NORDVIK

Verkstedveien 6A

2 soverom | 104 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

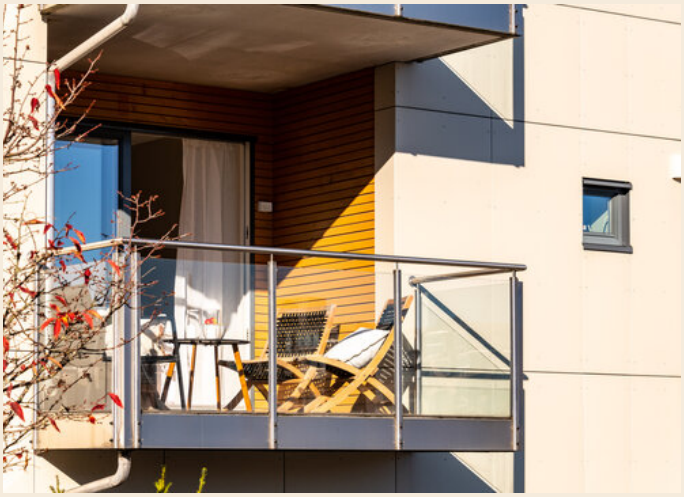
Verkstedveien 6A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
34	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
59	Vedlegg
80	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
117	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.10.2025









Nøkkelinformasjon

Sjelden hjørneleilighet ved Kråkerøys bryggepromenade. To solrike balkonger og privat garasjeplass med el.lader.

Prisantydning	**7 290 000,-**
Omkostninger	**193 890,-**
Totalpris	**7 483 890,-**
BRA-i	**104**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

- Verkstedveien 6A er en leilighet for deg som søker noe mer enn bare et sted å bo. Her får du en moderne og gjennomført 3-roms hjørneleilighet med nydelig utsikt over Vesterelva, romslige solforhold og en beliggenhet som kombinerer ro, nærhet og verdi. Skreddersydd for deg som vil bo komfortabelt og bekymringsfritt.
- -Utsikt og sol hele dagen: Store vindusflater og to balkonger gir deg både morgensol og kveldssol - med fredelig utsikt mot elva og båtlivet.
- -Heis, parkering og elbil lader: Alt du trenger, enkelt tilgjengelig - perfekt for deg som ønsker en lettvint og moderne hverdag.
- -To bad og to soverom: God planløsning med privat sone og plass til gjester, barnebarn eller hjemmekontor.
- -Gjennomført standard: Boligen holder høy kvalitet i materialvalg og løsninger, og er lett å møblere.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 4 kvm

Verkstedveien 6A, Kråkerøy
2.etasje - Seksjon 5



Din BoligBistand

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























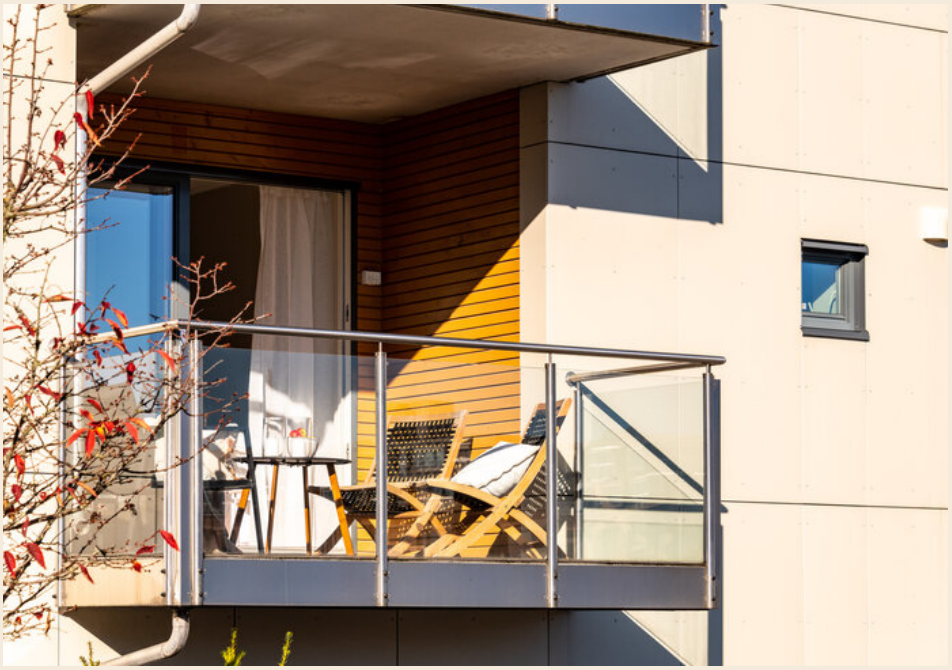


































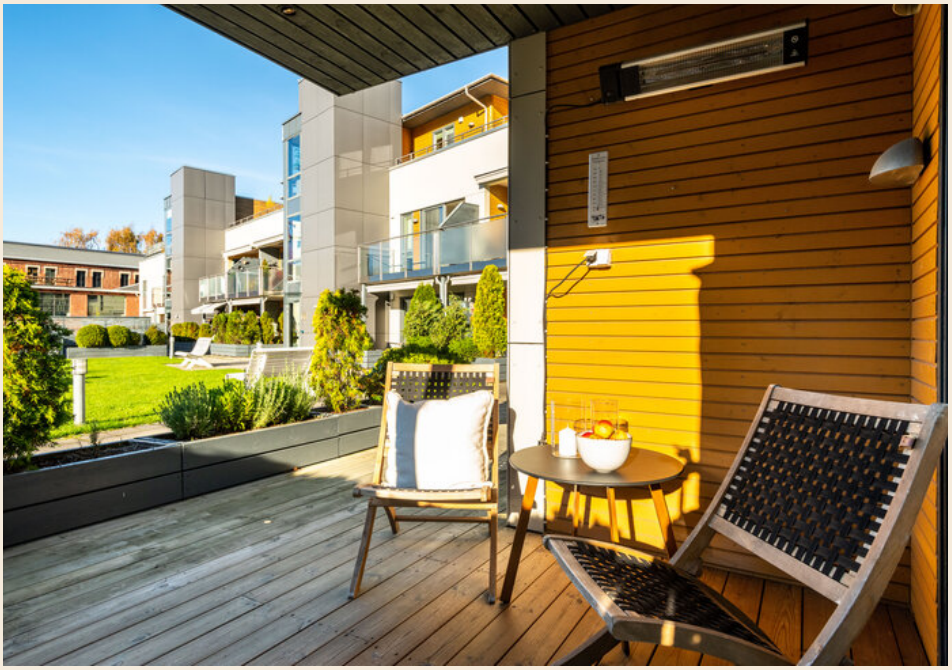


















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0223/24

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Verkstedveien 6A, 1671 KRÅKERØY
Gnr 422, bnr 521, snr 5 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Mona Terese Säfvenbom
Bjørn Säfvenbom

Kjøpesum og omkostninger
7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 250,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
183 490,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
193 890,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 473 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 483 890,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Entre, 2 bad, 2 soverom, bod, stue og kjøkken.
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 23 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod i felles garasjeanlegg.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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.

