

# Åsgårdveien 16A



Velkommen til

# Åsgårdveien 16A



Salgsoppgaven produsert 18. august 2025

# Kråkerøy

Påkostet og lekker enebolig i fredelig oase nær sentrum. Lettstelt hage og flere deilige solfylte uteplasser med utsikt.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 11 200 000,- |
| Omkostninger | 281 350,- |
| Totalpris | 11 481 350,- |
| BRA-i | 173 kvm |
| Totalt BRA | 207 kvm |
| Soverom | 4 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 2020 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Tonje Aasvangen |
| Telefon | 908 38 822 |
| E-post | t.aasvangen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Åsgårdveien 16A ligger nord på Kråkerøy, praktisk talt i sentrum. En kort spasertur over gangbrua og elva tar deg til et utvalg av restauranter, butikker og kulturopplevelser. Det nye Værstetorvet ligger nærme, men nabolaget her er stille med mykt terreng og gamle eiketrær. Boligen ligger inntil Åsgård gård med historie helt tilbake til 1300-tallet. Eneboligen fra 2020 er reist i nyfunksjonalistisk stil, med en enkel kropp som elegant brytes opp av treverk i forskjellig retning og valør. Flere av boligens store vinduer er utstyrt med solskjerming. En pent opparbeidet, solrik hage med utsikt kan nytes både fra den store verandaen, en mindre terrasse og en romslig, overbygd markterrasse. Inne møter vi en påkostet, elegant og lekker bolig over to etasjer med 3 bad og 4 soverom.

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 173 kvm |
| BRA-e: | 34 kvm |
| Totalt BRA: | 207 kvm |

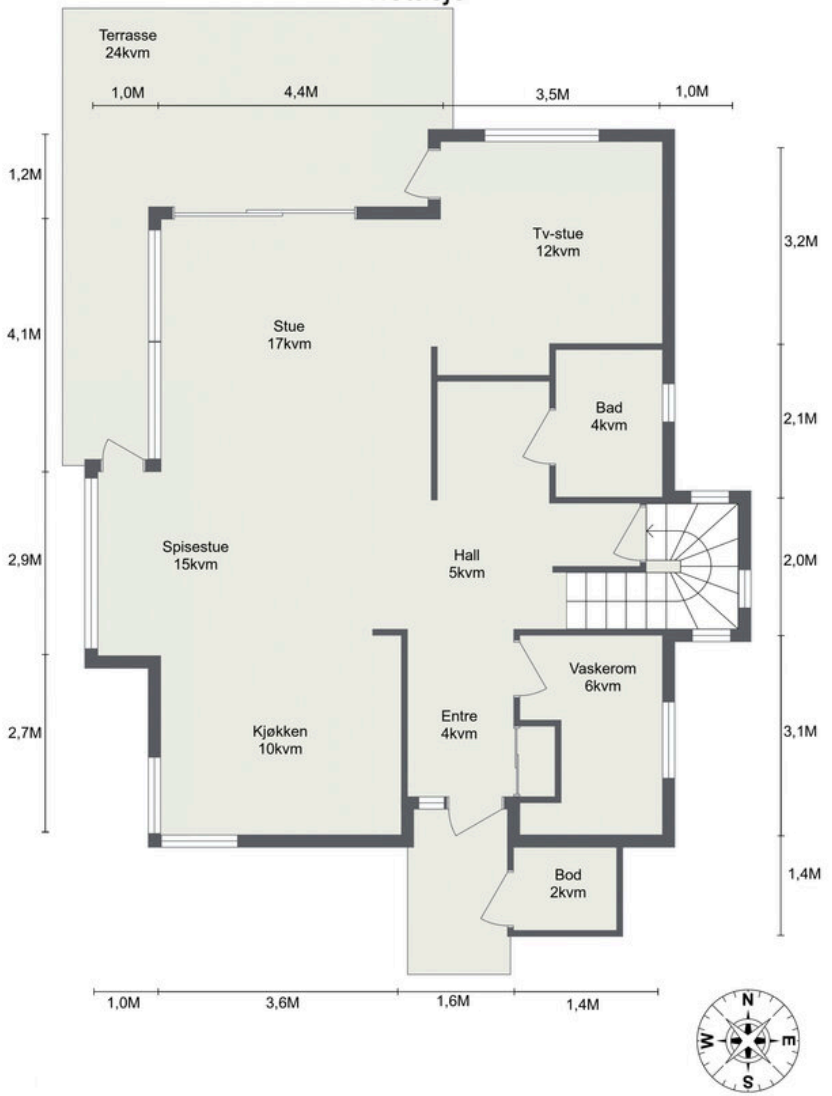
Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entre, hall, vaskerom, bad, stue og kjøkken.
BRA-e: 0 kvm. Bod.
Total BRA: 87 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Trappegang, fire soverom, walk-in garderobe, stue og to bad.
Total BRA: 86 kvm.

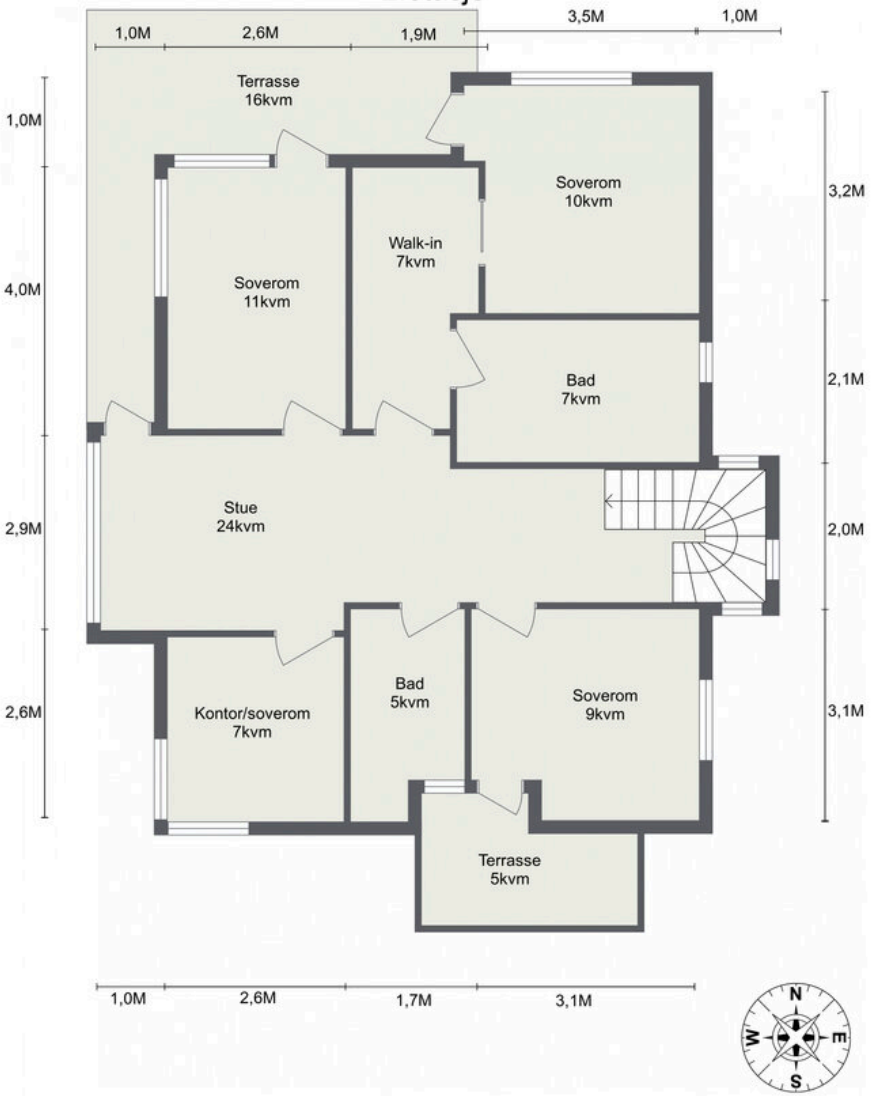
Garasje
2. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Dobbel garasje.
Total BRA: 34 kvm.

