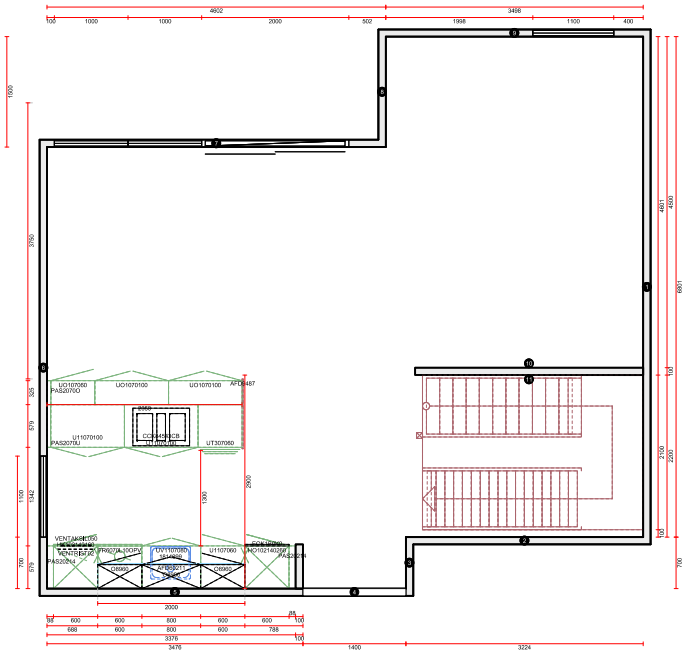
Elektriske arbeider:
De elektriske arbeidene utføres etter NEK 400 og NEK 399.
Se romskjema for innhold i hvert enkelt rom.

Bod/Parkering:

Sportsbod med utvendig og innvendig adkomst.
Det tas forbehold om endelig plassering på sykkelparkering/renovasjon.

Parkering i carport.

Plantegning: 2700162/1/1 Kjøkken - Standard Kjøkken **Skrevet ut: 02.10.2024**
Prosjekt: FJELLVEIEN 51 1678 Kråkerøy



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas Selger: Øby, Sharon Side:1 (1)



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

Kråkerøy bygg As
Att.:Diana Hansen
Ilebakken 10A
1678 KRÅKERØY

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2022/82400	10	HESP	424/1/84	18.08.2023

Rammetillatelse - Oppføring av vertikaldelt tomannsbolig - Fjellveien 51 - Eiendom 424/1/84

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	802/23

Rammetillatelse

Søknaden din er godkjent
Du har søkt om:
- Oppføring av vertikaldelt tomannsbolig.

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 08.02.2023. Saken anses som komplett 18.07.2023

Søknaden gjelder
Det søkes om oppføring av vertikaldelt tomannsbolig, samt oppføring av støttemur i deler av eiendommens nabogrenser i nord og syd.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Søknad om dispensasjon
Det søkes om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel

Søkers begrunnelse for dispensasjon
Søknad om dispensasjon begrunnes blant annet slik:
- *«Dispensasjonen gjelder i dette tilfellet tiltak i et veletablert boligområde. Vi legger til grunn at vei-, vann- og avløpsforhold ligger til rette for utbygging, og at det må anses som lite sannsynlig at området i fremtiden blir regulert til noen annet enn dagens boligbruk. Søker mener at det eksisterende boligområdet ikke vil bli forringet»*
- *«Tiltaket er i tråd med kommuneplanens krav om uteoppholdsareal og parkeringskrav, det vil ikke gi endret bebyggelsesstruktur og vil ikke skjerme nabobebyggelse på uheldig måte».*
- *«Tiltaket gjelder oppføring av 2 eneboliger, og er dermed innenfor de forholdene som legges til grunn for innvilgelse av dispensasjon fra plankrav».*
- *«Tiltaket vil være tilpasset eksisterende bruk og struktur i et eksisterende boligområde, og også være estetisk tilpasset nabobebyggelsen hva det gjelder utnyttelsesgrad, fotavtrykk, høyder mm. Videre anser vi at verdiene på naboeiendommene vil kun øke etter tiltaket er gjennomført».*
- *«Vi legger til grunn at det er tidligere innvilget flere dispensasjoner fra plankrav for gjennomføring av tilsvarende tiltak, bla. Fjellveien 41 – godkjent tomannsbolig».*

Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69306022

Nabomerknader
Det foreligger merknader fra hjemmelshaver av eiendommen Korvettveien 5, GBR 424/560, der det skrives blant annet at nabo registrerer at kommunen har bedt om en redusert bygningskropp i forhold til først innsendte prosjekt, og at det burde gis tillatelse til kun en enebolig på tomten. Videre at utbyggingen ikke skal forringe unødig mye vegetasjon, og det anføres som positivt at tiltakshaver har valgt å trekke plattingen/fast dekke lenger inn på tomten, for ikke å forringe vegetasjon langs tomtegrensen mot nabo i Korvettveien 5. Det bemerkes videre at tiltakshaver har glemt å gjøre denne endringen å plantegningene.

Søker redegjør for merknaden, og presiserer at fasadetegninger og plantegninger stemmer overens. Videre at platting er markert med en avstand til nabogrense på 0,5 meter, men at denne vil variere og tilpasse seg fjellet og terrenget i varierende kurvatur. Det er heller ikke bestemt om det vil bli platting eller gressplen. Det er tidligere redegjort for at terrengavslutning mot tilstøtende nabo i Korvettveien 5, skal tilstrebes avsluttet uten høydeforskjell.