Grunnet boligens form, kan arealmålingen være noe unøyaktig. Det tas forbehold om mindre arealavvik.

Innhold
Lyst og luftig allrom med utsikt mot Glomma:
Denne leiligheten byr på et romslig og gjennomlyst allrom med en sømløs overgang mellom stue, spisestue og kjøkken. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en fantastisk utsikt mot Glomma. Fra sofakroken kan du sitte innendørs og nyte synet av elven og båttrafikken som glir forbi – en levende utsikt som skaper en helt spesiell atmosfære. Kjøkkenet har en praktisk utgang til en vestvendt veranda, hvor du kan nyte solen utover ettermiddagen og kvelden. Dette er et sosialt og innbydende oppholdsrom med plass til både hyggelige sammenkomster og avslappende hverdagsøyeblikk.

Kjøkken:
Leiligheten har et moderne Epoq-kjøkken fra 2018, perfekt plassert i en åpen løsning mot stuen. Her er alt lagt til rette for matglede og sosialt samvær! Kjøkkenet ligger i et gjennomlyst rom som får rikelig med dagslys

fra både øst og vest, noe som skaper en lys og luftig atmosfære. Fra kjøkkenet er det utgang til den nordvendte uteplassen som er overbygd med spotlighter i gulv og tak. Her har du mulighet til å nyte kveldssolen med noe godt i glasset.

Den elegante kjøkkenøyen, utstyrt med en nedfelt koketopp og ventilator, er selve samlingspunktet. Her kan du både tilberede og servere måltider mens du er i kontakt med gjestene dine – eller nyte en kopp kaffe fra den integrerte kaffemaskinen mens du skuer ut over elven. Med over- og underskap og en benkeplate i slitesterk kompositt med nedfelt vask, er både oppbevaring og arbeidsplass optimalt utnyttet.

De integrerte hvitevarene, inkludert kjøleskuff, fryser, vinskap, stekeovn med varmeskuff og kombiovn, gjør at du har alt du trenger lett tilgjengelig. Gulvet er flislagt med behagelig gulvvarme, og glassplaten over benken er både praktisk og stilfull. Ventilatoren er effektiv og mekanisk, utstyrt med kullfilter som sørger for et godt inneklima.

Dette kjøkkenet kombinerer funksjonalitet og estetikk på en måte som gjør det til boligens naturlige midtpunkt. Med en åpen løsning som knytter det til stuen og det fantastiske lyset som strømmer inn fra begge sider, er det umulig å ikke bli begeistret. Her kan du lage mat, underholde, og nyte hverdagens øyeblikk til det fulle.

Hovedsoverom:
Leiligheten har et lyst og innbydende hovedsoverom med direkte utgang til en overbygd veranda på 8 kvm. Her kan du nyte morgenkaffen mens dagens første solstråler treffer verandaen og man hviler blikket på Glomma som renner forbi. Solen har du fram til litt utpå formiddagen, og da er det bare å flytte seg til den vestvendte verandaen som er i tilknytning til kjøkkenet. Soverommet har en praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er direkte adkomst til hovedbadet fra soverommet, noe som gir en suite-følelse. I tillegg er det inngang til soverommet fra stuen, noe som gir en fleksibel og praktisk romløsning. Dette rommet kombinerer komfort og funksjonalitet på en perfekt måte – en ideell plass for avslapning og en god start på dagen.

Hovedbad:
I denne 3-roms leiligheten får du et romslig hovedbad som byr på både stil og funksjonalitet. Med direkte adkomst fra hovedsoverommet kan du nyte privatliv og komfort i hverdagen. Badet, som er fra byggeåret 2012, har en tidløs utførelse med flislagte vegger og en malt, slett himling utstyrt med moderne downlights som skaper en behagelig atmosfære. Servantinnredningen med skuffer gir rikelig med oppbevaringsplass, og speilet over forsterker følelsen av romslighet. Det vegghengte toalettet og dusjen med glassvegg gir en stilren og enkel rengjøringsopplevelse.

Den praktiske vaskeroms-sonen er en sann glede for den som verdsetter orden og funksjonalitet. Her finner du en laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Det er også opplegg for vaskmaskin og tørketrommel, og mulighet for å montere overskap for ekstra oppbevaringsplass. Dette er løsningen for deg som ønsker et bad som kombinerer velvære og praktisk bruk i ett og samme rom.

Med mekanisk avtrekk i taket og en smart spalte under døren for tilførsel av frisk luft, er ventilasjonen ivaretatt på en optimal måte. Alt ligger til rette for en opplevelse av kvalitet og komfort.

Baderom nr. 2.:
Fra gangen ved inngangspartiet er baderom nr. 2 praktisk plassert. Badet er flislagt og innredet med servant, vegghengt toalett og dusjsone. Når man har gjester blir dette deres private bad.

Standard
Vegger: Tapet, slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett og fliser på bad

Takhøyden i leiligheten er 2,27 - 2,38 meter.

Gjennomgående 3-roms leilighet liggende i 2.etg.
Boligen fremstår med god standard og har relativt lite slitasje. Nåværende eier har i senere tid oppgradert/omgjort kjøkkenet, samt lett overflateoppussing av innvendige overflater. Bygningsdeler er ellers fra oppføringsåret.