# Åsgårdveien 16A, Kråkerøy
## 1.etasje




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

# Åsgårdveien 16A, Kråkerøy
## 2.etasje




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




































EYVIND
HELLSTRØM











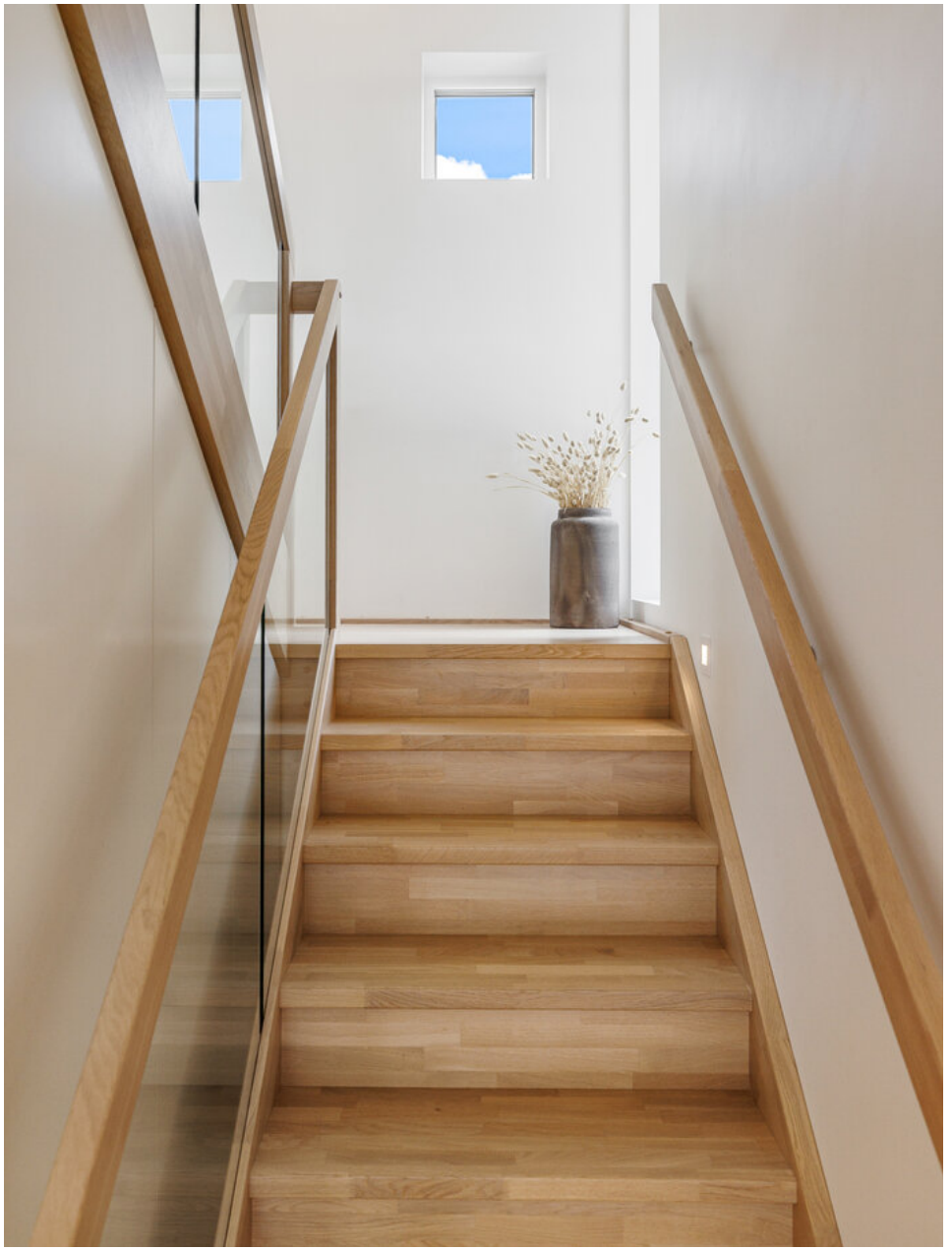




















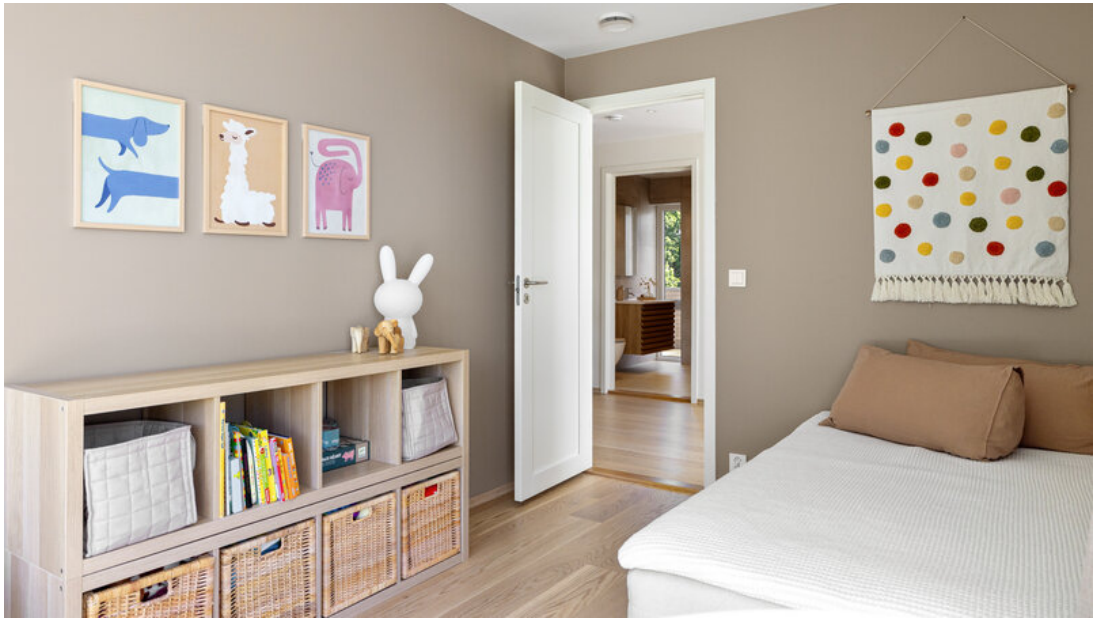


































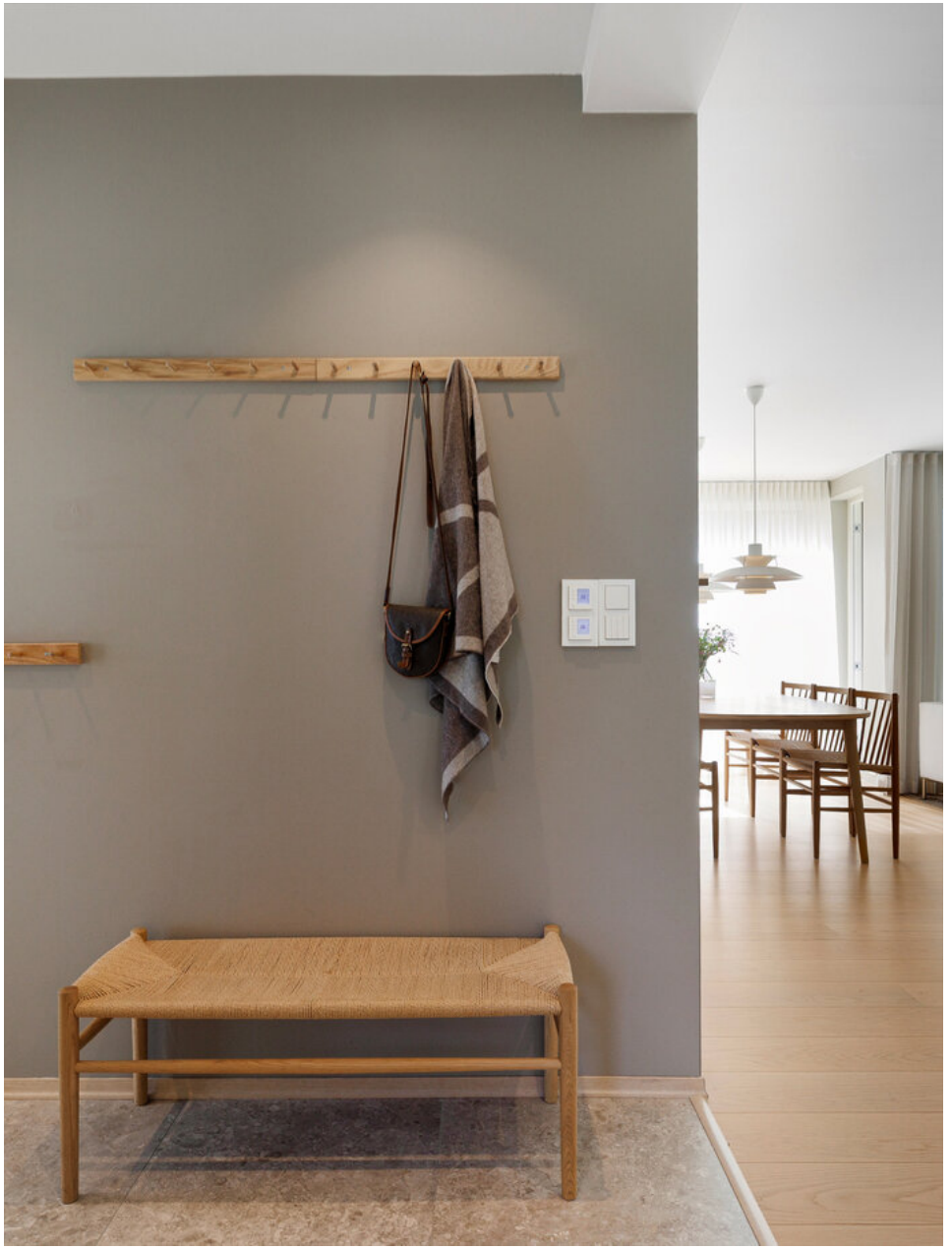







Haiax
SAMSUNG
SAMSUNG



















Informasjon

# Åsgårdveien 16A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
30-0210/25

### Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

### Adresse og betegnelse
Åsgårdveien 16A, 1671 KRÅKERØY
Gnr 423, bnr 188 (ideell andel 1/1)  i Fredrikstad kommune

### Selgere
Martin Sofus Hjorth Tollefsen
Christina Hjorth Tollefsen

### Kjøpesum og omkostninger
11 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
280 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
281 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
300 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 481 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 500 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
2020

### Antall soverom
4

### Arealer
BRA-i: 173 kvm
BRA-e: 34 kvm
Totalt BRA: 207 kvm

**Beskrivelse:**
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entre, hall, vaskerom, bad, stue og kjøkken.
BRA-e: 0 kvm. Bod.
Total BRA: 87 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Trappegang, fire soverom, walk-in garderobe, stue og to bad.
Total BRA: 86 kvm.

Garasje
2. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Dobbel garasje.
Total BRA: 34 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Takhøyden i 1.etasje er 2,40 meter.
- Takhøyden i 2.etasje er 2,38 meter.

## Standard

I entreen møtes vi av et gulv belagt med store terrassofliser. Til høyre ligger en flott integrert garderobe, og ved siden av finner du vaskerommet, velutstyrt og fint. Boligen har slette vegger i listfri overgang mot taket. Det er hvitt og rikelig utstyrt med downlights gjennom de ulike rommene. Veggene står i et utvalg av lyse sandfarger. På vei ut i hallen, glir terrassofliser over i en bred, vakker eikeparkett. I første etasje har alle gulvene varmekabler.

Vi går ut i en åpen flate bestående av stuer, spisestue og kjøkken. Omtrent halvparten av alle vegger her inne er vinduer. Kjøkkenet fra Aubo ligger perfekt integrert i sin egen sone.. Skapdører og skuffer er i heltre eik, med grålmalt overflate, og de fine integrerte hvitevarer, inkluderer blant annet en Bora kokeplate med nedtrekk. Innredningen dekker tre vegger i tillegg til en ekstra benk ut mot spisestuen der maten kan settes som en mellomstasjon.
Spisestuen ligger i serveringsavstand til kjøkkenet og vender mot en imponerende vegg av glass. Lys og utsikt under måltider gir ro og får maten til å smake bedre.
Bortenfor finner du dagligstuen, der du slapper av etter middagen.
Tv-stuen ligger i en mer avsondret sone, og hjelper familien å finne kveldsroen. På veggen der inne henger en varmepumpe som forsyner rommene godt med varme.
Det er forøvrig gulvvarme i samtlige rom i boligen.

Baderommet i 1. etasje har terrassofliser på gulvet, sandfargede fliser på veggene, dusjsone og det samme delikate møblementet du finner i badene ovenpå.
Det er virkelig klasse over trappen - kvartsving med avsats midtveis og et avlangt vindu, trinn og håndløpere i tre. Klangen mellom de elegante glassfeltene i rekkverket, de hvite veggene og treverket er nydelig, og ikke minst takhøyden og måten trapperommet kobler etasjene sammen.
Fra trappen kommer du opp i loftstuen. Her dekker vinduer hele endeveggen og utvider rommet stort, og i det ene hjørnet leder en smal dør ut på den vestvendte balkongen.
Her oppe finner du 4 soverom, eller 3 soverom og et kontor om det passer bedre.
Det største soverommet er utstyrt med noen imponerende vinduer i tilknytning til terrassedørene. De åpner rommet mot verandaen utenfor. Der ute nyter du den siste kveldssolen, og gjennom det grønne lovverket ser du Værstekranene. Det er godt å ha solskjerming på disse enorme vinduene, så soverommet ikke blir for lyst og varmt.
Neste soverom, som er hovedsoverommet, skjuler seg innenfor en pent innredet walk-in garderobe. Soverommet er svalt med store vinduer og utgang til den samme, store verandaen. Garderoben gir hovedsoverommet adgang til sitt eget bad - med dusjsone, eksklusiv servant og underskap i tre der store, lune fliser dekker gulv og vegger og bidrar til en utsøkt helhet.

På den andre siden av loftstuen finnes to soverom til. Det ene har dør ut på den vesle terrassen som byr på langstrakt utsikt østover. De to soverommene har sitt eget bad - like lekkert som boligens to andre bad - og dessuten utstyrt med et stilig, avlangt vindu og en dusjenisje i stedet for to glassvegger.

Dette er et nydelig hjem, og det er påkostet med masse ekstra, som for eksempel smarthusløsning for gulvvarme og lys, og garasje til robotstøvsuger.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ytterbod er blitt etterisolert.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro spesialisten AS la varmefolie under parketten i deler av 2. etasje i 2022.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? ved overtagelse av eiendommen i 2020/2021.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro spesialisten AS i 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Parketten i 2. etasje ble byttet, noen rom i 2022 og noen rom i 2024.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport utarbeidet i forbindelse med salg.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: - Åsgårdveien 18A - Eiendom 423/95 - Utvidelse av bygning. Tiltakshavers beskrivelse av prosjektet. Det er ønske om oppføring av et tilbygg til den eksisterende eneboligen på ovennevnte adresse. Tilbygget skal inneholde 3 nye boenheter. Åsgårdveien 3,5,7,9 Gnr/Bnr 423 /75, 423/60, 423/74,423/192, 423/30,423/57, 423/80,423/158 Det er dette prosjektet som er definert som Åsgårdhagen. Åsgårdbakken 9 har nabovarslet at de ønsker å søke om å sette opp en garasje.

## Bygningssakkyndig

Marcus Winther

## Byggemåte

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

følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Grunnforhold er ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående trepanel som er hvitmalt og liggende trepanel som er i MøreRoyal fra 2020. Mengde isolasjon antas å være ca 25 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer, hev- og skyvedør og balkongdører med 3-lags glass, malte karmer og alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og toppsving med datostempling fra 2020. Hvit ytterdør med kodelås fra Yale Doorman. Flat takkonstruksjon med sperrer i tre. Takets oppbygning er ukjent, utvendig er taket tekket med sveiset sarnafil/papp. Nedløp, renner og beslag med plastbelagt stål. Boligen har terrasse i 2.etasje mot sør og nord-vest, med tilkomst fra soverom. Terrasser er oppført i trekonstruksjon med papptekket gulv, tilfarer og terrassebord på overside og rekkverk i glass og trepanel. Konstruksjoner er i hovedsak lukket med trepanel på underside. Boligen har også markplatting mot nord-vest, hvor overliggende terrasse er tak. Fundamentering er ukjent.

Garasjen har støpt plate på mark med ringmur. Yttervegger med bindingsverk av tre (uisolert), utvendig kledd med malt trepanel. Pultakkonstruksjon med sperrer i tre, utvendig tekket med sarnafil. Innlagt strøm med el-billader, 2 stk automatiske porter med biloppstillingsplass til 2 biler.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje og boligen, datert 07.02.2017.
Tegninger for boligen samsvarer ikke helt med dagens bruk, se under:
- I 2.etasje er det tegnet inn mindre gang mot soverom/bad, denne eksisterer ikke. Badet større og dør mot garderobe er mot stue, samt dør til bad har tilkomst fra garderoben

Bygningsdeler som har fått TG2: Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG3: Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
Flat takkonstruksjon med sperrer i tre, utvendig tekket med sveiset sarnafil. Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fastmonterte lamper/lysekroner.
- Vegghengte skap i stue, tv-stue og vegghengte nattbord.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

B - rød

### Oppvarming

- 1.etasje: Varmekabler i alle rom og varmepumpe.
- 2.etasje: Varmefolie i stue og varmekabler på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Ca. 29 000 kwh i 2024 (inkl. lading av elbil).

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 20 782,-pr. 2025

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring Fremtind, kr. 6702,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr. 479,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr. 1339,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Eiendomsskatt

Kr 18 579,- pr. 01.01.2025

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 717 949,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 871 794,- pr. 2023

### Forsikring

Fremtind
Polisenr: 7099358

### TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 556 kvm (Eiertomt)
Du kjører opp en smal vei og svinger inn på en asfaltert gårdsplass. Her hviler boligen fra 2020 i en nyfunksjonalistisk stil, tegnet av arkitekt Per Bjar. Formen brytes opp på en svært elegant måte av felter med liggende, brunet kledning av Møre Royal som krysser hovedkroppens stående og smale, hvitmalte kledning. På den romslige gårdsplassen står garasjen vinkelrett mot boligen - med elbillader, automatiske porter og plass til to biler.
Tomten er relativt flat, og rundt tre av husets sider finner vi pen gressplen som mot nord innrammes av en hekk. Bak denne ruver gamle eiketrær. Over inngangspartiet og en velplassert bod, finner vi en liten terrasse. Den har utgang fra det ene soverommet i andre etasje og får masse sol og gir flott utsikt mot Byhaven. Boligen har masse store vinduer, og de mest solrike er utstyrt med elektrisk, utvendig skjerming, som er godt å ha for boliger med gode solforhold.

Følger vi gressplenen rundt huset, finner vi en vesentlig større veranda mot nordvest. Den har glassrekkverk og fanger inn kveldssolen over Værsteområdet. Nedenfor ligger en tilsvarende 24 kvm markterrasse i vinkel med utgang fra stuen - en deilig uteplass der verandaen over fungerer som tak, så man kan sitte ute i all slags vær. Det er for øvrig spotter i taket, så du får lys og stemning under sene sommerkvelder. Terrassen flukter ut i gressplenen som avgrenses fint mot naboen med et spilerekkverk. Dette er et virkelig fint og lettstelt uteområde.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Åsgårdveien 16A ligger på nordsiden av Kråkerøy, praktisk talt i sentrum. En kort spasertur over gangbrua og elva tar deg til et utvalg av restauranter, butikker og kulturopplevelser. Det nye Værstetorvet ligger nærme, men nabolaget her er stille med mykt terreng og gamle eiketrær. Boligen ligger inntil Åsgård gård med historie helt tilbake til 1300-tallet. Eneboligen fra 2020 er reist i nyfunksjonalistisk stil med en enkel kropp som elegant brytes opp av treverk i forskjellig retning og med ulik valør. Flere av boligens store vinduer er utstyrt med solskjerming. En pent opparbeidet, solrik hage med utsikt kan nytes både fra den store verandaen, en mindre takterrasse og en romslig, overbygd markterrasse. Inne møter vi en påkostet, elegant og lekker bolig over to etasjer med tre bad og fire soverom.