Høringsuttalelser
Saken er sendt til uttalelse til virksomhet vann og avløp. De skriver i sitt svar datert 15.05.2023 følgende:
IG.
«Det søkes om oppføring av 2 boliger, tilknyttet til offentlig Va Fredrikstad kommune har vedtatt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp og alle arbeider skal være utført i henhold til dette. Det er ansvarlig autorisert utførers plikt å gjøre seg kjent med bestemmelser og regler i vilkårene.
- *Vann og avløp stikkledninger skal være etablert med frostfri dybde, eventuelt sikret med isolasjon/varmekabel.*
- *Det kommunale avløpsnettet er separert. Om eiendommen skal dreneres, skal spillvann og drensvann føres i 2 separate ledninger fram til kommunalt nett. Inspeksjon/stakekummer skal avsettes innenfor egen eiendom.*
- *Takvann skal i Fredrikstad føres til egen grunn/terreng uten sjenanse for annen part - Ved graving i kommunal vei, skal gravemeldingstjenesten kontaktes og graveinstruks skal følges.*

Va-innmåling dokumentasjon(som bygget). Skal leveres i digitalt filformat i henhold til gjeldende sosi-standard, med x-, y-, og z-koordinater. I tillegg skal det foreligge revidert valedningskart, med informasjon om tilkoblingspunkt, inntak i vegg/sokkel bygg, trasé (plassering av ledninger i terreng), vinkling, dimensjon, materiale og va-utstyr. Det skal vedlegges digitalt bilde av åpen grøft ved påkoblingspunkt.

Virksomhet Vann og avløp har mottatt søknad om Sanitærabonnement. Denne vil bli behandlet ved IG».

Søker opplyser at det skal felles trær på eiendommen som følge av tiltaket med omkrets større enn 90 cm. Saken er derfor oversendt til virksomhet park for uttalelse. De skriver i sin konklusjon i sitt svar datert 22.05.2023, følgende:
«Virksomhet Park samtykker med dette til felling av de tre omsøkte trærne. Vi forutsetter at felling av trær som ikke utgjør risiko utføres utenom hekkesesongen for fugl. Dette for å oppfylle den generelle aktsomhetsplikten etter naturmangfoldloven § 6. Ansvarlig utfører tar selv ansvar for de eventuelle skader vedkommende kan påføre seg selv, andre og deres eiendom, samt dyreliv. Dersom det finnes bygninger, eller annen infrastruktur som ikke eies av Fredrikstad kommune på stedet, må ansvarlig utfører selv ta kontakt med eierne for tillatelse og rådgivning før igangsetting av trefelling».

Vurdering
Det søkes om oppføring av en vertikaldelt tomannsbolig i to etasjer, samt støttemur langs deler av grensen mot nord og mot syd.
Begge boliger er universelt utformet i tråd med kommuneplanens bestemmelser i Kap.14.5 med alle hovedfunksjoner på ett plan.





Eiendommen er i dag en del av en stor eiendom på 1400 kvm med en enebolig. Ny tomannsbolig søkes oppført på samme tomt som eksisterende enebolig. Det framkommer av innsendte situasjonskart at det eventuelt skal søkes om fradeling av tomter til hhv eneboligen og ny tomannsbolig. Tomteareal oppgis ca 700 kvm.

Rettslig grunnlag
I områder for bebyggelse og anlegg, gjelder et generelt plankrav for alle tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 a), b), d), k), l) og m. Dette medfører at omsøkte tiltak vil være avhengig av at det søkes om og innvilges dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens kap. 19 fra plankravet i kommuneplanens arealdel.

Dispensasjon
Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2: «*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Saksnummer 2022/82400

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. heter det videre: «*Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner».*

Hensyn
Et plankrav er i prinsippet et utredningskrav. I en vurdering av om det kan dispenseres fra plankravet skal bygningsmyndighetene stille seg spørsmålet om tiltaket medfører behov for ytterligere utredninger og/eller avklaringer gjennom en reguleringsprosess, og hva en eventuell reguleringsplan skal avklare i dette området. Deretter skal bygningsmyndighetene vurdere hvorvidt dette allerede er avklart på annet vis, for eksempel gjennom kommuneplanens bestemmelser, etablert infrastruktur eller bebyggelsesstruktur. Et sentralt hensyn bak plankravet er å sikre at et fastsatt område blir undergitt en helhetlig, planfaglig vurdering av hvilken arealbruk som er ønskelig, og styre utviklingen innenfor det aktuelle planområdet

Eiendommen er avsatt til område for nåværende bebyggelse og anlegg. Omsøkte tiltak anses å være i tråd med formålet i gjeldende plan. Eiendommen ligger i et veletablert boligområde. Viktige allmenne hensyn synes avklart. Det vurderes at tiltaket er tilfredsstillende i samsvar med omkringliggende bebyggelse, i forhold til byggehøyder og grad av utnytting og er godt tilpasset terrenget. Tiltakets hensyn til omgivelsene, blant annet i forhold til størrelse og volum, plassering og vektlegging av gode uteoppholdsarealer, er ivaretatt. Trafikale forhold (vei/adkomst) vurderes å være ivaretatt. Det anses som lite sannsynlig at området, i fremtiden, blir regulert til noe annet enn dagens formål. Dersom det likevel utarbeides en reguleringsplan for området, vurderes tiltaket ikke å være til hinder for dette arbeidet. Bestemmelsene og retningslinjene i gjeldende kommuneplan anses å være oppfylt i denne saken.

Hensynene bak plankravet i gjeldende kommuneplan for Fredrikstad anses å ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken. Omsøkte tiltak tar hensyn til allmennhetens interesser, natur- og kulturmiljø og landskap slik pbl. § 1-8 forutsetter.

Fordeler og ulemper
Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler som må tillegges vekt i denne vurderingen. Det må være en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte saken.