Parkering
Til leiligheten følger parkeringsplass nr. 5 i felles garasjeanlegg leiligheten. Det er montert elbil-lader på parkeringsplassen.
Det er avsatt 19 løpemeter av bryggen for felles disposisjon for sameiet. Dette arealet skal benyttes for av og påstigning samt kortvarig opphold.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende:
-Innvendige oveflater pusset opp, 2024
-Bygd om kjøkkenet, 2018-2020 (epoq). Elektroarbeid utført av Kråkerøy Elektriske (Viken EL)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, hadde tilfeller for fem/seks år siden. Ble utryddet i hele sameiet, i regi av sameiet

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Endringer ved ny kjøkkeninnredning
- Arbeid utført av: Kråkerøy elektriske

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

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja, I kjeller, installert av Kråkerøy Elektriske

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Ny fasade for hele sameie, garantisak
- Arbeid utført av: Nipas

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:

Grunnmur og bærende konstruksjoner oppført i betong med noe yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med fasadeplater og malt trepanel. Vinduer, hev- og skyvedører med 3-lags glass, malte trekarmer og aluminium, med alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm, og 2-veis åpning. Ytterdør med brannklasse B-30. Leiligheten har utkraget balkong mot øst, oppført i betong med fliser over, rekkverk i glass og aluminium. Terrasse mot nord-vest, antatt oppført i trekonstruksjon, fundamentering er ukjent. Terrassebord på overside, rekkverk i glass, aluminium og blomsterkasser.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.2 Bad/vaskerom Overflate gulv
-Terskel mot gang er flat og ligger ned mot flis, høydeforskjell er 2,0 cm. høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør

-Glassvegg til dusj er fuget mot gulv, som vil kunne hindre bruks- og lekkasjevann å renne tilstrekkelig mot sluk

1.1.3 Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
-Det foreligger ingen komplett dokumentasjon som oppfyller kriteriene for hva som kreves av dokumentasjon for våtrom. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger er prosjektert
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 20 - 25 år

1.2.2 Bad og wc Overflate gulv
-Høydeforskjell på minimum 2,5 cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen

1.2.3 Bad og wc Membran, tettesjiktet og sluk
-Det foreligger ingen komplett dokumentasjon som oppfyller kriteriene for hva som kreves av dokumentasjon for våtrom. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger er prosjektert
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 20 - 25 år

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Fordelerstamme lokalisert over himling til bad, med ingen mulighet for tilkomst eller fullstendig inspeksjon. Eventuell lekkasje fra fordelerstamme vil ikke kunne oppdages tidlig nok, og kan føre til skade på andre tekniske installasjoner og bygningsdeler. Inspeksjonsmulighet og lekkasjesikring må etableres, ytterligere undersøkelser anbefales
-Stoppekraner til rørsystemet antas å være i inspepksjonsluke på bad, men ikke testet da fordelerstamme ikke er tilgjengelig for inspeksjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen anmerkninger

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen anmerkninger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter fremkommer det at korttidsutleie av typen airbnb ikke er tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme fra fjernvarme med termostat i alle rom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9000 kWh inkl. lading av bil. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for installasjon av el-anlegget, omgjøring av anlegget på kjøkken og installasjon av el-billader. Utført av Kråkerøy Elektriske (Viken EL) .

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 298,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto fjernvarme, byggforsikring, vedlikehold av bygningsmassen, forretningsførsel, tv og internett (grunnpakke) og øvrig drift av sameiet. Det er ikke planlagt økning av fellesutgiftene.

Kommunale avgifter
Kr 8 406,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Altibox Viken Fiber. Standardpakke er inkludert i felleskostnader.

Det er opp til kjøper å evt. oppgradere/endre tv-pakken. Ved en oppjustering av f.eks kanalpakker vil det påvirke mnd. kostnader.

Eiendomsskatt
Kr 10 652,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 249 273,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 997 092,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Vesterelven Brygge Boligsameie, orgnr. 999030637

Om sameiet
Sameie Vesterelven Brygge med forretningskontor i Fredrikstad, består av 24 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Sameiet har en egen hjemmeside: www.vesterelvenbrygge.no

Korttidsutleie av typen airbnb er ikke tillatt i sameiet, ihht sameiets vedtekter.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningstidspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens

sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, eventuelle fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Dette innebærer også utvendig fasade. Dette fremkommer av sameiets vedtekter § 4.

Sameiet disponerer totalt ca. 90 meter brygge, Til plassene gis det eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjoner.
Det er avsatt ca. 19 løpemeter av bryggen for felles disposisjon for sameiet. Dette arealet skal benyttes for av og påstigning, samt kortvarig opphold.

Forretningsfører
Onsøy Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjenning av ny seksjonseier.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden vil være nedbetalt januar 2025. Rentesats pt. er 3 %.

Fellesformue
Kr 19 518,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2023 et årsresultat på kr. 262 605,-

Sun inntekter: kr. 1 366 200,-
Sum driftskostnader: 1 103 426,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
Tryg
Polisenr. 8635891

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 708 kvm (Eiertomt)
Sameiet fra 2012 består av 24 leiligheter og 3 næringsseksjoner. Selve bygget fremstår moderne og avslappet med fine vinkler og friske vekslinger mellom ulike materialer og farger. Rundt bygget løper fint steinsatte stier og mot elven er promenaden steinsatt på samme måte, noe som forsterker bygningens forankring til vannkanten. Leiligheten ligger i 2. etasje (bakkeplan mot Verkstedveien) og er en hjørneleilighet med to uteplasser; nordvendt terrasse vendt mot fellesområdet, og en sørvendt balkong pent flislagt med stålrekkverk, glassvegger og overbygg. Den sørvendte balkongen har utgang fra hovedsoverommet og fra balkongen får du en deilig utsikt mot elven – som representerer livsnerven selve i Fredrikstad. Bare tenk å sitte her når det arrangeres Glommafestival eller Tall Ships races! I kjelleren har man forresten egen parkeringsplass med elbillader og bod. Kråkerøy er kupert, og terrenget skrår ned mot elven og gir en ekstra etasje den veien. Med elvepromenaden utenfor døra, kjenner man en sterk kontakt med sentrum, men her på sørsiden av elven er det ikke så folksomt. Utsikten til den livlige delen av promenaden er derimot strålende.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vi befinner oss like sør for Fredrikstad sentrum, på Kråkerøysiden av Vesterelven. Her bor du i en rolig del av Kråkerøy, kun få minutters gange fra det nye og levende Verkstedtorvet - med kaféer, spisesteder og aktiviteter. Kombinasjonen av fred og nærhet gjør dette til attraktiv adresse - både i dag og i fremtiden. Over Kråkerøybrua er det 500 meter til Domkirkeparken. Velger du gangbrua er det 750 meter å gå til sentrum. Dermed har man alt av butikker, tjenester, kafeer og restauranter i behagelig gangavstand. Fredrikstad er kjent for sin livlige elvepromenade, der man kan nyte båtlivet og ta en matbit sammen med kjentfolk. Og promenade fins det også på Kråkerøysiden av elven, og her passerer man dessuten forbi Norges kanskje beste fiskerestaurant, "Slippen". Fortsetter man videre, ender man på Stadion der det spilles fotball med sterkt engasjerte supporterne. 500 m unna leiligheten skyter det store byggeprosjektet Værstetorvet opp. Her kommer det masse spennende butikker, mathall, spisesteder og boliger - en flott videreutvikling av sentrum. I nærområdet fins flere grønne lunger og fine spaserturer, men det fineste med nettopp Verkstedveien 6A er at den ligger rett ved bryggekanten med utsikt til elva og det yrende båtlivet. Denne siden er for øvrig roligere en bysiden, bebyggelsen er også mer spredt med grønt mellom, og det gjør jo ingenting.