### Skoler og barnehager

Rødsmyra barneskole og Kråkerøy ungdomsskole.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest utstedt 27.09.2023.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomsten til eiendommen (423/189) eies i fellesskap (realsameie) med Åsgårdveien 16B og C.

### Regulerings- og arealplaner

Omfattes av reguleringsplan 386 for Åsgård og 468 for Værste, med boligformål.

Åsgårdveien 18A (naboeiendom)- Eiendom 423/95 - Eier av tomten informerer at det planlegges å selge eksisterende bolig samt oppføre ytterligere èn enebolig på tomten. Søknadsprosess er ikke igangsatt. Det har tidligere vært varslet om å ombygge boligen til tre boenheter.

Åsgårdveien 3,5,7,9 Gnr/Bnr 423 /75, 423/60, 423/74,423/192, 423/30,423/57, 423/80,423/158 Det er dette prosjektet som er definert som Åsgårdhagen. https://vaerste.no/boliger-til-salgs/asgardhagen/kommer-snart

Åsgårdbakken 9 (naboeiendom i bakkant) har nabovarslet at de ønsker å søke om å sette opp en garasje.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/423/188:
06.11.1996 - Dokumentnr: 11981 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:105

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:108
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:109
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:110
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:111
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2017 - Dokumentnr: 1424861 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:423 Bnr:111

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

## Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 110 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,
Tilrettelegging kr. 13 900,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. august 2025

## Ansvarlig megler

Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

## Meglerforetaket

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

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

# Åsgårdveien 16A

# Åsgårdveien 16A

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 78 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Rødsmyra skole (1-7 kl.)**<br>300 elever, 17 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| **Trara skole (1-7 kl.)**<br>365 elever, 21 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| **Cicignon skole (1-10 kl.)**<br>434 elever, 24 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| **Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.)**<br>264 elever, 14 klasser | 4 min<br>2.5 km |
| **Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....**<br>180 elever, 6 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| **WANG Toppidrett Fredrikstad**<br>180 elever, 6 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| **Hans Nielsen Hauge vgs** | 11 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Rød vest**<br>Linje 102, 112 | 4 min<br>0.3 km |
| **Fredrikstad stasjon**<br>Linje RE20, RX20 | 22 min<br>1.8 km |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 39 min |

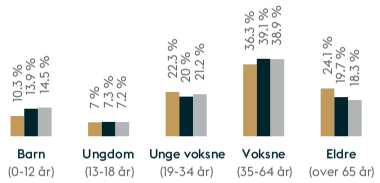
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Kråkeby barnehage (1-5 år)**<br>90 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **St.Hansfjellet barnehage (1-5 ...**<br>27 barn | 13 min<br>1 km |
| **Smertulia barnehage (1-5 år)**<br>49 barn | 16 min<br>1.3 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Coop Obs Fredrikstad** | 4 min |
| **Rema 1000 Stadion** | 7 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bjølstad/Ulvedalsåsen | 2 519 | 1 458 |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819 | 55 660 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

### Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Fredrikstad stadion - Kunstgre... | 6 min |
| Paaskestien balløkke | 9 min |
| SKY Fitness Fredrikstad | 5 min |
| EVO Fredrikstad | 11 min |

*«God atmosfære og trivsel :)»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

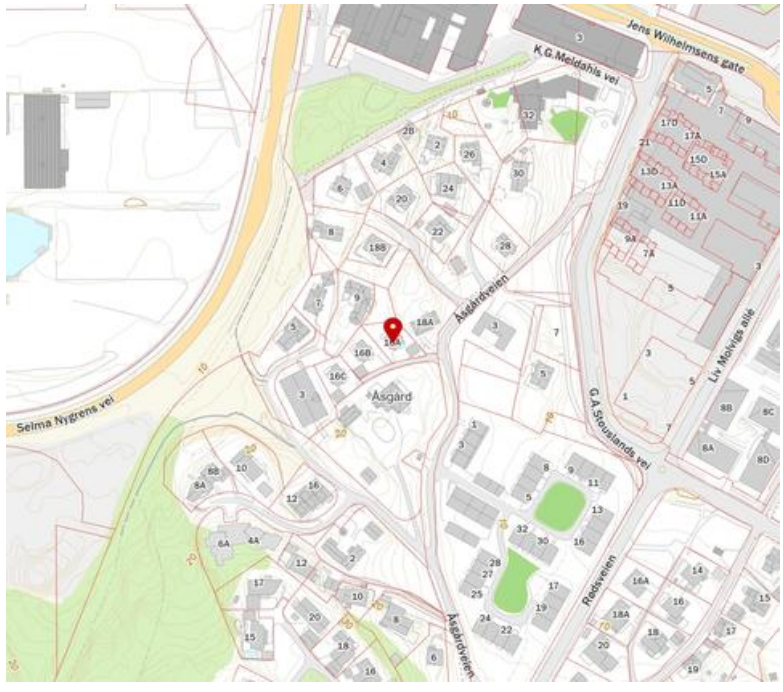
Nærhet til skog og mark 91/100

### Støynivået

Lite støynivå 88/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100




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

EIERSKIFTERAPPORT™

**Enebolig**
**Åsgårdveien 16A**
**1671 Kråkerøy**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 1 | TG 0 | Ingen avvik |
| 22 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 0 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |

**Utført av:**
Takstmann
**Marcus Winther**
Dato: 13/08/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no



www.bmtf.no

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:423, Bnr: 188 |
| **Hjemmelshaver:** | Martin & Christina Hjorth Tollefsen |
| **Seksjonsnr:** | |
| **Festenr:** | |
| **Andelsnr:** | |
| **Tomt:** | 556 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | |
| **Adkomst:** | Offentlig |
| **Vann:** | Offentlig |
| **Avløp:** | Offentlig |
| **Regulering:** | Bebyggelsesplan på Åsgård, Værste |
| **Offentl. avg. pr. år:** | |
| **Forsikringsforhold:** | |
| **Ligningsverdi:** | |
| **Byggeår:** | 2020 |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 04.08.2025 |
| **Forutsetninger:** | Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen |
| **Oppdragsgiver:** | Martin Hjorth Tollefsen |
| **Tilstede under befaringen:** | Martin Hjorth Tollefsen |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter |

**OM TOMTEN:**
Tomten er relativ flat, opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressarealer og diverse beplantninger. Lett helning fra grunnmur mot sør-øst, ellers relativ flatt terreng.

©mstr.no

www.bmtf.no



**OM BYGGEMETODEN:**
Grunnforhold er ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående trepanel som er hvitmalt og liggende trepanel som er i MøreRoyal fra 2020. Mengde isolasjon antas å være ca 25 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer, hev- og skyvedør og balkongdører med 3-lags glass, malte karmer og alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og toppsving med datostempling fra 2020. Hvit ytterdør med kodelås fra Yale Doorman.

Flat takkonstruksjon med sperrer i tre. Takets oppbygning er ukjent, utvendig er taket tekket med sveiset sarnafil/papp. Nedløp, renner og beslag med plastbelagt stål.

Boligen har terrasse i 2.etasje mot sør og nord-vest, med tilkomst fra soverom. Terrasser er oppført i trekonstruksjon med papptekket gulv, tilfarer og terrassebord på overside og rekkverk i glass og trepanel. Konstruksjoner er i hovedsak lukket med trepanel på underside. Boligen har også markplatting mot nord-vest, hvor overliggende terrasse er tak. Fundamentering er ukjent.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Innholdsrik bolig med to fulle etasjer og dobbeltgarasje. Boligen inneholder blant annet stor åpen stue-kjøkkenløsning med bad og vaskerom i første etasje, i andre etasjer er det to bad, fire soverom og stue. Boligen fremstår med tidsriktige materialvalg og høy standard, og det er relativ liten slitasje.

**ANNET:**
OPPVARMING:
-1.etasje: Varmekabler i alle rom og varmepumpe
-2.etasje: Varmefolie i stue og varmekabler på bad

**DOKUMENTKONTROLL:**
KILDER:

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

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

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
1.ETG
Vegger: Slettmalt gips og fliser på bad
Tak: Slettmalt gips
Gulv: Fliser i gang, vaskerom og bad. Parkett i øvrige rom

2.ETG
Vegger: Slettmalt gips og fliser på bad
Tak: Slettmalt gips
Gulv: Fliser på bad og parkett i øvrige rom

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser ingen unormale høydeforskjeller
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser ingen unormale høydeforskjeller

GULV:
-Normal slitasje

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje. Eventuelle skjolder, merker eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det opplyses om følgende:

-Utvendig solskjerming, elektrisk. Store vinduer mot sør-vest i 1 og 2.etasje
-Asfalt i gårdsplass
-Alle gulv i 2.etasje ble lagt pånytt grunnet knirk i undergulv (utført av utbygger/reklamasjon) 2022-2024
-Varmefolie under parkett i stue i 2.etasje
-Filterskift Juli 2025
-Malt fasader sommeren 2021

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.etasje | 87 | 2 | | 27 | 85 | 2 |
| 2.etasje | 86 | | | 20 | 86 | |
| SUM BYGNING | 173 | 2 | | 47 | 171 | 2 |
| SUM BRA | 175 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Garasje | | 34 | | | | 34 |
| SUM BYGNING | | 34 | | | | 34 |
| SUM BRA | 34 | | | | | |

**BRA-i:**

1.etasje:
-Entre, hall, vaskerom, bad, stue og kjøkken

2.etasje:
-Trappegang, fire soverom, walk-in garderobe, stue og to bad

**BRA-e:**

1.etasje:
-Bod

2.etasje:
-Ingen

Annet:
-Garasje

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MERKNADER OM AREAL:**

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,40 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,38 meter

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

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

**GARASJE / UTHUS:**

Frittliggende dobbeltgarasje fra 2020 (Dette er kun en beskrivelse).

Byggemåte:
-Støpt plate på mark med ringmur. Yttervegger med bindingsverk av tre (uisolert), utvendig kledd med malt trepanel.
Pultakkonstruksjon med sperrer i tre, utvendig tekket med sarnafil

Innhold:
-Innlagt strøm med el-billader, 2 stk automatiske porter med biloppstillingsplass til 2 biler

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Marcus Winther**

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

13/08/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**1. Grunn og fundamenter**

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforhold er ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

**Merknader:**

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 0 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativ flat, opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressarealer og diverse beplantninger. Lett helning fra grunnmur mot sør-øst, ellers relativ flatt terreng.

-Ved at boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje vil ikke dårlig terrengforhold kunne virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.

**Merknader:**

**2. Yttervegger**

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående trepanel som er hvitmalt og liggende trepanel som er i MøreRoyal fra 2020. Mengde isolasjon antas å være ca 25 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Kledningen bemerkes i god stand, sist malt sommeren 2021
-Det registreres lufting i bunn av kledning, som indikerer normal utførelse for ventilering iht gjeldende byggemåte. Tilstrekkelig lufting kan likevel ikke verifiseres uten destruktive inngrep

**Merknader:**
-Det registreres noe større glippe mellom utlekting og trekledning ved liggende felt mot øst. Dette kan gjøre konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn. Det bør gås over med f.eks musebørster
-Flere beslag registreres som løse og er ikke festet, beslag bør kontrolleres og festes
-Selger opplyser om at overnevnte merknader skal utbedres før salg, bekreftet av utbygger

**3. Vinduer og ytterdører**

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører





Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, hev- og skyvedør og balkongdører med 3-lags glass, malte karmer og alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og toppsving med datostempling fra 2020. Hvit ytterdør med kodelås fra Yale Doorman.

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

**Merknader:**
-Som nevnt i pkt 2.1 mangler flere beslag innfesting, beslag bør kontrolleres over
-Selger opplyser om at overnevnte merknad skal utbedres før salg, bekreftet av utbygger

**4. Tak**

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Flat takkonstruksjon med sperrer i tre, utvendig tekket med sveiset sarnafil.

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting

**Merknader:**

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2020

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning er ukjent, utvendig er taket tekket med sveiset sarnafil/papp. Nedløp, renner og beslag med plastbelagt stål.

-Taktekkingen er kontrollert via stige og fremstår i god stand

**Merknader:**
-Gjennomføring over tak, som antas å være avløpslufting mangler pipehatt. En pipehatt beskytter mot regnvann og evt. snø og at fugler eller løv samler seg innvendig i røret
-Selger opplyser om at overnevnte merknad skal utbedres før salg, bekreftet av utbygger

**5. Loft**

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Flat takkonstruksjon, ingen loft.

**Merknader:**

**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Boligen har terrasse i 2.etasje mot sør og nord-vest, med tilkomst fra soverom. Terrasser er oppført i trekonstruksjon med papptekket gulv, tilfarer og terrassebord på overside og rekkverk i glass og trepanel. Konstruksjoner er i hovedsak lukket med trepanel på underside. Boligen har også markplatting mot nord-vest, hvor overliggende terrasse er tak. Fundamentering er ukjent.

-Konstruksjoner fremstår stabile og normale på befaringsdagen, med normal slitasje iht alder og bruk

**Merknader:**
-Fallforhold under terrassegulv i 2.etasje er ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minst 1:40

**7. Våtrom**

**7.1 Vaskerom 1.etasje**

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vaskerommet er fra 2020.

Våtromsmaling på vegger med sokkeflis og slettmalt himling. Vaskerommet har benkeinnredning med benkeplate og nedfelt vask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannmåler med stoppekran, ventilasjonsanlegg, el-skap og rørskap. Avtrekksventil i tak og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

**Merknader:**

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under innredning (skuffeseksjon).