Når det skal tas stilling til vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, må det vurderes i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende, for eksempel fordi tiltaket eller konsekvensene vil kunne framkalle vesentlige endringer i det bestående miljøet eller utløse behov for andre tiltak som samlet sett kan gi større virkninger. Også hensynet til om det aktuelle tiltaket kan eller bør sees isolert, vil være viktig. I tillegg vil det kunne være relevant å se hen til om det er behov for et juridisk bindende styringsdokument.

En fordel ved å dispensere fra det generelle plankravet i denne saken vil i første rekke være å unngå en ressurskrevende planprosess som hovedsakelig er ment for utbygging av et visst omfang, der det er behov for å se utviklingen av flere eiendommer og/eller et større område i sammenheng.

Eiendommen ligger i et godt utbygget område med variert bebyggelse og framstår som om området skulle vært regulert. Det virker planmessig utført, sett hen til overordnet struktur, arkitektonisk utforming og bygningsdetaljer. Nytt prosjekt tilpasser seg eksisterende bygningsstruktur på en god måte sett hen til prosjektets høyde og volum, samt plassering til eksisterende gateløp. Bygningsmyndigheten anser derfor at en dispensasjon i denne saken neppe vil vanskeliggjøre en eventuell senere regulering av området.

Ulempene ved en dispensasjon fra plankravet er hovedsakelig at man ikke får en like omfattende og grundig behandling av tiltakene som ved en reguleringsprosess. I denne saken er flere forhold allerede avklart, noe som tilsier at det ikke er behov for en omfattende planprosess. Vi anser derfor at det vil være urimelig ressurskrevende å kreve en reguleringsprosess for en eiendom og et tiltak av et såpass begrenset omfang, som er i samsvar med arealformålet og innenfor de rammer som følger av retningslinjene til kommuneplanens bestemmelser.

Bygningsmyndigheten finner ingen ytterligere ulemper ved å innvilge dispensasjon i denne saken og vurderer at det foreligger en klar overvekt av samfunnsmessige fordeler ved å innvilge dispensasjonen. Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt.

Visuelle kvaliteter
Eiendommen ligger i et området med variert bebyggelse med i hovedsak saltaksform..
Omsøkte tiltak har en moderne utforming med differensiert materialbruk, noe som medvirker til å bryte ned byggets høyde og volum

Omsøkte tiltak anses å inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelse, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 og kommuneplanens bestemmelser i kap. 7.1 bokstav d.

Uteoppholdsarealer
Uteareal er tilfredsstillende og i samsvar med kommuneplanens krav til minimumsareal og egnethet. Det er av hensyn til vegetasjon, overvannshåndtering, samt bokvalitet på eiendommen og for det omkringliggende boligmiljø, viktig at plattinger/terrasser hensyntar eksisterende vegetasjon i størst mulig grad.

Vei og adkomst
Tiltaket gir ny adkomst. Ny/endret avkjørsel fra kommunal vei behandles etter veglova § 40.

Ved avkjørselsvurdering må en ta utgangspunkt i veglovens formålsparagraf § 1 a som sier følgende:
«Formålet med denne lova er å tryggje planlegging, bygging, vedlikehald og drift av offentlege og private vegar, slik at trafikken på dei kan gå på eit vis som trafikantane og samfunnet til ei kvar tid kan vere tente med. Det er ei overordna målsetting for vegstyremaktene å skape størst mogleg trygg og god avvikling av trafikken og ta omsyn til grannane, eit godt miljø og andre samfunnsinteresser elles.»

Vegloven § 40 2. ledd sier at «*Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle må avkjørsle frå riksveg eller fylkesveg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå regionvegkontoret og avkjørsle frå kommunal veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå kommunen (...).»*
Fredrikstad kommune sitt delegasjonsreglement sier at det er bygningsmyndighetene som skal saksbehandle og fatte vedtak i henhold til vegloven § 40.
Bygningsmyndighetene anser at det ligger til rette for etablering av ny avkjørsel.

Situasjonsplan viser at det er opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Videre er siktkrav til eiendommens avkjørsel ivaretatt.

Parkering
Bilparkering: Ifølge bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, er det krav om minst 1 og maks 2 biloppstillingsplasser til hver bolig. Det planlegges for en garasje til boligen med plass for to biler.

Saksnummer 2022/82400

Sykkelparkering: Ifølge kommuneplanens bestemmelser er det krav til 2 sykkelparkeringsplasser for eneboliger. Situasjonsplan angir tilstrekkelig areal på boligenes østside for sykkelparkering.

Forholdet til utvalgte naturtyper
Det er i henhold til DN sin naturbase og artsdatabanken ikke registrert utvalgte naturtyper eller spesielle arter innenfor tiltaksområdet.

Trær
Eksisterende eiendom er en ubebygget tomt med mye vegetasjon, midt i et etablert boligområde. Ansvarlig søker redegjør for behovet for å felle tre trær med stammeomkrets over 90 cm eller mer. Det opplyses videre at det fortsatt vil stå flere store trær igjen på eiendommen etter byggingen da tiltakshaver er opptatt av å bevare så mye vegetasjon som mulig. Det vurderes som positivt at omsøkt prosjekt tar hensyn til eksisterende vegetasjon og har som intensjon å bevare mest mulig av det som finnes av større trær på eiendommen.

Bygningsmyndighetenes kommentarer til nabomerknader
Det bemerkes at omsøkte tiltak er for stort/volumiøst for tomten og området for øvrig, og at en enebolig hadde vært en bedre løsning. Nytt tiltak er prosjektert med flatt tak og tiltakets høyde er oppgitt til 6,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng, noen som gjør bygget lavere enn omkringliggende bebyggelse.