Bebyggelse
Leilighetsbygg over 4 etasjer.

Offentlig kommunikasjon
Det er bussforbindelse til Oslo og Hvaler fra Kråkerøyveien. Kort vei til Fredrikstad bussterminal og togstasjon.

Offentlige forhold

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

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan, navn:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Formål/hensynssone:
310 - Ras og skredfare, H310
320 - Flomfare, H320 Fare
1001 - Bebyggelse og anlegg.
Godkjent/vedtatt: 15.06.2023

Reguleringsplan, navn;
514 Verkstedveien/Bjølstad.
Formål:
510 - Høyspenningsanlegg
618 - Privat småbåtanlegg
730 - Felles parkeringsplass
911 - Bolig/Forretning/Kontor
920 - Forretning/Kontor
Godkjent/vedtatt: 17.06.2004

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:
1960/302798-2/86 06.07.1960 BEST. OM ADKOMSTRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 422 BNR: 521

1969/303917-1/86 01.10.1969 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om garasjer
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 422 BNR: 521

2012/622002-1/200 01.08.2012 BEST. OM ADKOMSTRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 422 BNR: 521

2012/622002-2/200 01.08.2012 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 422 BNR: 435
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 422 BNR: 521

2012/622002-3/200 01.08.2012 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 422 BNR: 436
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 422 BNR: 521

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du

oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 79 990,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 34 083,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 161 804,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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 17. oktober 2025

Megler
Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Verkstedveien 6A

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	16 min 1.2 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	20 min 1.5 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 285 elever, 16 klasser	23 min 1.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	14 min 1.1 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	7 min 0.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	13 min

Offentlig transport

Kråkerøy Super Linje VY6, 117, 171, 172, 199	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	17 min 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	2 t 1 min
Oslo Gardermoen	1 t 45 min

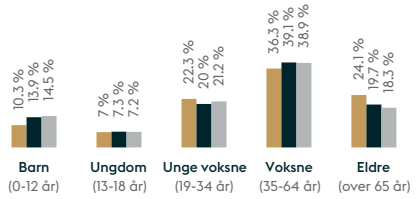
Barnehager

Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	8 min 0.6 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min 0.9 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 ... 27 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge	5 min
Kiwi Kråkerøybrua	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 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Fredrikstad stadion - Kunstgre...	8 min
Værstetorvet kunstisbane - bal...	8 min
SATS Fredrikstad	8 min
SKY Fitness Fredrikstad	9 min

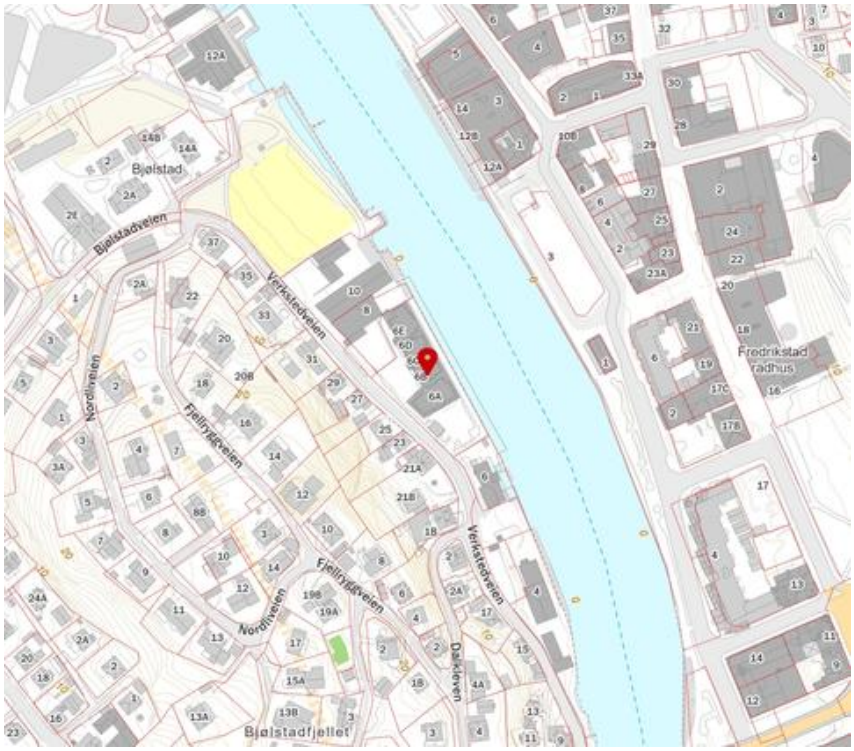
«God atmosfære og trivsel :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i blokk)
Verkstedveien 6 A
1671 Kråkerøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 17/12/2024

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
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:422, Bnr: 521
Hjemmelshaver:	Bjørn Säfvenbom & Mona Terese Säfvenbom
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2012
Tomt:	Felleseie tomt 2 708 m²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Bjørn Säfvenbom
Befaringsdato:	29.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Bebyggelsen består av næring- og boligblokk fordelt over 4 etasjer med parkeringskjeller. Tomten er felles for bebyggelsen og pent opparbeidet med steinlagte gangarealer, mindre gressplen med diverse beplanting.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur og bærende konstruksjoner oppført i betong med noe yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med fasadeplater og malt trepanel. Vinduer, hev- og skyvedører med 3-lags glass, malte trekarmer og aluminium, med alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm, og 2-veis åpning. Ytterdør med brannklasse B-30. Leiligheten har utkraget balkong mot øst, oppført i betong med fliser over, rekkverk i glass og aluminium. Terrasse mot nord-vest, antatt oppført i trekonstruksjon, fundamentering er ukjent. Terrassebord på overside, rekkverk i glass, aluminium og blomsterkasser.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 3-roms leilighet liggende i 2.etg. Boligen fremstår med god standard og har relativt lite slitasje. Nåværende eier har i senere tid oppgradert/omgjort kjøkkenet, samt lett overflateoppussing av innvendige overflater. Bygningsdeler er ellers fra oppføringsåret.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
-Oppvarming via fjernvarme, gulv