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det er målt ledende fall fra vegger og dør mot sluk, fall rundt sluk er begrenset å kontrollere grunnet plassering og innredning. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2,0 cm. Ukjent om det er oppbrett med membran mot terskel, terskel er 3,0 cm høy

**Merknader:**
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no



Membranen er fra 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av våtromsmaling på vegger og smøremembran med mansjett på gulv.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(under trapp) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring
-Iht gjennomføringsplan er uavhengig kontroll utført av Erik Laursen, datert 19.11.2020. Det foreligger også FDV for produkter brukt på våtrommet

**Merknader:**

**7.2 Bad 1.etasje**

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra 2020.

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

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

**Merknader:**

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

©mstr.no

www.bmtf.no

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles 1:100 på gulv utenfor nedsenk, nedsenk ligger 1,0 cm lavere med fall 2:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,5 cm

**Merknader:**

**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(under trapp) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring
-Iht gjennomføringsplan er uavhengig kontroll utført av Erik Laursen, datert 19.11.2020. Det foreligger også FDV for produkter brukt på våtrommet

**Merknader:**

**7.3 Bad 2.etasje**

**TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad fra 2020.

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Avtrekksventil tak og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

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

**Merknader:**

**TG 1** 7.3.2 Overflate gulv

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles 1:100 utenfor nedsenk, nedsenk ligger 1,0 cm lavere med fall 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 5,0 cm

**Merknader:**

**TG 1** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(soverom/kontor) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring
-Iht gjennomføringsplan er uavhengig kontroll utført av Erik Laursen, datert 19.11.2020. Det foreligger også FDV for produkter brukt på våtrommet

**Merknader:**

**7.4 Bad 2.etasje /hovedsoverom**

**TG 1** 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad fra 2020.

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassvegg. Avtrekksventil i tak og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

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

**Merknader:**

**TG 1** 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles 1:100 på gulv utenfor nedsenk, nedsenk ligger 1,0 cm lavere med fall 1:100 mot slukrenne. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 4,5 cm

**Merknader:**

**TG 1** 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett påvist under klemring
-Iht gjennomføringsplan er uavhengig kontroll utført av Erik Laursen, datert 19.11.2020. Det foreligger også FDV for produkter brukt på våtrommet

**Merknader:**

**8. Kjøkken**
**8.1 Kjøkken 1.etasje**
**TG 1** 8.1 Kjøkken 1.etasje

©mstr.no

www.bmtf.no



Vanninstallasjonen er fra 2020
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Grått kjøkken fra AUBO, montert i 2020.

Malte slette vegger, malt slett himling og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, høyskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut, integrert i steketopp.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

**Merknader:**

**9. Rom under terreng**
**10. VVS**
**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran lokalisert på vaskerom i 1.etasje
-Vegghengte toaletter av type TECE, hvor drenering føre ut med spalte mellom veggskål og vegg
-Det foreligger FDV for produkter og utstyr installert i boligen

**Merknader:**
-Som tidligere nevnt i pkt 4.2 mangler avløpslufting pipehatt
-Rørskap mangler kursfortegnelse. Kursfortegnelse er en oversikt som viser hvilke vannrør som går til de ulike tappestedene i boligen. Den er viktig for å kunne vedlikeholde og eventuelt reparere rørsystemet
-Selger opplyser om at overnevnte merknader skal utbedres før salg, bekreftet av utbygger

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 16.09.2020
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

188 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

**Merknader:**

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2020

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Toshiba, plassert i tv-stue i 1.etasje.

-Dokumentasjon for installasjon ligger i boligens boligmappe

**Merknader:**
-Det er ikke utført service siden montering. Anbefalt service er minst hvert 2 år

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020

Det var sist inspisert i 2025

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på vaskerom
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet Juli 2025, og har blitt regelmessig skiftet

**Merknader:**

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 18.10.21

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Anlegget er skjult, det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for installasjon av anlegget, utført av Elektro Spesialisten. Dokumentasjon ligger i boligens boligmappe

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det ble sist utført kontroll på adressen den 18.10.21. Rapport fra dengang er godkjent og avsluttet

**Merknader:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje og boligen, datert 07.02.2017. Tegninger for boligen samsvarer ikke helt med dagens bruk, se under:
-I 2.etasje er det tegnet inn mindre gang mot soverom/bad, denne eksisterer ikke. Badet større og dør mot garderobe er mot stue, samt dør til bad har tilkomst fra garderoben

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for oppføring av 3 nye eneboliger, datert 27.09.2023

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Ingen ildsteder

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Tollefsen, Martin Sofus | 9578-5999-4-1293000 | 2025-08-14 09:30:10 |
| Tollefsen, Christina H | 9578-5998-4-768778 | 2025-08-14 09:48:11 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. aug. 2025

Oppdragsnummer
30-0210/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Åsgårdveien 16A, 1671 KRÅKERØY

**Meglerfirma**
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

**Selgere**
Martin Sofus Hjorth Tollefsen, Christina Hjorth Tollefsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
4. desember 2020

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 7099358
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ytterbod er blitt etterisolert.

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

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektro spesialisten AS la varmefolie under parketten i deler av 2. etasje i 2022.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** ved overtagelse av eiendommen i 2020/2021

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektro spesialisten AS i 2020

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

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

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

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Parketten i 2. etasje ble byttet, noen rom i 2022 og noen rom i 2024.

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



## Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Takstrapport utarbeidet i forbindelse med salg

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** - Åsgårdveien 18A - Eiendom 423/95 - Varslet utbygging. Åsgårdveien 3,5,7,9 Gnr/Bnr 423 /75, 423/60, 423/74,423 /192, 423/30,423/57, 423/80,423/158 Det er dette prosjektet som er definert som Åsgårdhagen. Åsgårdbakken 9 har nabovarslet at de ønsker å søke om å sette opp en garasje.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



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

Nei

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 30-0210/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Tollefsen, Christina H** | **2025-08-14** | **Tollefsen, Martin Sofus** | **2025-08-14** |

Identifikasjon

bankID Tollefsen, Christina H

Identifikasjon

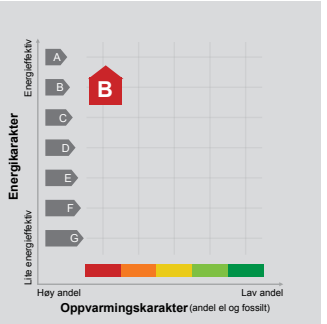
bankID Tollefsen, Martin Sofus

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Åsgårdveien 16A |
| Postnummer | 1671 |
| Sted | KRÅKERØY |
| Kommunenavn | Fredrikstad |
| Gårdsnummer | 423 |
| Bruksnummer | 188 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300797202 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-149607 |
| Dato | 30.07.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Utføre service på ventilasjonsanlegg**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 2020 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 170 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

# Eiendomsstatus, ordre 8659741

**Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gnr:** 423 | **Bnr:** 188 | **Fnr:** 0 | **Snr:** 0 |
| **Adresse:** | Åsgårdveien 16A, 1671 KRÅKERØY | | |
| **Areal matrikkelenhet:** | 556.6 m² | | |

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

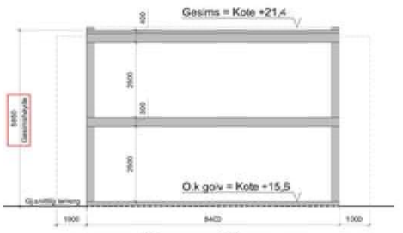
**Planopplysninger:**

| | | |
|---|---|---|
| **Kommuneplan:**<br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br>Plandokumenter på kommunens nettsider | **Vedtatt:**<br>15.06.2023 | **Formål/hensynssone:**<br>1001 - Bebyggelse og anlegg<br>**Hensynssoner:** |
| **Reguleringsplaner:**<br>386 Bebyggelsesplan på Åsgård<br>468 Værste | **Vedtatt:**<br>04.05.1995<br>30.05.2001 | **Formål:**<br>110 - Boliger<br>**Hensynssoner:** |
| **Plandokumenter reguleringsplan:**<br>Regbest386_130.pdf<br>Regbest468_130.pdf | | |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten**

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 31.07.2025




Skjematisk snitt



Plantegning 1.etg



Plantegning 2.etg

VEDLEGG E-5

**Arealer**

Bruksareal 1.etg = 86 m² BRA
Bruksareal 2.etg = 86 m² BRA

Bebygd areal = 118 m² BYA
(Åpent areal 21 m²)

**Bolig - tomt 3**

**07.06.17 Omprosjektert til enebolig**
07.02.17
DATO TEGN. KONTR.

**BYGGEMELDING**
- PLANER OG SNITT

MÅLESTOKK: 1:100

**ÅSGÅRD**

ÅSGÅRDBAKKEN 1
1671 KRÅKERØY
**TELEFON:**
Gnr: 423 Bnr: 111
Festenr:
BRØDRENE BJØRKLUND AS
VIKANEVEIEN 315
1521 GRESSVIK
**TLF: 917 21 205**

PROSJ.NR. TEGN.NR.
1963-3 **05**

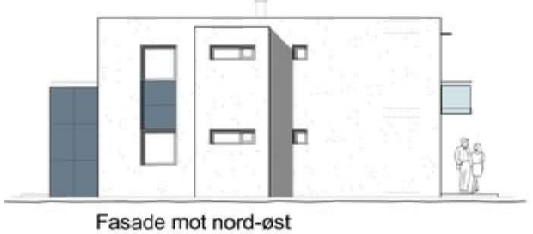
BJAAR ARKITEKTUR AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
post@bjaarnfeldarno FAX: 69 34 34 61



Fasade mot sør-vest



Fasade mot sør-øst



Fasade mot nord-øst



Fasade mot nord-vest

VEDLEGG E-6

**Bolig - tomt 3**

**07.06.17 Omprosjektert til enebolig**
07.02.17
DATO TEGN. KONTR.

**BYGGEMELDING**
- FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

**ÅSGÅRD**

ÅSGÅRDBAKKEN 1
1671 KRÅKERØY
**TELEFON:**
Gnr: 423 Bnr: 111
Festenr:
BRØDRENE BJØRKLUND AS
VIKANEVEIEN 315
1521 GRESSVIK
**TLF: 917 21 205**

PROSJ.NR. TEGN.NR.
1963-3 **07**

BJAAR ARKITEKTUR AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
post@bjaarnfeldarno FAX: 69 34 34 61



Oppriss fasader mot sør-øst
(1:---)



Oppriss fasader mot sør-øst
(1:400)

VEDLEGG E-7

**07.06.17 Omprosjektert til eneboliger**
07.02.17
DATO TEGN. KONTR.

**BYGGEMELDING**
- OPPRISS FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

**ÅSGÅRD**

ÅSGÅRDBAKKEN 1
1671 KRÅKERØY
**TELEFON:**
Gnr: 423 Bnr: 111
Festenr:
BRØDRENE BJØRKLUND AS
VIKANEVEIEN 315
1621 GRESSVIK
**TLF: 917 21 205**

PROSJ.NR. TEGN.NR.
1963-3 **08**

BJAAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF.: 69 34 34 60
post@bjaararkitekter.no FAX: 69 34 34 61

FREDRIKSTAD KOMMUNE

BJAR ARKITEKTER AS

Bjølstad Brygge Verkstedveien 4
1671 KRÅKERØY

| Deres referanse | Vår referanse | Klassering | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2017/5996-28-237839/2023-TRBM | 423/111 | 27.09.2023 |

## Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

## Delegert vedtak

| Behandlet på vegne av | Delegert saksnr. |
|---|---|
| Planutvalget - delegerte | 196/23 |

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 20.06.2023 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

**Adresse: Åsgårdveien 16 A-C**
**Gnr. 423 Bnr. 186, 187, 188**

**Arbeidets art: Oppføring av 3 nye eneboliger.**

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

**Klagemulighet**

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.
Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

**Virksomhet Regulering og byggesak**
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto: 5122 05 77000

# Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsgårdveien 16A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/188/0/0