Videre viser innsendt situasjonskart at bygningskroppen holder seg innenfor avstandsbestemmelsen i plb § 29-4, om fire meter til nabogrense, også etter en eventuell fradeling til ny tomt. Det er ikke en gitt utnyttingsgrad i uregulerte områder, men omkringliggende bygningsstruktur vil være styrende for utvikling av eiendommen, jf. kommuneplanen kap 7.1, bokstav d. Grad av utnytting
anses å være i tråd med områdets bebyggelses- og tomtestruktur.

På bakgrunn av ovenstående vurderes det prosjektert tomannsbolig er godt tilpasset tomten, og omkringliggende bygningsstruktur og tomteutnyttelse.

Oppsummering og konklusjon.
Det er lite sannsynlig at kommunen gjennom en reguleringsprosess vil styre arealbruken i området på en annen måte enn det som er tilfellet i dag. Omsøkte tiltak vil ikke medføre en vesentlig endring av områdets karakter. Bygningsmyndighetene finner, etter en omfattende vurdering, også sett hen til søknad om dispensasjon, at det ligger til rette for oppføring av vertikaldelt tomannsbolig som omsøkt.

Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene synes klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedtak
Din søknad om oppføring av vertikaldelt tomannsbolig samt støttemur, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra gjeldene plankrav i kommuneplanens kap.2.1. (kode 150).

Tegninger mottatt 08.02.2023, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Krav til den videre prosessen
Krav til søknad om igangsettingstillatelse

Saksnummer 2022/82400

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:

- Relevante ansvarserklæringer
- Oppdatert gjennomføringsplan

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Innmålingsrapport for VA-anlegg [bare hvis nødvendig]

Plassering
Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

gebyrtype	sats	antall	totalt
Grunngebyr for søknad med ansvarsrett - elektronisk (23)	3450,00	1	3450,00
Dispensasjon (23)	17060,00	1	17060,00
Bolig og fritidsbebyggelse - første boenhet (5/5)	17690,00	1	17690,00
Bolig og fritidsbebyggelse - per boenhet 2 - 4 (23)	5050,00	1	5050,00
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (23)	1420,00	2	2840,00

Tillatelsens varighet
Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby	Heidi Kaspersen
avdelingsleder byggesak	servicekonsulent

Kopi til eksterne mottakere:
Fjellveien 51 As Vegard Johansen Glomboveien 25 1678 Kråkerøy

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

Saksnummer 2022/82400

Amund Tvete Hermansen

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Heidi Kaspersen
avdelingsingeniør

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2022/82400	20	HESP	424/1/84	28.04.2025

Svar på forespørsel om endring av plassering på tomten og flytting av innkjørsel - Fjellveien 51 - Eiendom 424/1/84

Vi viser til mail datert 07.04.2025 med forespørsel om endret plassering av bolig samt endret innkjøring.

Søkers begrunnelse for endringen
Søker redegjør for at en endring av plassering av bygning og innkjøring, vil medføre en bedre kvalitet på uteoppholdsarealene til den nye bebyggelsen mot vest, og en bedre tilnærming til grensen mot Korvettveien 5. Nabo i Korvettveien 5 gav i merknad til søknad datert 19.10.22, uttrykk for et ønske om best mulig tilpasning til terreng mot grensen mellom eiendommene. Ny løsning medfører en mer skånsom tilnærming i forhold til terreng, samt at det visuelle inntrykket mot Fjellveien bedres, da man slipper en høy støttemur.

Videre vil endringen medføre at eksisterende innkjøring til eiendommen benyttes til både eksisterende hus og nytt tiltak. Det anses som positivt med tanke på hensynet til trafikkbildet.

Vår vurdering
Det er i vedtak datert 18.08.2023 gitt rammetillatelse til oppføring av vertikaldelt tomannsbolig på eiendommen Fjellveien 51, samt etablering av ny avkjøring.

Endringen medfører en bedre tilnærming til terreng på tomten, samt plassering i forhold til eksisterende gateløp. Gode uteoppholdsarealer er fortsatt i varetatt for både eksiterende og ny bolig.

Videre anses det som positivt sett i forhold til trafikkforholdene på stedet, at eksisterende innkjøring vil bli benyttet til begge boligene

Bygningsmyndigheten vurderer at endring som vist på situasjonskart datert 07.04.2025, er å anse som en mindre endring av allerede gitte rammetillatelse.

Vi ber om at endelig plassering av avkjørsel tegnes inn på en «as built-tegning» og leveres sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Byggesak og geomatikk
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 60 22

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

BYGGMESTER HELLE AS

J.N.Jacobsens gate 24
1606 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2022/82400	17	HESP	424/1/84	22.01.2025

Igangsettingstillatelse - Oppføring av vertikaldelt tomannsbolig - Fjellveien 51 - Eiendom 424/1/84

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	77/25

Igangsettingstillatelse

Søknaden din er godkjent
Du har søkt om igangsettingstillatelse for:
- Grunnarbeid og utvendig V&A.

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Du har lov til å igangsette byggetiltaket.

Vi viser til din søknad om igangsetting av tiltak etter plan- og bygningsloven § 21-4, 4. ledd. Søknaden ble mottatt her den 15.01.2025, samt presisering av tiltaket i mail datert 16.01.2025. Rammetillatelse for tiltaket ble gitt den 18.08.2024.

Søknaden gjelder
Det søkes om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket; grunnarbeid og utvendig vann og avløp.

Vurdering
Det er gitt tillatelse til oppføring av vertikaldelt tomannsbolig.