BOD OG PARKERING:
-Bod og parkeringsplass i kjeller med el-billader, merket med nr. 5. Bod er på ca. 4 kvm

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Eiendomsverdi.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):
BOLIG-2.ETG
Vegger: Tapet, slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:

-Innvendige oveflater pusset opp, 2024
-Bygd om kjøkkenet, 2018-2020 (epoq). Elektroarbeid utført av Kråkerøy Elektriske (Viken EL)

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

FELLESKOSTNADER:
Det opplyses om at det betales fellesutgifter på 4 298,- i måneden

©mstr.no

www.bmtf.no

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
2.etasje	108			23	104	4
Kjeller		4				4
SUM BYGNING	108	4		23	104	8
SUM BRA	112					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

2.etasje:
-Entre, 2 bad, 2 soverom, bod, stue og kjøkken

BRA-e:

2.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-Bod

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i leiligheten er 2,27 - 2,38 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi
-Grunnet boligens form, kan arealmålingen være noe unøyaktig. Det tas forbehold om mindre arealavvik

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

©mstr.no

www.bmtf.no

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

17/12/2024

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad/vaskerom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad/vaskerom fra byggeår - 2012

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Rommet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, dusj rett på flis med glassvegg. Vaskeromsdel med laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:
-Mindre sår/merker i innredning

TG 2 1.1.2 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles ledende fall fra vegger og dører mot dusjens nedslagsfelt, fall i dusj er 1:100. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2 og 3,5 cm. Forøvrig ukjent utførelse med membran mot terskel, som kan kun kontrolleres ved demontering

Merknader:
-Terskel mot gang er flat og ligger ned mot flis, høydeforskjell er 2,0 cm. høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør
-Glassvegg til dusj er fuget mot gulv, som vil kunne hindre bruks- og lekkasjevann å renne tilstrekkelig mot sluk

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran av antatt smøremembran med 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 konstruksjon(soverom, i garderobe) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås

Merknader:
-Det foreligger ingen komplett dokumentasjon som oppfyller kriteriene for hva som kreves av dokumentasjon for våtrom. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger er prosjektert
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 20 - 25 år

1.2 Bad og wc

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Badet er fra byggeår - 2012

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servant med skuffer og speil, vegghengt toalett, dusj rett på flis med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

TG 2 1.2.2 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.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles lokalt fall fra vegger og dør mot dusj, fall mot sluk er 1:100. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 1,0cm. Høydeforskjell er tilstrekkelig dersom membran er ført minst 2,5 cm opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Høydeforskjell på minimum 2,5 cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av antatt 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 konstruksjon(bod) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås

Merknader:
-Det foreligger ingen komplett dokumentasjon som oppfyller kriteriene for hva som kreves av dokumentasjon for våtrom. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger er prosjektert
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 20 - 25 år

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

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.

Epoq kjøkken, montert i 2018. Vanninstallasjon er fra 2012.

Tapetserte vegger med glassplate over benk, malt slett himling og flislagt gulv med gulvvarme. Kjøkkenet har over og underskap, kjøkkenøy og benkeplate i kompositt med nedfelt vask og platetopp. Integrert kaffemaskin, kjøleskuff, fryser, vinskap, oppvaskmaskin, stekeovn med varmeskuff over og kombiovn. Mekanisk ventilator med kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Komfyrvakt i tak over stekeplate
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

---

Merknader:
-Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring. Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, anbefales det å monteres en automatisk lekkasjestopper

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale

GULV:
-Normal slitasje på gulver
-Det registreres hulrom under enkelte fliser på kjøkken uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

VEGG/HIMLING:
-Normal til lite slitasje, eventuelle skruehull/merker etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og 2-veis åpning. Det registreres datostempling fra byggeår. Isolert ytterdør med brannklasse B30.

-Vinduer og dører er funksjonsteset 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:
-Enkelte vinduer subber noe i bunn av terskel, det anbefales at vinduer og dører gås over før evt. overtakelse

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Leiligheten har utkraget balkong mot øst, oppført i betong med fliser over, rekkverk i glass og aluminium. Terrasse mot nord-vest, antatt oppført i trekonstruksjon, fundamentering er ukjent. Terrassebord på overside, rekkverk i glass, aluminium og blomsterkasser.

-Konstruksjoner fremstår stabile og normale på befaringsdagen
-Det måles med krysslaser ca. 5 cm høydeforskjell med fall mot renne på balkong mot øst

Merknader:
-Det registreres hulrom under enkelte fliser på balkong mot øst uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system, avløp og sluker i soilrør og 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
-Vegghengte toaletter med drenering for synliggjøring av lekkasje
-Det foreligger FDV for anlegget

Merknader:
-Fordelerstamme lokalisert over himling til bad, med ingen mulighet for tilkomst eller fullstendig inspeksjon. Eventuell lekkasje fra fordelerstamme vil ikke kunne oppdages tidlig nok, og kan føre til skade på andre tekniske installasjoner og bygningsdeler. Inspeksjonsmulighet og lekkasjesikring må etableres, ytterligere undersøkelser anbefales
-Stoppekraner til rørsystemet antas å være i inspepksjonsluke på bad, men ikke testet da fordelerstamme ikke er tilgjengelig for inspeksjon

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ingen bereder i leiligheten.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på begge bad og kjøkken. Mekanisk vifte plassert i himling på lite bad.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Service og vedlikehold for mekanisk vifte er ukjent

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2012

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for installasjon av el-anlegget, omgjøring av anlegget på kjøkken og installasjon av el-billader. Utført av Kråkerøy Elektriske (Viken EL)

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

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger tegninger for boligen som samsvarer med dagens bruk, datert 19.01.2011

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for Nybygg bolig- og næringsbygg, datert 18.12.2013

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad/vaskerom Overflate gulv

-Terskel mot gang er flat og ligger ned mot flis, høydeforskjell er 2,0 cm. høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør
-Glassvegg til dusj er fuget mot gulv, som vil kunne hindre bruks- og lekkasjevann å renne tilstrekkelig mot sluk

1.1.3 Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

-Det foreligger ingen komplett dokumentasjon som oppfyller kriteriene for hva som kreves av dokumentasjon for våtrom. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger er prosjektert
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 20 - 25 år