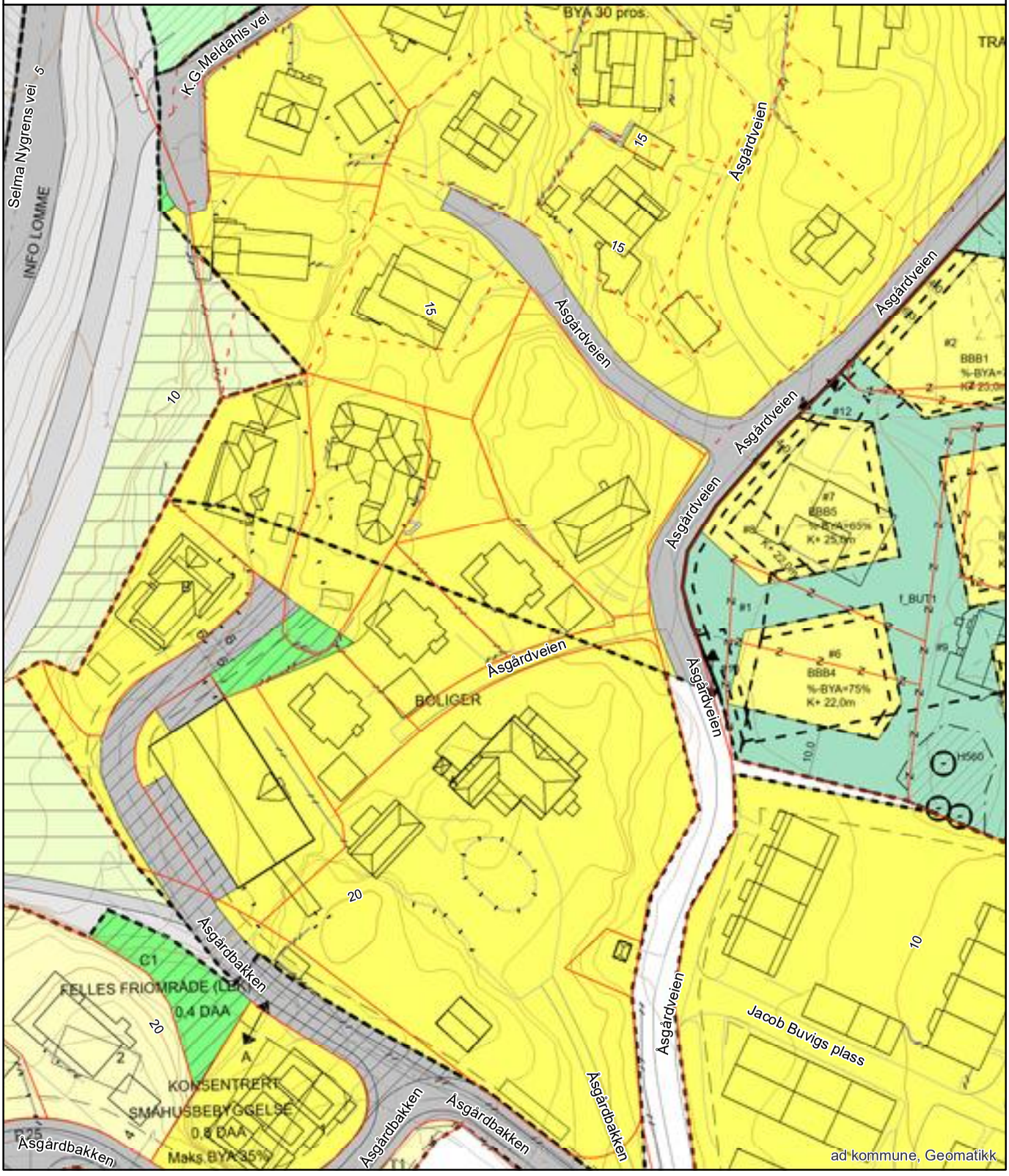
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-30

N

Planident: 468,386
Ikrafttredelsesdato: 30.5.2001,4.5.1995
Plannavn: Bebyggelsesplan på Åsgård, Værste

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.



Nr. 468 :

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VÆRSTE**
**Vedtatt av kommunestyret 30.05.01**

**§ 1 - Planens begrensning**

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

**§ 2- Reguleringsformål**

Området reguleres til:

- byggeområde for boliger
- byggeområde for blandet formål (høgskole, kontor, hotell, forretning, service, allmennyttig formål, bolig)
- byggeområde for bensinstasjon / forretning
- spesialområde bevaring
- offentlig trafikkområde (veiareal, gang-/sykkeltrase, gangbro, plass, kai/brygge)
- byggeområde for blandet formål (offentlig trafikkområde (plass),vann)
- byggeområde for blandet formål (offentlig trafikkområde, beplantning, boliger)
- byggeområde for blandet formål (offentlig trafikkområde, beplantning)
- fellesareal (park)

**§ 3 - Fellesbestemmelser**

3.01 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse etter følgende norm:

- 1,0 parkeringsplasser pr. 2- roms leilighet.
- 1,5 parkeringsplasser pr. 3 - roms leilighet.
- 2,0 parkeringsplasser pr. 4 - roms leilighet og større.
- 1 p-plass for gjester pr. 10. bolig. Gjesteparkering skal organiseres på egen tomt i tilknytning til adkomst. Gjesteparkering tillates opparbeidet på terreng.
- 1,0 parkeringsplasser pr. 100 m2 næringsareal.
- For øvrige funksjoner følges til en hver tid gjeldende norm for Fredrikstad sentrum.
- Offentlige parkeringsplasser skal vises i bebyggelsesplan for omr. 3 og 4 og T4.

3.02 Støy:
Støy for boliger, lek og oppholdsarealer eller andre støyfølsomme virksomheter må ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T- 8/79 eller senere vedtatte forskrifter. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk.

3.03 Miljøkrav:
Før utbygging:
Med henvisning til p.bl. § 68 skal det gjennomføres risikovurdering av forurenset grunn i god tid før igangsetting av hvert enkelt byggetrinn.
Avfallshåndtering etter utbygging:
Innenfor planområdet skal det avsettes egnede arealer for mottaksstasjoner av kildesortert husholdningsavfall. Arealet skal være tilstrekkelig til å dekke de typer fraksjoner som til enhver tid gjelder i Fredrikstad kommune. I tillegg skal det innenfor hvert byggeområde avsettes plass til container e.l. for periodisk henting av større avfall.

3.04 Tekniske anlegg:
Området / deler av området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg i samsvar med Fredrikstad Energis planer for dette. Nettstasjoner i området innpasses i bygningskropper.



3.05 Bebyggelse:
Minimum cotehøyde for overkant ferdig gulv i 1. etasje er cote + 2,0.
Det tillates ikke kjøpesenter eller varehus med gulvareal som overskrider 2.500 m2 sammenhengende bruksareal innenfor reguleringsområdet.

3.06 Barn og unge
Eksisterende ballplass/fotballbane skal fungere inntil utbygging av område 7b.
Jfr.§ 9.06.

3.07 Utbyggingstakt:
Utbygging av området kan ikke skje raskere enn den takt som angis i gjeldende boligprogram.

3.08 Rekkefølgebestemmelser for utbygging knyttet til ferdigstillelse av ny gangbru opprusting av Vennelystveien og ny Kråkerøyforbindelse.

3.08.1 **Etappe 1:** Etter at ny gangbru er ferdigstilt tillates område 1 utbygd med inntil 75 boenheter og 4.450 m2 kontorareal. Detter vil gi en turproduksjon på 135 personbiler i største time under forutsetning av 0,6 turer pr. boenhet og 2 turer pr. 100 m2 kontorareal.

3.08.2 **Etappe 2:** Etter at Vennelystveien er rustet opp tilfredsstillende med tanke på trafikk støy, rystelser og trafikksikkerhet, tillates område 2 og område 3 utbygd med inntil 110 boenheter og 7.900 m2 kontorareal. Dette vil gi en turproduksjon på 225 personbiler i største time under forutsetning av 0,6 turer pr. boenhet og 2 turer pr. 100 m2 kontorareal. Opprustning av Vennelystveien (Fv 451 fra Rødsbakken til Rv 108) vil kunne innebære ny overbygning, nytt ledningsnett for vann og avløp og diverse trafikksikkerhets- og miljøtiltak. Opprustning skal skje i samråd med Statens Vegvesen.

3.08.3 **Etappe 3:** Etter at ny Kråkerøy- forbindelse og T2 er ferdigstilt tillates område 4, område 5, område 6, område 7a, område 7b, område 7c og område 8 utbygd.

3.08.4 Utbygging i område 1 (§ 3.08.1), samt område 2 og område 3 (§ 3. 08.2), kan erstattes av utbygging i område 4, område 5 eller område 6. Det er imidlertid et krav at turproduksjonen ikke overskrider de trafikkmengder som er gitt i rekkefølgebestemmelsene. Hvis forretning skal tillates må det beregnes 7 turer pr. 100 m2 i største time. Utbygging i område 7a, område 7b, område 7c og område 8 kan ikke finne sted før ny Kråkerøy-forbindelse, inklusive ny forbindelse til Vennelystveien, er ferdigstilt.

3.09 Rekkefølgebestemmelser for dagens parkeringsbehov:
Dagens parkeringsbehov for høgskolen kan i forbindelse med utbygging av område 7 organiseres som parkering på terreng på områdets vestre del og/ eller på område 6. Ved utbygging av område 6 skal parkeringsbehov for høgskolen løses i parkeringsanlegg som nytt parkeringsdekke eller integrert i eksisterende konstruksjoner i område 6.

3.10 Busslommer
Det er avsatt tilstrekkelig areal for innpassing av evt. busslommer. Endelig plassering må tilpasses gang/sykkelveinettet.

**§ 4 - Område 1 og 2: Områdene langs kaifronten.**
**Byggeområde for boliger:**

F:\Felles-Pms-felles\Pms-bygg\REG\Reguleringsplaner\2009\468 - Værste\Reg.best. og Planbeskrivelse - 468.doc

.

4.01 Formål:
- Bolig.

I 1. og 2. etasje tillates mindre forretningsareal, service og kontor med adkomst fra havnepromenade / plass. Det henvises for øvrig til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal.

4.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 50 %.

4.03 Plassering:
Grenser for bebyggelse er vist på plankartet. Første etasje mot kaifront skal være tilbaketrukket med min. 6 meter fra kaikant.

4.04 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med hovedvolum med maks byggehøyde cote +17,40 (lik gesimshøyde på Smia). Mot elveløpet tillates ytterligere inntil 3 etasjer forutsatt at disse gis et transparent og lett uttrykk. Bebyggelsen i område 1 og 2 skal avtrappes mot eksisterende bebyggelse / administrasjonskollen i nord.

4.05 Uteareraler:
Boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..
Mellomrommene mellom boligblokkene skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Det skal opparbeides en nærlekeplass pr. 30 bolig. Fellesarealer samt nærlekeplasser skal være opparbeidet før området tas i bruk.

4.06 Spesielle bestemmelser:
Bebyggelsen skal utformes med et transparent og lett uttrykk i kontrast til eksisterende teglstensbygninger og ivareta administrasjonsbyggets monumentalitet. Bebyggelsens vertikalitet skal betones. Bebyggelsen skal gis et samlet helhetlig uttrykk med variasjoner. De evt. øvre etasjer over Smias gesimshøyde skal formmessig gis et uttrykk som adskiller disse etasjene fra bygningens hovedvolum.
Det skal utarbeides bebyggelsesplan.

4.07 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Evt. underjordiskparkering for område 1 og 2 kan organiseres i halvt nedgravd underetasje i bakkant med adkomst fra vest for område 1 og fra øst for område 2.

4.08 Eksisterende bebyggelse:
Ved utbygging av område 2 kan Ask-bygget innpasses i den nye strukturen. Bygget tillates påbygd med nye etasjer tilsvarende øvrig bebyggelse i området (se § 4.05).

**§ 5 - Område 3: Områdene mellom plassen og administrasjonsparken.**
**Byggeområde for blandet formål:**

5.01 Formål:
- Blandet formål (bolig, forretning, kontor, service).

Forretning/ service/ kontor skal ha adkomst fra plassen. Det henvises for øvrig til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal.

5.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 40 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål.

5.03 Plassering:
Grenser for bebyggelse er vist på plankartet.

5.04 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med maks byggehøyde på cote +17,40.



5.05 Uteareraler:
Boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..
Det skal sikres tilstrekkelig åpenhet og tilgjengelighet mellom park og plass.

5.06 Spesielle bestemmelser:
Bebyggelsen skal utformes med et transparent og lett uttrykk i kontrast til eksisterende teglstensbygninger og ivareta administrasjonsbyggets monumentalitet. Bebyggelsen skal gis et samlet helhetlig uttrykk med variasjoner. Det skal utarbeides bebyggelsesplan.

5.07 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Adkomst til evt. underjordisk anlegg fra vei i sør. Bebyggelsesplan skal vise offentlige parkeringsplasser (se 3.01).

**§ 6 - Område 4: Området øst for gangbroa.**
**Byggeområde for blandet formål:**

6.01 Formål:
- Blandet formål (hotell, forretning, kontor, bolig,)

Formålsgrense er vist på plankartet.
Forretning- og kontorvirksomhet skal henvendes mot plassen / kaifronten.
Det henvises for øvrig til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal.

6.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 40 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål.

6.03 Plassering:
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

6.04 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med maks byggehøyde på cote +17.40.

6.05 Uteareraler:
Boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..

6.06 Spesielle bestemmelser:
Ny bebyggelse skal lokaliseres og utformes slik at plassrommet får en klar romlig avgrensning mot sørøst, og aksen over mot Stortorget gis et klart uttrykk. Bebyggelsen mot plassrommet/kaikanten skal ha hovedhenvendelse mot disse.
Det skal utarbeides bebyggelsesplan.

6.07 Offentlig gangforbindelse/havnepromenade:
Det skal etableres en offentlig gangforbindelse på tvers av området som knyttes til havnepromenade langs kaikanten. Endelig lokalisering av gangforbindelsen fastsettes i bebyggelsesplan.
Ved utbygging skal det sikres offentlig tilgjengelighet til kaikanten.

6.08 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Bebyggelsesplan skal vise offentlige parkeringsplasser ( se 3.01).

**§ 7 - Område 5: Administrasjonskollen.**

**Byggeområde for blandet formål / spesialområde bevaring:**

7.01 Formål:
- Blandet formål (skole, kontor, studentbolig)
- Spesialområde bevaring (skole, kontor) S1.

Formålsgrense vist på plankartet.
For spesialområde bevaring se § 13.

7.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 50 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål.

7.03 Plassering:
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

7.04 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med maks byggehøyde på cote +17,0 (lik byggehøyde på eksisterende utvidelse av høgskolen).

7.05 Uteareraler:
Evt. boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..

7.06 Spesielle bestemmelser:
Ny bebyggelse skal gis et uttrykk tilpasses eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse skal underordnes administrasjonsbygget mht høyde, monumentalitet og synlighet. Evt tilbygg/utbygg knyttet til eksisterende bebyggelse skal tilpasses denne med materialvalg, fargevalg, og volumoppbygning.

7.07 Parkering:
Parkering kan tillates løst på terreng dersom p-plassene gis en "parkmessig" bearbeiding. Øvrig parkering skal lokaliseres under terreng eller i parkeringsanlegg i område 6.

.

**§ 8 - Område 6: Området rundt Smia.**
**Byggeområde for blandet formål / spesialområde bevaring:**

8.01 Formål:
- Blandet formål (forretning, kontor, allmennyttig formål, undervisning, bolig, parkeringsanlegg),
- Spesialområde bevaring (forretning, kontor, allmennyttig formål, undervisning, bolig, parkeringsanlegg) S2, S3.