Tiltaket er i samsvar med gitte rammetillatelse.

Vedtak
Din søknad om igangsettingstillatelse godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Byggesak og geomatikk
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 60 22

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Igangsettingstillatelse (25)	4800,00	1	4800,00

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Nina Slavica Bazler avdelingsingeniør	Heidi Kaspersen avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Fjellveien 51 As	Vegard Johansen	Glomboveien 25	1678	Kråkerøy

VEDTEKTER FOR SAMEIET FJELLVEIEN 51

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Fjellveien 51 og har gårdsnummer 424, bruksnummer 1, Fnr 84(med forbehold om endring av matrikkel ifb. med fradeling av tomt til dette sameiet) i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 2 boligseksjoner.

§ 2

Boligsameiet har til formål å forestå driften av boligseksjonene som nevnt i § 1 med fellesareal og felles utendørs arealer, og ivareta andre fellesanliggende.

§ 3

Styret i sameiet består av sameierne i fellesskap. Hver seksjon har en stemme.

§ 4

Sameierne i fellesskap forplikter sameierne ved signatur.

§ 5

Den enkelte seksjonseier har plikt til å dekke sin andel av sameiets utgifter. Disse omfatter utgifter i forbindelser med vedlikehold av fellesområder, samt eventuelle andre utgifter som ikke betales av den enkelte seksjon.

Kostnadene ved eiendommene som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles likt mellom sameierne med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§ 6

Hver enkelt sameier bestemmer over og tar seg av bygningsforsikring samt innvendig og utvendig vedlikehold av sin seksjon.

§ 7

Tomten og adkomst er felles for sameiet med unntak av carporter og uteplasser/hage tilhørende den enkelte seksjon.

Hver seksjonseier disponerer den naturlige del av tomten som er tilstøtende sin seksjon.

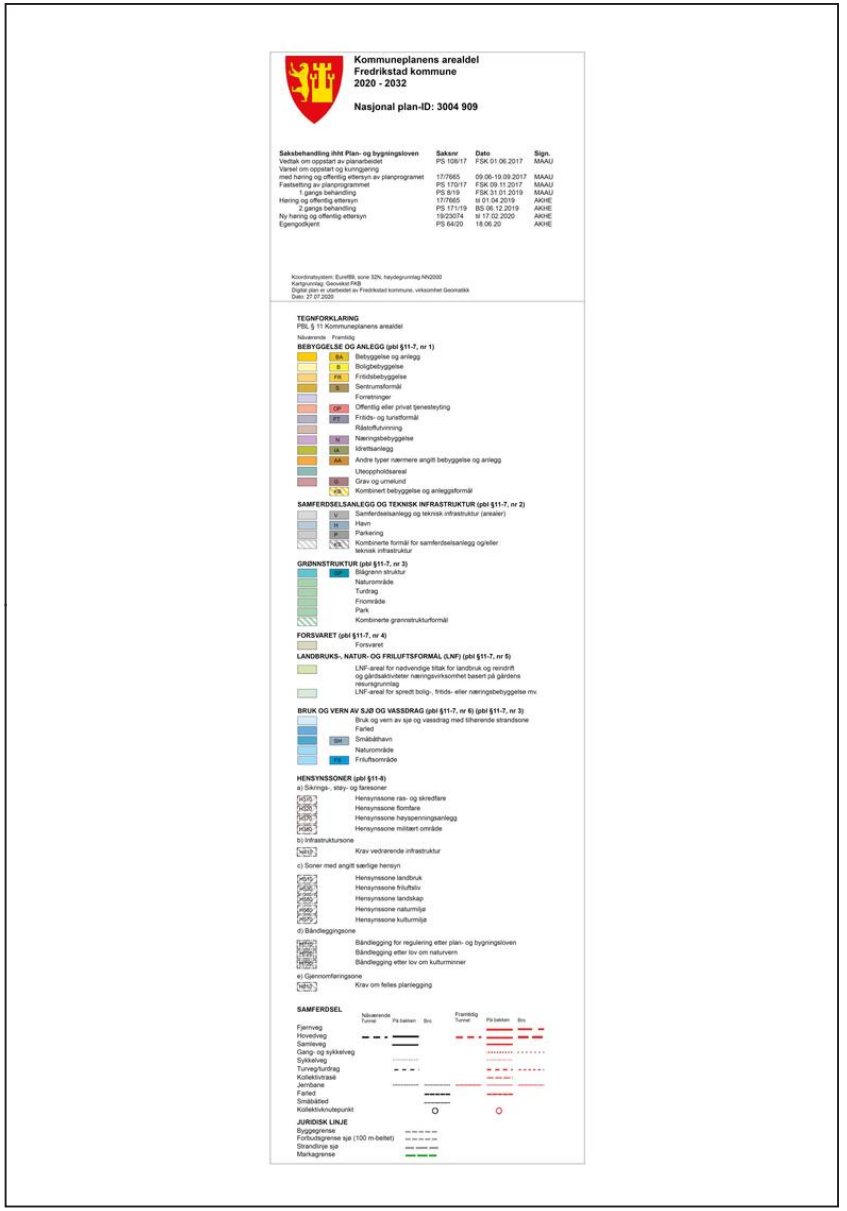
§ 8

Der hvor disse vedtekter ikke bestemmer noe annet, gjelder Lov om eierseksjoner av 01. januar 2018, jfr. *tidligere* lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.