1.2.2 Bad og wc Overflate gulv

-Høydeforskjell på minimum 2,5 cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen

1.2.3 Bad og wc Membran, tettesjiktet og sluk

-Det foreligger ingen komplett dokumentasjon som oppfyller kriteriene for hva som kreves av dokumentasjon for våtrom. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger er prosjektert
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 20 - 25 år

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Fordelerstamme lokalisert over himling til bad, med ingen mulighet for tilkomst eller fullstendig inspeksjon. Eventuell lekkasje fra fordelerstamme vil ikke kunne oppdages tidlig nok, og kan føre til skade på andre tekniske installasjoner og bygningsdeler. Inspeksjonsmulighet og lekkasjesikring må etableres, ytterligere undersøkelser anbefales
-Stoppekraner til rørsystemet antas å være i inspepksjonsluke på bad, men ikke testet da fordelerstamme ikke er tilgjengelig for inspeksjon

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Säfvenbom, Mona Terese	9578-5999-4-4300835	2025-10-23 09:50:37
Säfvenbom, Bjørn	9578-5999-4-1040102	2025-10-23 09:46:18

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
23. okt. 2025

Oppdragsnummer
30-0223/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Verkstedveien 6A, 1671 KRÅKERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Mona Terese Säfvenbom, Bjørn Säfvenbom

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2012

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: 4821252
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Endringer ved ny kjøkkeninnredning Utført av Kråkerøy elektriske

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført av Fredrikstad eneerginett

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I parkeringskjeller, utført elektriske Kråkerøy elektriske 2018

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Hadde tilfeller av skjeggkre for seks/sju år siden. Ble utryddet i regi av sameiet

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 30-0223/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Säfvenbom, Bjørn	**2025-10-23**	**Säfvenbom, Mona Terese**	**2025-10-23**

Identifikasjon

bankID Säfvenbom, Bjørn

Identifikasjon

bankID Säfvenbom, Mona Terese

Signicat

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

PROTOKOLL

ÅRSMØTET 2024 - VESTERELVEN BRYGGE BOLIGSAMEIE

Avholdt 25 april på Solveigs Pizza

25 personer var tilstede på årsmøtet. Disse representerte 18 seksjoner

Dagsorden pkt. 2: Valg av møteleder og protokollfører

Forslag til vedtak: Bjørn Säfvenbom velges til møteleder og Berit Asker til protokollfører.

Vedtak: godkjent ✓

Dagsorden pkt. 3: Valg av sameier til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: Mette Hagerup velges til å medundertegne protokollen.

Vedtak: godkjent ✓

Dagsorden pkt. 4: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner innkalling og dagsorden.

Vedtak: godkjent ✓

Dagsorden pkt. 5: Styrets årsrapport 2023

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets årsrapport for 2023

Vedtak: godkjent ✓

Dagsorden pkt. 6: Godkjenning av årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2023

Vedtak: godkjent ✓

Dagsorden pkt. 7: ✓ Revisors beretning 2023

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner revisors beretning for 2023.

Vedtak: godkjent

Dagsorden pkt. 8: Godkjenning av godtgjørelser til styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner forslag til godtgjørelser til styret for 2024.

Vedtak: godkjent

Dagsorden pkt 9 a: Budsjett 2024

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets forslag til budsjett for 2024,

Vedtak: GODKJENT

Dagsorden pkt 9 b: Innkomne forslag

Det er ikke kommet inn noen forslag til årsmøtet

Dagsorden pkt. 10 Valg: Valgkomiteens innstilling;

Lars-Kåre Linnerud	Styreleder	1 år
Bjørn Säfvenbom	styremedlem	ikke på valg
Tor-Arne Solbakken	styremedlem	2 år (ny)
Roar Dahl Knutsen	vara	ikke på valg
Lasse Wiborg	vara	2år(ny)

Valgkomite:	Petter Syversen	2 år
	Berit Asker	2 år(ny)

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner valgkomiteens innstilling:

Vedta: godkjent

Tid/sted; Kråkerøy 25 april 2024

Bjørn Säfvenbom

Mette Hagerup



HUSORDENSREGLER FOR VESTEREVEN BRYGGE BOLIGSAMEIE

Vesterelven Brygge er et sted hvor vi skal bo, og hvor vi ønsker å trives og ha det godt sammen med familie, venner og naboer. Området har en rekke kvaliteter, og vi bor så tett at det er viktig å ta hensyn til hverandre. Miljø og trivsel er en viktig del av dette, og her har alle et felles ansvar. Derfor har vi laget et sett av ordensregler som gjelder for oss som bor på Vesterelven Brygge. Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet og følger de samme regler for endring. Mindre endringer og tilføyelser kan foretas av styret.

§ 1. Eierne av seksjonen
Eierne av seksjonen plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene ordensregler, og er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden og alle som gis tilgang til leiligheten.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Ved større private festarrangement skal naboer varsles i god tid, og dører og vinduer bør i størst mulig grad holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Generelt skal høy musikk/festing og støyende aktiviteter ikke foregå mellom kl. 23.00 og 07.00. Beboerne oppfordres til å vise hensyn ved bruk av vaskemaskin og lignende i samme tidsrom da lyden fra slike apparater lett forplanter seg i bygg av vår type.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

§ 3. Søppelhåndtering
Det er plassert fire typer beholdere i søppelrommet. En for husholdningsavfall og en for papp og papir, en for plastikk, en for glass -og metallavfall. Det er viktig at pappkartonger brettes flate før de legges i beholderen. Av hensyn til eventuell lukt og mus-/rotteplage må all søppel pakkes godt inn før det kastes i beholder. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne selv å frakte vekk.

§ 4. Utearealer/grøntanlegg
Det er ikke tillatt med private arrangement på Sameiets grønt- og fellesareal. Dette skal være er et område for felles rekreasjon og hygge. Det er heller ikke tillatt å plassere private gjenstander i disse arealene. Alle brukere av grøntarealet må verne om busker, trær eller annen beplantning. Sameiets grønt- og fellesareal skal ikke brukes som luftegård. Mating av dyr og fugler er heller ikke tillatt.

§ 5. Garasjeanlegg og boder
Biler må parkeres innenfor oppmerkede p-plasser. Sykler, mopeder og lignende kan settes utenfor bod forutsatt at bil parkeres innenfor oppmerket p-plass. Øvrige gjenstander skal lagres i bod. Vi oppfordrer hver enkelt om alltid å forsøke å parkere bilen slik at avstanden til bilen ved siden av blir så god som mulig.