Under allmennyttig formål gjelder: sport - / fritidsanlegg.
Formålsgrense vist på plankartet.
For spesialområde bevaring se § 13.

8.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 60 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål

8.03 Plassering:
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

8.04 Høyder:
Ny bebyggelse tillates oppført med maks byggehøyde på cote + 17,40.

8.05 Uteareraler:
Evt. boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..

8.06 Spesielle bestemmelser:



Det skal foreligge bebyggelsesplan for ny bebyggelse mellom S1 og S2. Bebyggelsesplanen skal vise organisering av hele gårdsrommet, plassering av bebyggelse, tilknytning til eksisterende og bevaringsverdig bebyggelse, adkomstforhold, uteareraler, tilgjengelighet til elvepromenade m.m.. Evt. tilbygg/utbygg knyttet til eksisterende bebyggelse skal tilpasses denne med materialvalg, fargevalg, og volumoppbygning.

8.07 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Eksisterende parkeringsbehov for høgskolen skal løses i anlegg på område 6.

8.08 Eksisterende bebyggelse:
Den del av eksisterende bebyggelse som er regulert til spesialområde bevaring skal rehabiliteres og innpasses utforming av gårdsrom og ny bebyggelse. Øvrig eksisterende bebyggelse vurderes ut ifra det program som er aktuelt for utvikling av området.

**§ 9 - Område 7a, 7b og 7c: Bjølstadjordet.**

**9.01 Område 7a og 7b: Bjølstadjordet.**
**Byggeområde for boliger:**

9.01.1 Formål:
- Bolig.
  I 1. etasje ut mot hovedgate tillates service og kontor med adkomst fra gaten.
- Blandet formål, bolig, parkmessig behandling, trafikkareal - gang/sykkelvei, parkering.

9.01.2 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 35 %.

9.01.3 Plassering:
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

9.01.4 Høyder:
Bebyggelsen skal gis en variasjon i byggehøyde med maks tillatt byggehøyde på cote +17,40.

9.01.5 Uteareraler:
Boligene i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..

9.01.6 Barn og unge:
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsareal for barn og unge etter gjeldende normer i tilknytting til fellesarealene. Eksisterende ballplass skal erstattes med areal for tilsvarende funksjon.

9.01.7 Spesielle bestemmelser:
Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hele området vist med etappevis utbygging. Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, adkomstforhold, internveisystem, gang-/sykkelveier, utomhusanlegg, lekeplasser, parkeringsløsning, m.m..
Bebyggelsen skal danne en romlig avgrensning av plassrommet i aksen mot Stortorget. Landskapsdraget mellom kollen i sør og administrasjonsparken skal holdes fri for bebyggelse og gis en landskapsmessig opparbeidelse. Områdets gang-/sykkelveier skal tilrettelegges i forlengelse av tilgrensende traseer. Boligene skal organiseres rundt sammenhengende og romlig avklarte fellesarealer.
Alle fellesarealer for boligene skal være bilfrie.

Bebyggelsen skal gis et helhetlig uttrykk.

9.01.8 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Gjesteparkering tillates på terreng i tilknytning til områdets adkomstpunkter.

**9.02 Område 7c: Bjølstadjordet.**
**Byggeområde for blandet formål:**

9.02.1 Formål:
- Blandet formål (kontor, mindre forretningsareal, service, bolig)
- Blandet formål, (kontor, mindre forretningsareal, service, bolig), parkmessig behandling, trafikkareal - gang/sykkelvei, parkering.
  Det henvises for øvrig til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal.

9.02.2 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 40 %. I bebyggelsesplanen angis prosentvis fordeling mellom de ulike formål.

9.02.3 Plassering:
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

9.02.4 Høyder:
Bebyggelsen kan oppføres med en maks tillatt byggehøyde på cote +17,40.

9.02.5 Utearealer:
Evt. boliger i området skal følge kommunens krav mht. uteareal mm..

9.02.6 Barn og unge:
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsareal for barn og unge etter gjeldende normer i tilknytting til fellesarealene.

9.02.7 Spesielle bestemmelser:
Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området. Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, adkomstforhold, internveisystem, gang-/sykkelveier, utomhusanlegg, parkeringsløsning, m.m.. Bebyggelsesplanen skal ses i sammenheng med område 7b.
Bebyggelsen skal gis et helhetlig uttrykk.

9.02.8 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse. Gjesteparkering tillates på terreng i tilknytning til områdets adkomstpunkter.

**§ 10 - Område 8: Bjølstadjordet sør.**
**Byggeområde for forretning / bensinstasjon:**

10.01 Formål:
- Forretning / bensinstasjon.

10.02 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 50 %.

10.03 Plassering:
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

10.04 Høyder:



Bebyggelsen tillates oppført i 1 etasje med underetasje. Maks byggehøyde på cote + 10,50.

10.05 Spesielle bestemmelser:
Det skal utarbeides utomhusplan som viser adkomstforhold, parkeringsplasser, gangsoner, vegetasjon og overgang til boligområdet i nord, sør og vest.
Eksisterende bensinstasjon skal integreres i ny bebyggelse.

10.06 Parkering:
Parkering skal organiseres på egen tomt i underjordisk anlegg og/eller på terreng, evt. i eksisterende bebyggelse.

**§11 - Spesialområde bevaring - S1, S2 og S3**

For spesialområde bevaring gjelder:
- Bygningene reguleres med eksisterende volum og gesimshøyder.
- Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at bygningenes hovedvolum, konstruksjonssystem og uttrykk bevares.
- Ved funksjonsendring i hallkonstruksjonene tillates nye etasjedekker og nødvendige endringer i fasadeutforming forutsatt at eksisterende volum og uttrykk ivaretas.
- Det tillates på - / tilbygg, balkonger og/eller terrasser såfremt bygningens hovedvolum og uttrykk ivaretas.
- Hvis bygningene, eller deler av bygningene på grunn av brann eller annen ødeleggelse skal erstattes med ny bebyggelse, skal denne tilpasses den opprinnelige bygningen med hensyn til størrelse, gesimshøyde, takform, fasadeutforming, bygningsmessige detaljer og farger.
- Alle forandringer eller nybygg må forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

**§ 12 - Fellesområde F 1 (park) - Administrasjonsparken**

Det eldste av de to eksisterende bygningene i parken bevares såfremt det funksjonsmessig kan integreres i parkens bruk. Den andre bygningen forutsettes revet og de tilhørende arealene integrert i parken.
Eksisterende adkomstvei og gang- / sykkeltraseer opprettholdes som del av parkarealet. I parkens østre del mot område 3 tillates anleggelse av parkeringsanlegg under terreng. Ved utbygging av område 3 og parkeringsanlegget skal det foreligge plan for opparbeiding av parkarealene i tilknytning til den nye utbyggingen, samt etablering av ny gang-/sykkelforbindelse i sørøstre del av parken.

**§ 13 - Fellesområde F 2 (park)**

Edelløvskogen i området skal i best mulig grad bevares.

**§ 14 Offentlig trafikkområder:**

14.01 T 1 - Ny riksveiforbindelse og kjørebro:
Kjørebroen skal utformes som vippebro og skal i lukket tilstand ha fri seilingshøyde på min. 5,65 meter i en bredde på min. 30 meter, forutsatt tillatelse gitt av Kystdirektoratet etter havne- og farvannsloven § 6 tredje ledd.
Det skal sikres fri høyde for kjørbar forbindelse langs kaikanten under broa på begge sider. Detaljutforming av bro og veianlegg skal godkjennes av kommunen.

14.02 T 2 - Hovedveiforbindelse gjennom området:
Utformes som vei i klasse H3 med miljø- og fartsdempende tiltak. Veiforbindelsens nordre del skal opparbeides med beplantning og grøntstruktur som en grønn akse

gjennom området. Gang-/sykkelforbindelser skal sikres som del av den skraverte sonen på utvidet fortau eller i egen trasè.
Ny veistrekning nordover fra Rødsveien skal anlegges slik at eksisterende vegetasjon i forbindelse med gammelt elveløp i størst mulig grad ivaretas. Byggeplanen skal godkjennes av Statens Vegvesen.

14.03 T 3 - Ny adkomstvei eksisterende boliger i sør:
Adkomstveier til eksisterende boliger på kollen i sør tilknyttes ny adkomstvei anlagt i landskapsdraget mellom de to nye utbyggingsområdene. ( Veiformålet er vist med 1,5 m. reguleringsgrense på hver side av eksisterende veibredde, da oppdaterte tomtegrenser ikke var tilgjengelig ved planens utarbeidelse).

14.04 T 4 – Plass - Plass/vann:
Det skal utarbeides egen plan for det offentlige rommet i aksen ovenfor Stortorget.
Som avgrensning av plassen mot elva åpnes for at vann anvendes som element i utformingen enten ved at elva trekkes inn i plassrommet, alternativt at plassen gis en fysisk utforming hvor vann brukes som et vesentlig element.
For trafikkavviklingen på T4 viser planen en avkjøring fra T2. Endelig veitrase fastlegges ved bebyggelsesplan for område 2 / område 3.

14.05 T 5 - Torg – gangbro:
Gangbroa skal utformes som vippebro og skal i lukket tilstand ha fri seilingshøyde på min. 5,65 meter i en bredde på min. 30 meter, forutsatt tillatelse gitt av Kystdirektoratet etter havne- og farvannsloven § 6 tredje ledd.
Stigningsforhold skal være forkriftsmessig .

14.06 T 6 – Adkomst vei og offentlig plass mot havnepromenade:
Deler av adkomst og offentlig plass anlegges på nivå over parkeringsløsning for boligene som beskrevet for område 1 og 2.

14.07 T 7 – Havnepromenade / kai / brygge:
Det er avsatt plass til offentlig havnepromenade langs hele kaikanten. Evt. anleggelse av brygge på utsiden av kaikanten som vist på plankartet skal godkjennes av Havnevesenet.

14.08 Gang-/sykkeltraseer:
Det er sikret arealer til opparbeidelse av et system av gang-/sykkeltraseer som vist på plankartet som i hovedsak sikrer forbindelsen fra Rødsveien nordover gjennom området og videre mot sentrum, samt gjennom området og videre sørvestover.
Gang-/sykkeltrasèen skal innpasses allerede regulert undergang under Vennelystveien.
Det stilles krav til ferdigstillelse av den regulerte undergang under Vennelystveien samtidig med ferdigstillelse av T2.

Plan nr.: 386

**Planbestemmelser for**
**Åsgård, Kråkerøy**
**Revidert 21.03.1995**

## §1
## GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Reguleringsgrensen følger tomtegrensen til eiendommen Åsgård.

1.2 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i områder med følgende formål:

Byggeområder
- Boliger

Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeplass

## §2
## FELLESBESTEMMELSER

**PLANKRAV**

2.1 I forbindelse med byggemelding skal vedlegges utom,
husplan i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og areal for parkering, av- og pålessing, likeså den terrengrnessige behandling med høydeangivelse.

**BYGGEGRENSER**

2.2 Byggegrenser er på planen angitt for de enkelte områder.

**PARKERING / ATKOMST**

2.3 Antall biloppstillingsplasser som må anlegges innenfor regulerings-området beregnes etter følgende normer:

Familieboliger : 2 plasser pr. bolig
Utleieboliger / studenthybler : 1 plass pr. bolig

2.4 Den eksakte plassering av avkjørsel til tomtene fastlegges gjennom utomhusplanen som skal følge byggerneldingen.

**UBEBYGGET AREAL, BODER ETC.**

2.5 Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon skal bevares i den utstrekning det er mulig.

2.6 Boder og trafokiosker tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe.

## §3

## OMRÅDE FOR BOLIGER A

3.1 Bruk av eksisterende låvebygning endres. Bygningen skal rehabiliteres og nyttes til boligformål.
Bygningens 1. og 2. etasje benyttes til dette med h.h.v. 6 og 8 hybler, ca. 50 m² pr. utleieenhet.
Ved rehabilitering skal det legges vekt på at låven beholder sitt opprinnelige preg.
Kommunens kulturavdeling skal gis anledning til å uttale seg til byggemeldinger innenfor området.

3.2 Det skal opparbeides felles overbygget oppsamlingsplass for søppelbeholdere og postkasser mellom Åsgårdveien og vei til det nye boligområdet, som anvist på planen.
Denne gis en tiltalende form.

## §4
## OMRÅDE FOR BOLIGER B

4.1 I området kan oppføres eneboliger.

4.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 35% av tomtens areal.

4.3 Bebyggelsen kan oppføres i inntil I etasje med loft.
Mønehøyde skal ikke overstige 7 m.
Den nye bebyggelsen gis en fonn og materialbruk som er tilpasset den eksisterende bebyggelsen.

## §5
## FELLES LEKEOMRÅDE

5.1 Området skal benyttes som park og lekeplass.
Det planlegges 50m$^2$ lekeareale pr. familiebolig (tilsammen 4 boliger inkl. eksisterende bolig), tilsammen ca. 200m$^2$.
Det anlegges ikke lekearealer for hybelhuset da hyblenes størrelse tilsier at de ikke vil bli bebodd av familier med barn.

5.2 Bygninger tillates ikke oppført innenfor området. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer bruken av lekeområdet.

5.3 Felles lekeplass for boligene skal opparbeides som egnet lekeplass med sandkasse, samt bord og benker for barn og voksne. Lekeplassen skal være tilgjengelig fra alle farnilieboligene innenfor området. Plassen skal ferdigstilles senest samtidig med at boliger innenfor område B tas i bruk.

## §6
## FELLESOMRÅDE - FELLES AVKJØRSEL

6.1 I området skal anlegges felles avkjørsel som vist på planen.
Gang- og sykkelforbindelse til FMV-området ivaretas av reguleringsplanen for FMV.

6.2 Åsgårdveien 14 skal ha adkomst via felles avkjørsel.

# Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsgårdveien 16A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/188/0/0

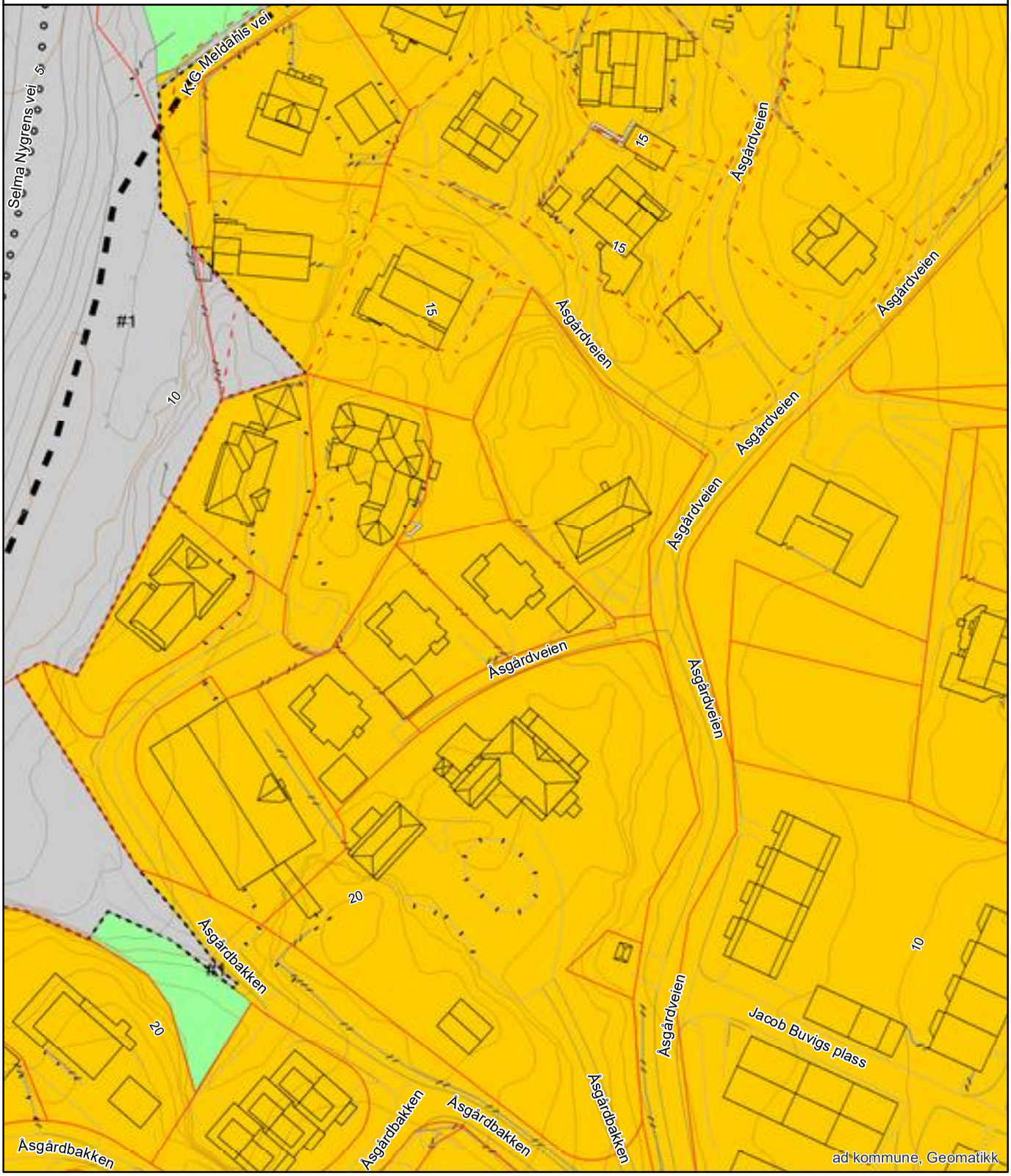
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-30

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

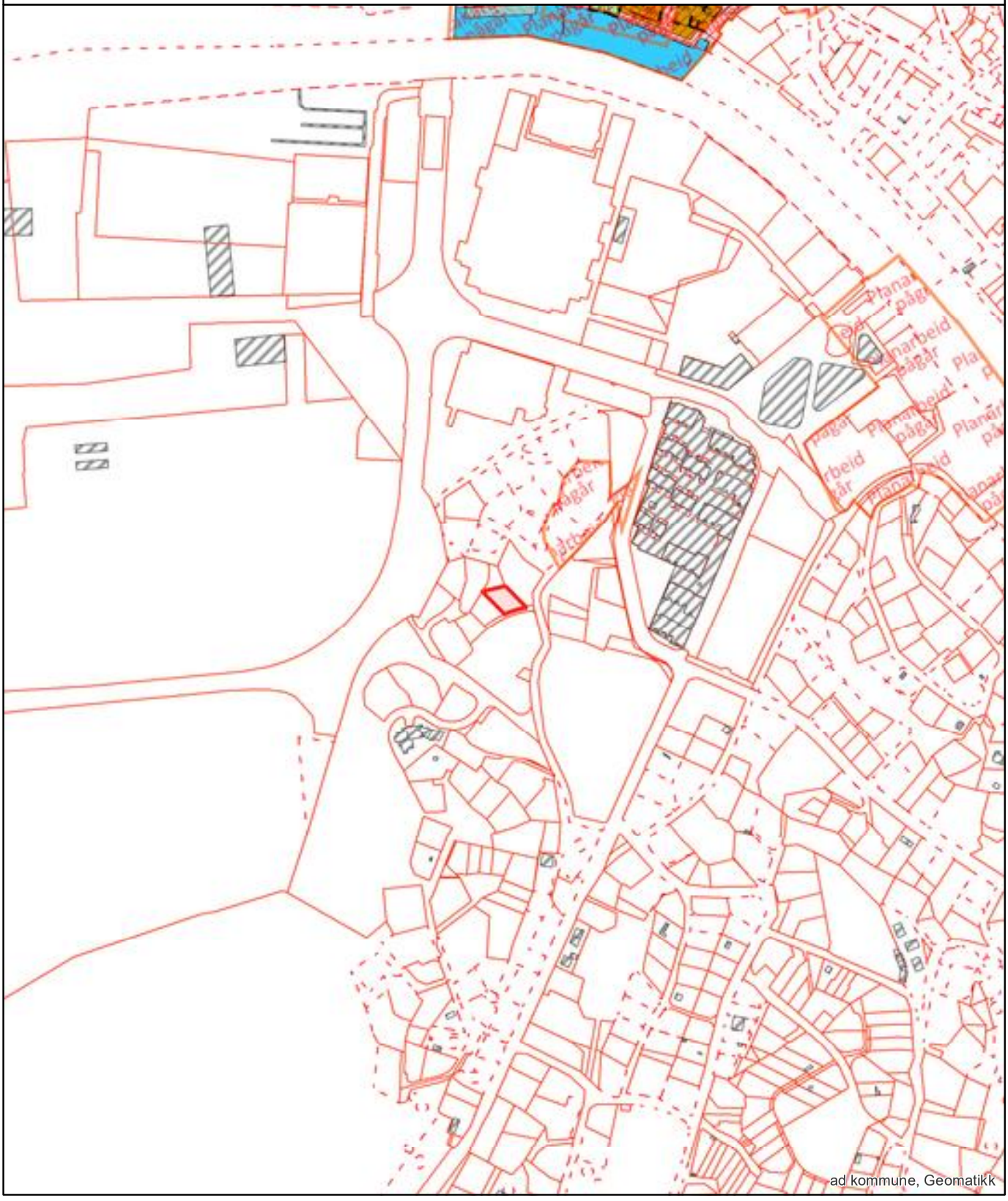
Adresse: Åsgårdveien 16A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/188/0/0

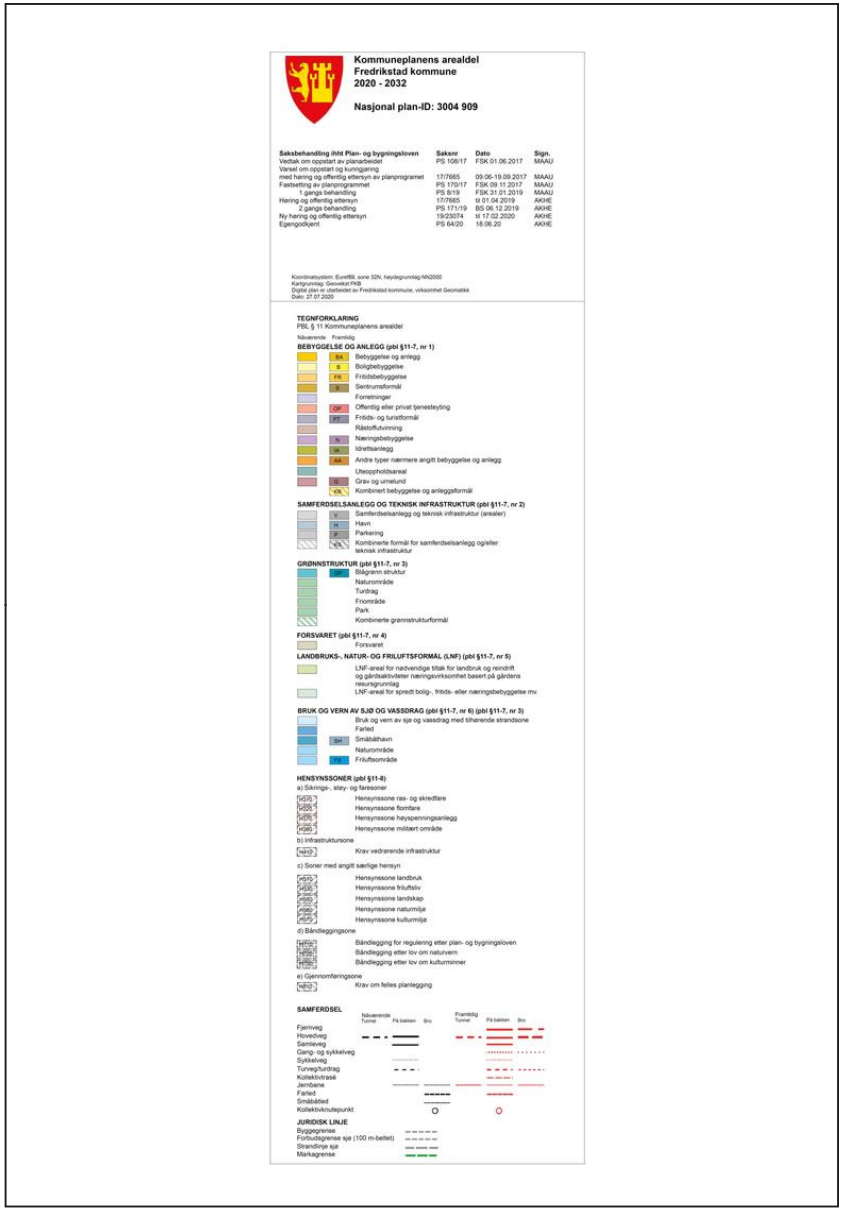
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-30

N

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

Planident: 1203
Plannavn: Åsgårdveien 28 og 30





**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 urmelund
- KN Kombinert bebyggelse og anleggsformål

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)**
- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- KS 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 gårdsbaktivitet næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)**
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FF 5 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_2 Hensynssone naturmiljø
- H570_2 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_1 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 | | | | | | |

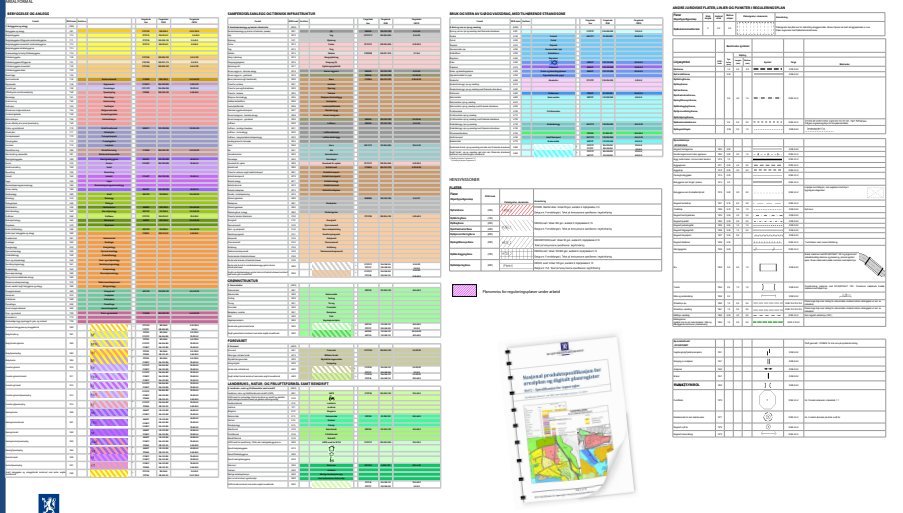
**JURIDISK LINJE**
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