Fredrikstad,

_____

Navn:



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09-06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område
- H810 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510_1 Hensynssone landbruk
- H530_1 Hensynssone friluftsliv
- H560_1 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H720_1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720_2 Båndlegging etter lov om naturvern
- H720_3 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

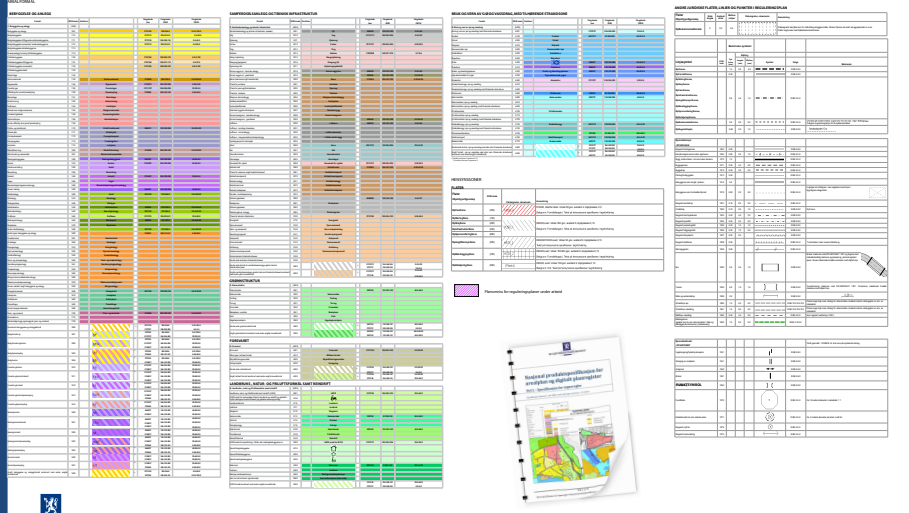
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

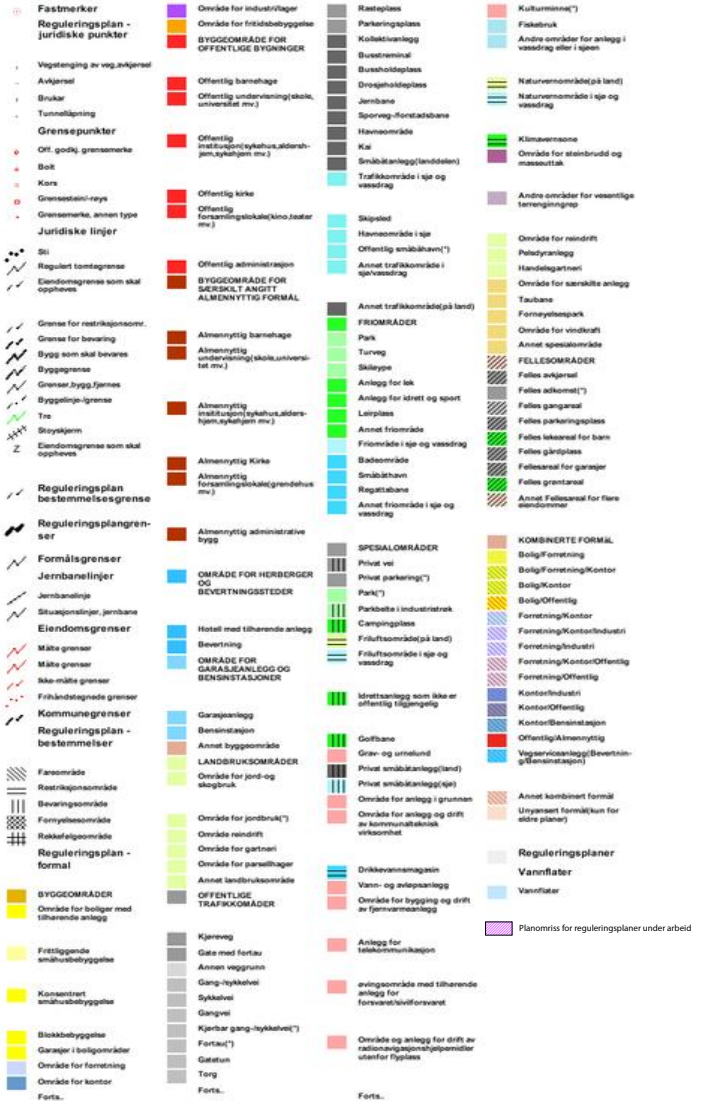


Planområde for reguleringsplanen under arbeid

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 51B, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/84/0