Bilvask og lignende er ikke tillatt i garasjeanlegget. Evt. bilvask utenfor garasjeanlegget skal utføres uten å forstyrre andre parkerende og du skal selvsagt rydde opp etter deg. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i garasjen/bodene.

Strøm til bodene og stikkontakter som er plassert utenfor enkelte boder går på Sameiets strømmåler for fellesarealer. Dersom noen skal benytte kjøleskap, fryseboks og lignende må dette meldes fra til styret. Brukere av slike gjenstander vil bli belastet med et årlig beløp på kr. 300.- pr. enhet. Det er ikke tillatt å plassere slike gjenstander utenfor bodene.
Til lading av el-biler og hybridbiler, må det installeres ladestasjon, med strømkurs til eget strømabonnement. Valg av el-installatør og ladeutstyr skal på forhånd godkjennes av styret.

Utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner i bod og eierseksjon for øvrig krever forhåndsgodkjenning av styret.

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en bod, dersom det kan antas å foreligge forhold i boden som er i strid med vedtekter eller ordensregler. Garasjeport og dør ved garasjeport skal alltid være låst.

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

§ 7. Verandaer / terrasser
Tørking av tøy på verandaer / terrasser skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Risting og banking av tøy og tepper fra verandaer / terrasser skal ikke forekomme.

Grilling på verandaer/terrasser er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill så lenge det kan foregå uten plagsom lukt– og røkutvikling for naboer. Grilling skal skje under konstant tilsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Ha dessuten alltid brannslukker tilgjengelig. Bruk av kullgrill eller engangsgriller er forbudt. Blomsterkasser skal ikke henge på utsiden av verandaer / terrasser. Unntatt fra dette er leiligheter på bakkeplan.

§ 8. Oppganger
Oppganger skal holdes i orden av Sameiet og det er ikke tillatt å privatisere noe av disse arealene. Unntatt er dørskilt og dørmatte samt eventuell sesongdekor (f.eks julekrans og lignende). Opphold og lek i felles oppganger er ikke tillatt. Inngangsdører til oppganger skal alltid være låst. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget.

§ 9. Styrets adgang til besiktigelse
Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller ordensregler.

§ 10. Brudd på ordensreglene
Eventuelle brudd på ordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

§ 11 Kontakt med styret
Vi ber om at spørsmål til styret i størst mulig grad rettes skriftlig til Sameiets e-post: **post@vesterelvenbrygge.com** eller pr. brev. Til brev benyttes Sameiets postkasse som er plassert ved garasjeporten sammen med øvrige postkasser.

Styret for Vesterelven Brygge Boligsameie

Sist oppdatert januar 2020

VEDTEKTER FOR
SAMEIE VESTERELVEN BRYGGE Gnr. 422, Bnr. 521 i Fredrikstad Kommune

Til behandling og fastsettelse av konstituerende sameiermøte den 16.10.2012. oppdatert etter årsmøtet 2019

SI NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameie Vesterelven Brygge med forretningskontor i Fredrikstad, består av 24 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 31.08.2012. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen under seksjonering i Fredrikstad kommune med fellesanlegg av enhver art.

52 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet mot bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, 'lov om eierseksjoner, samt disse vedtekter.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Korttidsutleie av typen airbnb er ikke tillatt i sameiet

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

S3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameiere etter størrelsen på sameierbrøkene. Kabel - TV likedeles mellom samtlige seksjonseiere. Kostnadene tilknyttet drift av heiser likedeles mellom samtlige leilighetseiere foruten leiligheter og næringsseksjoner i 1. etg. Videre skal kostnadene til drift

og vedlikehold av garasjeanlegget likedeles pr. p-plass og dekkes av enkelte ihht bruks- og eierforhold. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

54 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.
Vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningstidspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, eventuelle fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Dette innebærer også utvendig fasade.

55 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

56 REGISTRERING AV SAMEIERNE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

57 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret skal bestå av minimum 3 personer og maksimum 5 personer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer som også er seksjonseiere i sameiet kan være representert i styre. Styrets leder velges særskilt.

58 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall av sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i

sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksenheter som kan gå utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i

vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

SS SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30 april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst fire av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

SI O SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
4. Budsjett for inneværende budsjettperiode
5. Velge styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sli MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

512 0M SAMEIERMØTET

Hver seksjon har én stemme. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg,

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

SI 3 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

SI 4 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder, Med to tredjedels flertall kan sameiemøtet samtykke i at avtale om

forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

515 MISLIGHOLD

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven 526. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

516 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner 527.

517 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av solavskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan etter forutgående godkjenning av styret, slik at dette er likt for alle enheter

518 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Ved endringer av fordeling av fellesutgifter, samt endringer i bestemmelser vedrørende parkering og bryggeplasser kreves det 100% enighet av alle sameierne.

519 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

520 ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER

Sameiet disponerer 26 garasjeplasser i 1. etg. Til plassene gis det eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjoner. Se vedlegg 1 for oversikt over seksjoner med slik eksklusiv bruksrett. De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har eksklusiv bruksrett til. Det skal ikke svares leie eller annen form for vederlag for den eksklusive bruksretten. Sameiets styre kan avgjøre den nærmere gjennomføringen av driften. Den eksklusive bruksretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik bruksrett har rett til å omsette bruksretten innad i sameiet. Ved slik omsetning skal selger varsle sameiets styre og innhente styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleie av garasjeplasser kan leies ut internt i sameiet og disse skal prioriteres. Ved utleie til utenforstående skal dette styrebehandles i sameiet.

På utvendig parkering for sameie er det avsatt gjesteparkeringer for sameiet. Snr. 23 gis eksklusiv bruksrett biloppstillingsplass som avmerket på situasjonskart. Snr 1 har eksklusiv bruksrett til 5 stk biloppstillingsplasser på hverdager i tidsrommer kl. 08.00-16.00. Snr. 2 eksklusiv bruksrett til 2 stk biloppstillingsplasser på hverdager i samme tidsrom. Det skal ikke svares leie eller annen form for vederlag for den eksklusive bruksretten. Den eksklusive bruksretten skal følge seksjonen ved overdragelse,

521 ENERETT TIL BRUK AV BÅTPLASS

Sameiet disponerer totalt ca 90 meter brygge, Til plassene gis det eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjoner. Se vedlegg 1 for oversikt over seksjoner med slik eksklusiv bruksrett. Båthøyden/overbygg skal ikke overskride 1 meter over bryggekant ved normal vannstand og båtlengden skal være maks 90% av lengden på den enkeltes bryggeplass. Seilbåter og båttyper med mast er ikke tillatt. De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for vedlikehold av de plasser som de har eksklusiv bruksrett til, Det skal ikke svares leie eller annen form for vederlag for den eksklusive bruksretten. Den eksklusive bruksretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik bruksrett har rett til å omsette bruksretten innad i sameiet. Ved slik omsetning skal selger varsle sameiets styre og innhente styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleie av båtplasser kan leies ut internt i sameiet og disse skal prioriteres. Ved utleie til utenforstående skal dette styrebehandles i sameiet.