# Reguleringsplan

## Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010



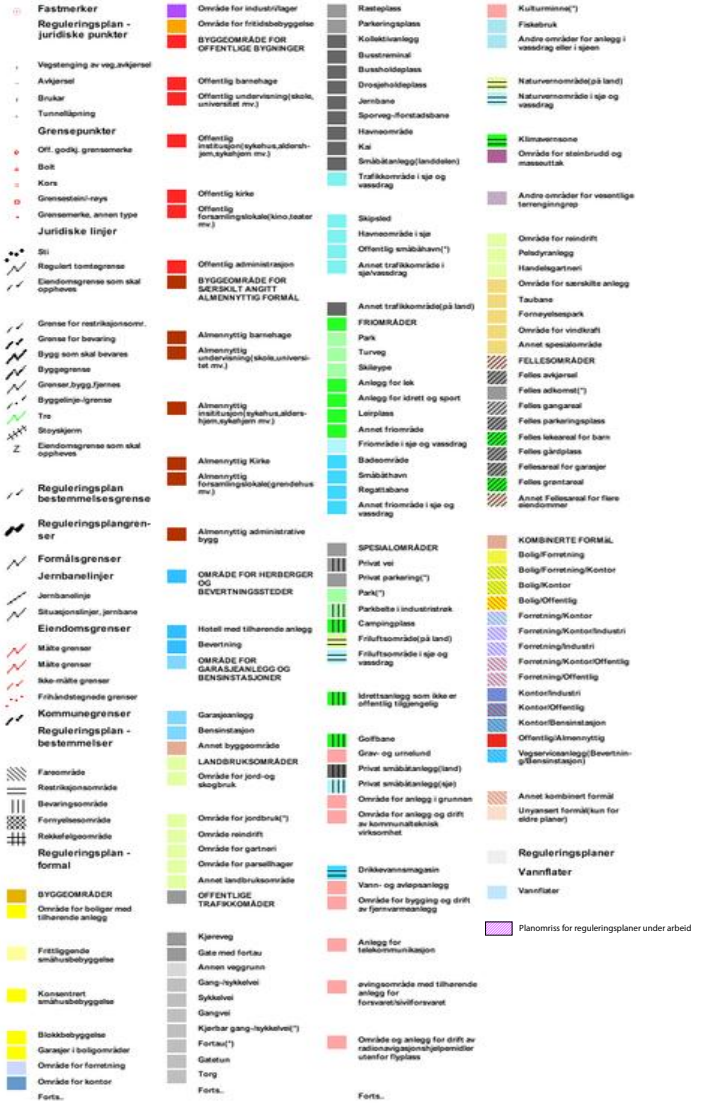
Plasseres for reguleringsplaner under arbeid



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



# Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsgårdveien 16A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/188/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-30

N

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




ad kommune, Geomatikk, ©Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

# Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsgårdveien 16A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/188/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-07-30

N

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



# Oversiktskart

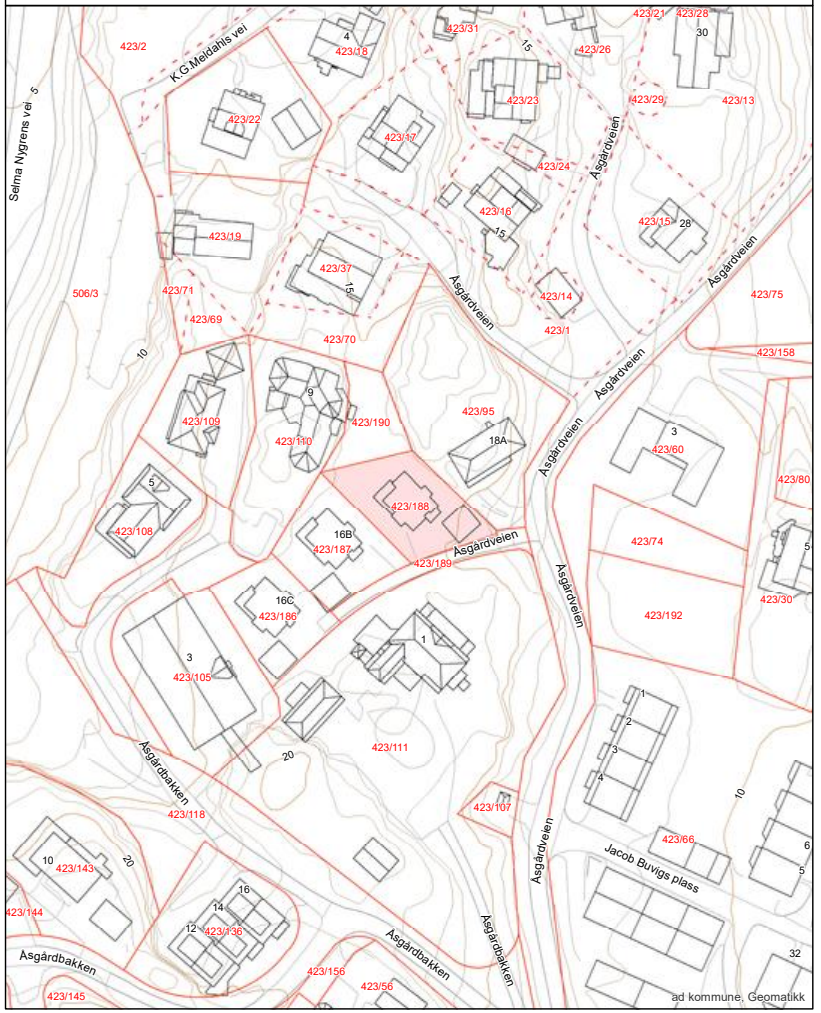
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsgårdveien 16A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/188/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-30

N

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




# Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsgårdveien 16A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/188/0/0

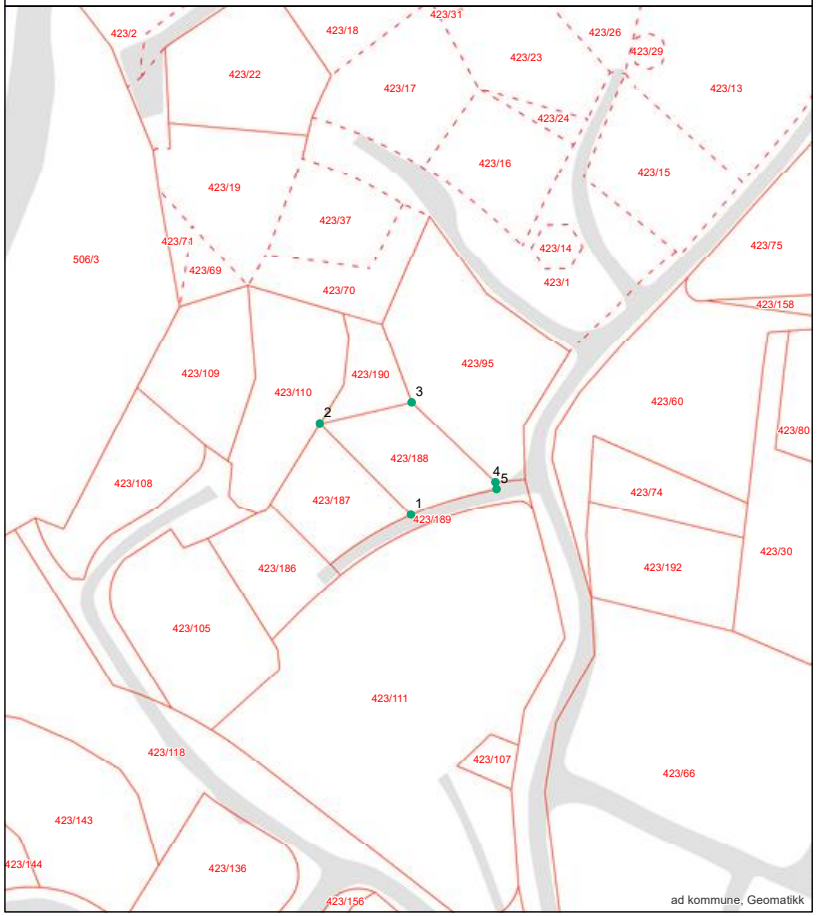
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-30

N

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

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

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



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.7.2025

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 556.6 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6565000.14668 | 610050.597736 | Ikke spesifisert | 30.32 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 2 | 6565021.56448 | 610029.156196 | Fjell | 22.19 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 3 | 6565026.55585 | 610050.773803 | Ikke spesifisert | 27.21 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 4 | 6565007.82131 | 610070.477944 | Ikke spesifisert | 1.68 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 5 | 6565006.16065 | 610070.758252 | Annen terrengdetalj | 21.09 | Asfaltspiker | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 100.167 |

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-423/188/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 556.6 |
| Etablert dato | 19.12.2017 | Historisk oppgitt areal | 0.0 |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Historisk arealkilde | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Kommunenummer | 3107 | Kommunenavn | FREDRIKSTAD |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| CHRISTINA HJORTH TOLLEFSEN | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |
| MARTIN SOFUS HJORTH TOLLEFSEN | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | |
| OP - Oppmålingsforretning | 16.06.2020 | 06.07.2020 | 16/5848 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 16.06.2020 | 06.07.2020 | 16/5848 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 16.06.2020 | 06.07.2020 | 16/5848 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 16.06.2020 | 06.07.2020 | 281/17 | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| OP - Oppmålingsforretning | 21.03.2019 | 26.03.2019 | 16/5848 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 21.03.2019 | 26.03.2019 | 16/5848 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 06.02.2018 | 06.02.2018 | 16/5848 | |
| OP - Oppmålingsforretning | 19.12.2017 | 19.12.2017 | 16/5848 | |

## Grunnforurensing registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|---|---|---|---|---|





## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|---|---|---|---|---|

## Krav om jordskifte

| Jordskiftereferanse | Ført dato |
|---|---|

## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|---|---|

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|---|---|---|

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| [x] | [ ] | [ ] | [ ] | [ ] | | 556.6 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 300797202 | 0 | 111 - Enebolig | FA - Ferdigattest |
| 300797205 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | FA - Ferdigattest |

### Bygning 300797202: 111 - Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 172.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 172.0 |
| Avløp | 1 - Offentlig kloakk | Har heis | [ ] |
| Har kulturminner | [ ] | Har sefrakminne | [ ] |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 25.09.2017 | 23.03.2020 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 17.03.2020 | 23.03.2020 |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 24.11.2020 | 24.11.2020 |
| FA - Ferdigattest | 27.09.2023 | 27.09.2023 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 172.0 | 4 | 2 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 86.0 | 0.0 | 86.0 | 0.0 |
| H01 | 1 | 86.0 | 0.0 | 86.0 | 0.0 |

## Bygning 300797205: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 33.6 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 33.6 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 25.09.2017 | 23.03.2020 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 17.03.2020 | 23.03.2020 |
| FA - Ferdigattest | 27.09.2023 | 27.09.2023 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000 | 0.0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 33.6 | 33.6 | 0.0 |





## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Åsgårdveien | 16A | | 1671 KRÅKERØY |

# Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 04. august 2025

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

**Gjelder eiendom:**

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 423 **Bruksnr.:** 188 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
**Adresse:** Åsgårdveien 16A, 1671 KRÅKERØY

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

**Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.**

**Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker**

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

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

**Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler**

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**
**Fredrikstad brannvesen**

# Megleropplysninger

*Fredrikstad, 30.07.2025*

**Til informasjon!**

Eiendom: 423/188/0/0 – Åsgårdveien 16A

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Eriksen*
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 423/188/0/0

Eierrepresentant: Tollefsen Martin S Hjorth

Regningsmottaker: Tollefsen Martin S Hjorth

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 423 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 188 | Oppgitt areal | 0 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 556,6 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

## ADRESSER

*(Antall: 1)*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Åsgårdveien 16A | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Kråkerøy |
| | 1671 KRÅKERØY | Grunnkrets | Aasgård - nordre Bjølstad | Valgkrets | Kråkerøy |

## BYGNINGER

*(Antall: 1)*

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|---|---|---|---|---|---|
| 300797202 | Enebolig | Ferdigattest | Bolig | | 172 |

## TINGLYSTE EIERE

*(Antall: 2)*

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| TOLLEFSEN MARTIN S HJORTH | ÅSGÅRDVEIEN 16A | 1671 KRÅKERØY | 1/2 | Hjemmelshaver |
| TOLLEFSEN CHRISTINA H | ÅSGÅRDVEIEN 16A | 1671 KRÅKERØY | 1/2 | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1104 | RENOVASJON - 140 L | 1,00 140 l | kr 2 718,00 | 01.09.2025 | 1/1 | 0 | kr 3 398,00 |
| 60 | ESkatt Bolig | 5 806 100,00 0/00 | kr 3,20 | 01.09.2025 | 1/1 | 0 | kr 18 579,00 |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 2 082,00 | 01.09.2025 | 1/1 | 0 | kr 2 394,00 |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 1 279,00 | 01.09.2025 | 1/1 | 0 | kr 1 471,00 |
| 4360 | AVLØP - BOLIG | 240,00 M3 | kr 32,18 | 01.09.2025 | 1/1 | 0 | kr 8 882,00 |
| 4260 | VANN - BOLIG | 240,00 M3 | kr 16,80 | 01.09.2025 | 1/1 | 0 | kr 4 637,00 |

**kr 39 361,00**

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

# Eiendomsrapport for 423 / 188 / 0 / 0

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

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

| Avtalenummer | Type | Status | Plassering | Innhold | Volum |
|---|---|---|---|---|---|

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

| Avtalenummer | Varenummer | Varenavn |
|---|---|---|

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

| ID | Lokalitet | Registreringsdato | Utforming | Omkrets |
|---|---|---|---|---|

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

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

| Påvirkningsgrad |
|---|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/IDA KLEVEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0210/25
Vår referanse: 3799164/26819378
Bestilling: C3 2025-07-31 (2) 130

Dato
31.07.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 11981 | 86 | 6.11.1996 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3107 FREDRIKSTAD | 423 | 111 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1996/11981/86
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 10:50



TINGLYST
6 NOV. 1996
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR. 11981

# RETTIGHETSERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 423 bnr. /// i Fredrikstad Heidi Bjørklund, fnr. [redacted] gir herved nåværende og fremtidige eiere av eiendommene gnr. 423 bnr. 108, 109, 110 og ..105..... i Fredrikstad rett til å ha og anlegge vann og kloakkledninger, samt elektrisitet, telefon og kabler til Tv/radio på min eiendom mot å selv svare nødvendig vedlikehold og reparasjoner uten kostnader og ulempe for den tjenende eiendom. Likeledes vil de respektive eiendommer ha adkomstrett og kjørevei frem etter anvisning fra eier av gnr. 423 bnr. ///1 i Fredrikstad.

Fredrikstad, den 1996

Heidi Bjørklund
Heidi Bjørklund

Doknr 11981 Tinglyst 06.11.1996 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

**Pris: 24 200,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 30-0210/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Åsgårdveien 16A 1671 KRÅKERØY

**Betegnelse:** Gnr 423, bnr 188 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

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