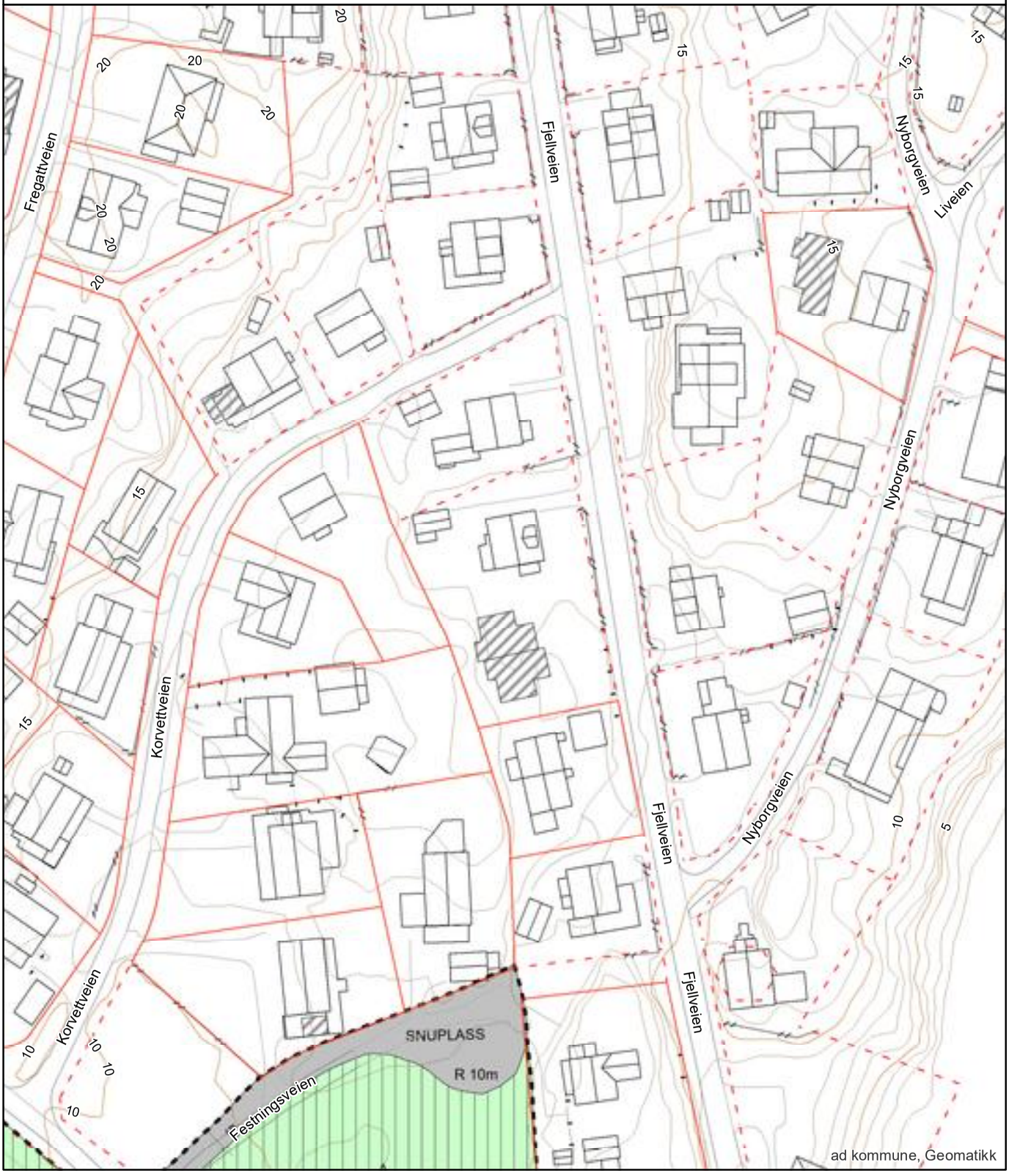
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-27

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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.
Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 51B, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/84/0

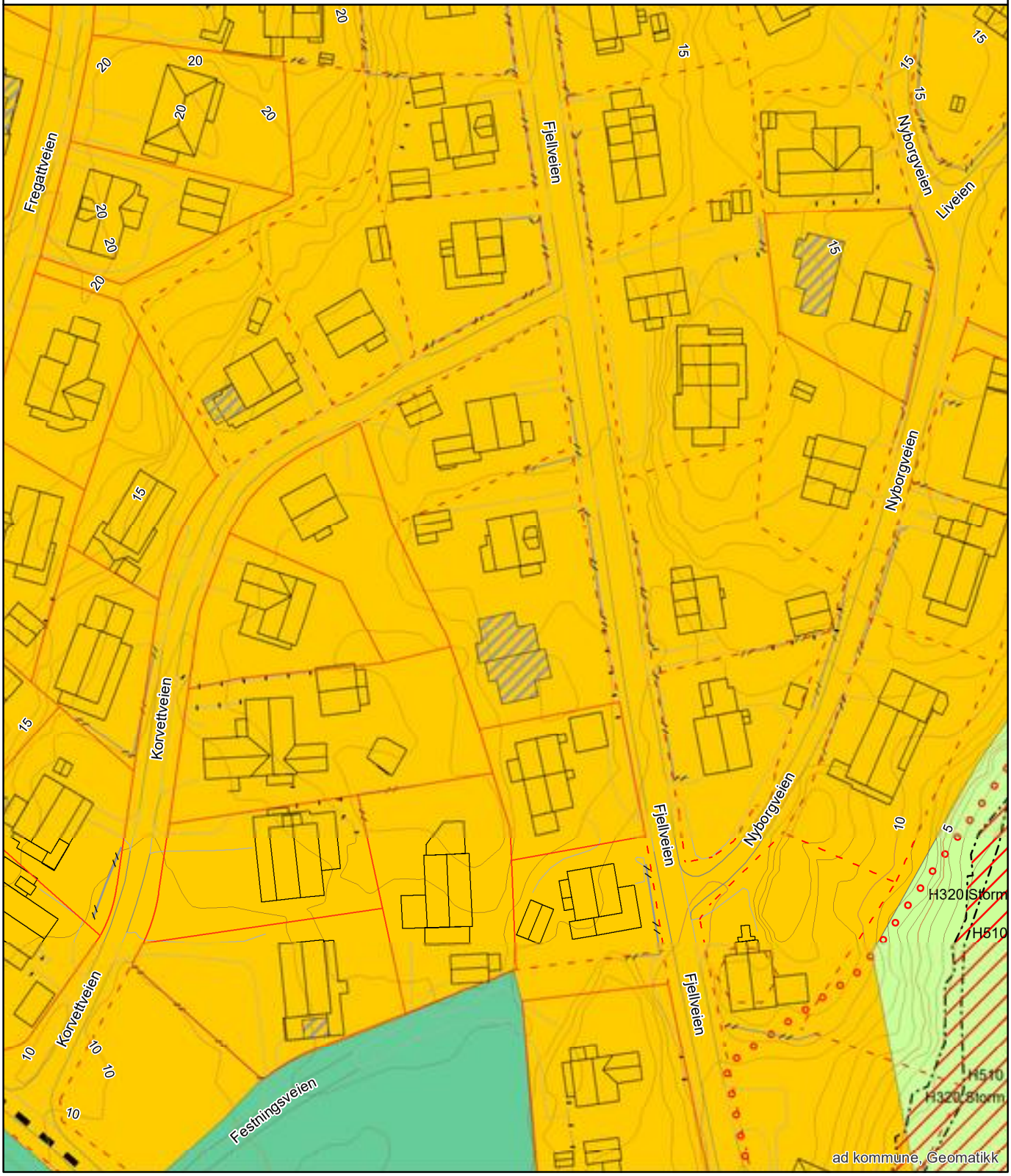
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-27

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 51B, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/84/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-27

N

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

Planident:
Plannavn:

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



ad kommune, Geomatikk

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 04. juni 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 424 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 84 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Fjellveien 51B, 1678 KRÅKERØY

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

Ferdigmelding er ikke godkjent, se vedlegg

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

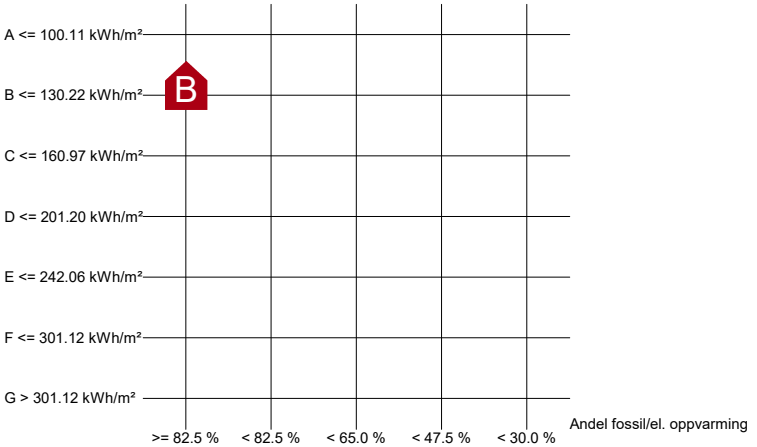
tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke a
Tid/dato simulering: 09:23 12/6-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Fjellveien 51.smi
Prosjekt: Fjellveien 51
Sone: HUS A;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 116.13 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beregnet levert energi

Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	116 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	116 kWh/m²

SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke a
Tid/dato simulering: 09:23 12/6-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Fjellveien 51.smi
Prosjekt: Fjellveien 51
Sone: HUS A;

Forventet levert energi

Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	18174 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	18174 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	128	
Areal tak [m²]:	82	
Areal gulv [m²]:	82	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	32	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	157	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	423	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,21	
U-verdi tak [W/m²K]	0,14	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,14	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	1,00	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	20,4	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	11	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	1,50	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke a
Tid/dato simulering: 09:23 12/6-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Fjellveien 51.smi
Prosjekt: Fjellveien 51
Sone: HUS A;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,88	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,74	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke a
Tid/dato simulering: 09:23 12/6-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Fjellveien 51.smi
Prosjekt: Fjellveien 51
Sone: HUS A;

Inndata bygning

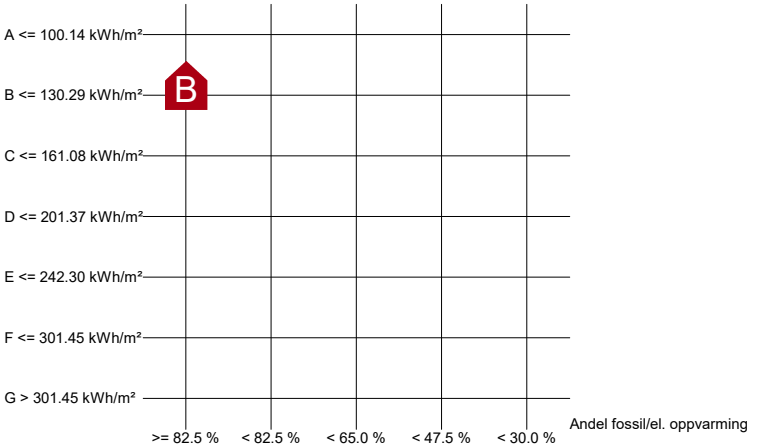
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	ATL
Kommentar	

SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke b
Tid/dato simulering: 09:24 12/6-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Fjellveien 51.smi
Prosjekt: Fjellveien 51
Sone: HUS B;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 115.02 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beregnet levert energi

Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	115 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	115 kWh/m²

SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke b
Tid/dato simulering: 09:24 12/6-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Fjellveien 51.smi
Prosjekt: Fjellveien 51
Sone: HUS B;

Forventet levert energi

Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	17886 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	17886 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	128	
Areal tak [m²]:	82	
Areal gulv [m²]:	81	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	32	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	156	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	420	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,21	
U-verdi tak [W/m²K]	0,14	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,14	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	1,00	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	20,5	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	11	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	1,50	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke b
Tid/dato simulering: 09:24 12/6-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Fjellveien 51.smi
Prosjekt: Fjellveien 51
Sone: HUS B;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,88	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,74	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke b
Tid/dato simulering: 09:24 12/6-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Fjellveien 51.smi
Prosjekt: Fjellveien 51
Sone: HUS B;

Inndata bygning

Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	ATL
Kommentar	

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

Oppdragsnummer: 30-5022/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fjellveien 51B 1678 KRÅKERØY

Betegnelse: Bolignummer _____

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no