Det er avsatt ca. 19 løpemeter av bryggen for felles disposisjon for sameiet. Dette arealet skal benyttes for av og påstigning, samt kortvarig opphold.

522 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 01.12.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 422 **Bruksnr.:** 521 **Seksjonsnr.:** 5
Adresse: Verkstedveien 6A, 1671 KRÅKERØY
Referanse: 30-0223/24

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Nipas AS

Pb 32
1662 ROLVSØY

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

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1973/13

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

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

Arbeidets art: Nybygg bolig- og næringsbygg.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 29.11.2024

Til informasjon!

Eiendom: 422/521/0/5 Verkstedveien 6 A

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

Skatteetaten

Dato
26.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 422 Bnr 521 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Verkstedveien 6A, 1671 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 249 273
Som sekundærbolig:	kr 4 997 092

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 422/521/0/5

Eierrepresentant: Säfvenbom Bjørn

Regningsmottaker: Säfvenbom Bjørn

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	422	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	521	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	5				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300255005	Butikk/forretningsbygning	Ferdigattest	Varehandel, reparasjon av motorvogner		107

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SÄFVENBOM MONA TERESE	VERKSTEDVEIEN 6A	1671 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
SÄFVENBOM BJØRN	VERKSTEDVEIEN 6A	1671 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

I tillegg til nedenstående:

A konto vann: kr 959,84

A konto avløp: kr 1.905,52

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00Boenh.	kr 1 932,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 415,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00Boenh.	kr 1 208,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 510,00
1130	RENOVASJON - 660 L	3,00660 L	kr 11 195,00	01.01.2025	1/26	0	kr 1 615,00
60	ESkatt Bolig	3 328 800,000/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 10 652,00
							kr 16 192,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
10253244	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	7.10.2024	2023	12	198
11051836	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	7.10.2024	2023	40	588

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. november 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 422 **Bruksnr.:** 521 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 5
Adresse: Verkstedveien 6A, 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

Grunnkart

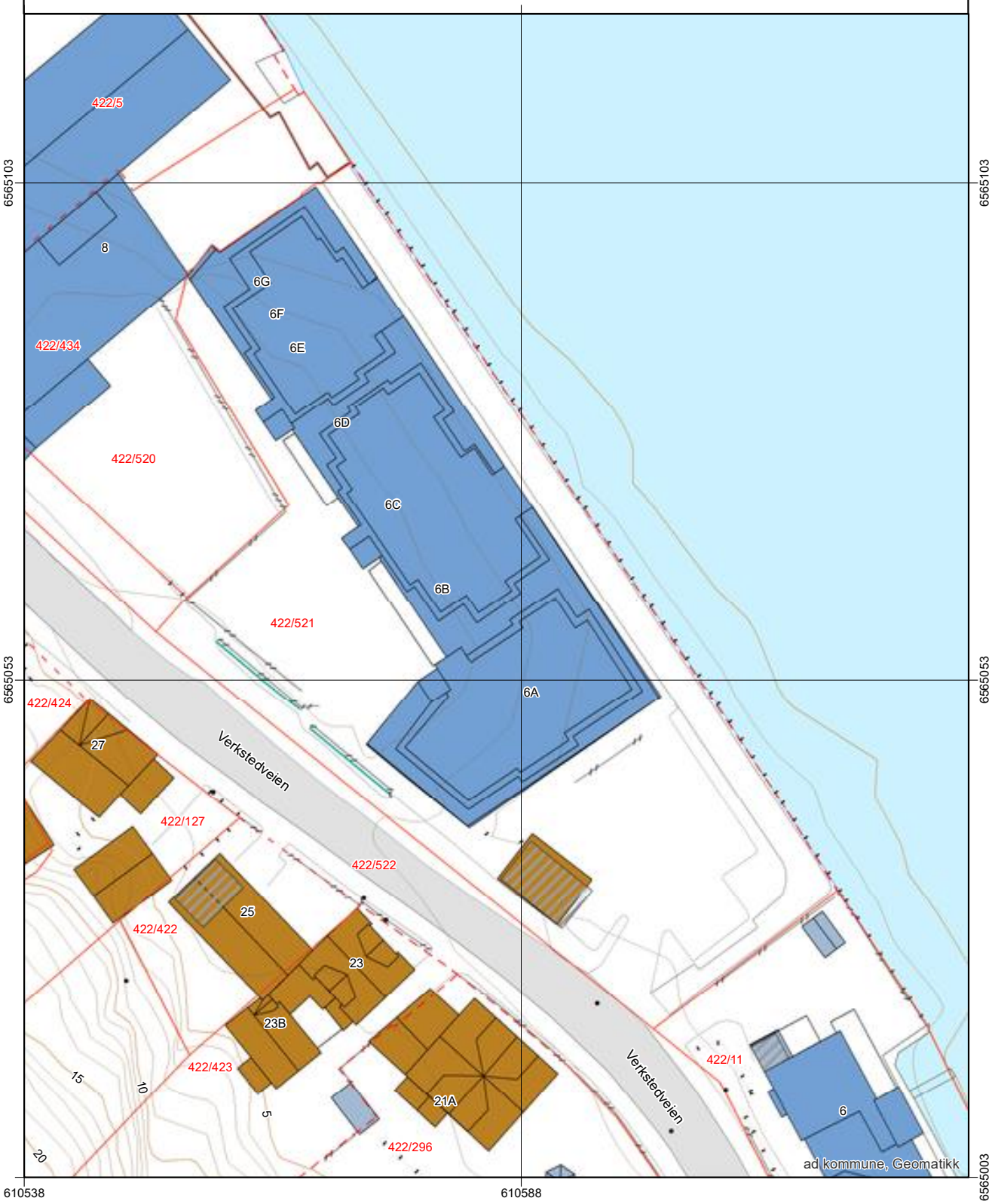
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Verkstedveien 6A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/521/0/5

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-11-26

N

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



Grunnkart med ortofoto

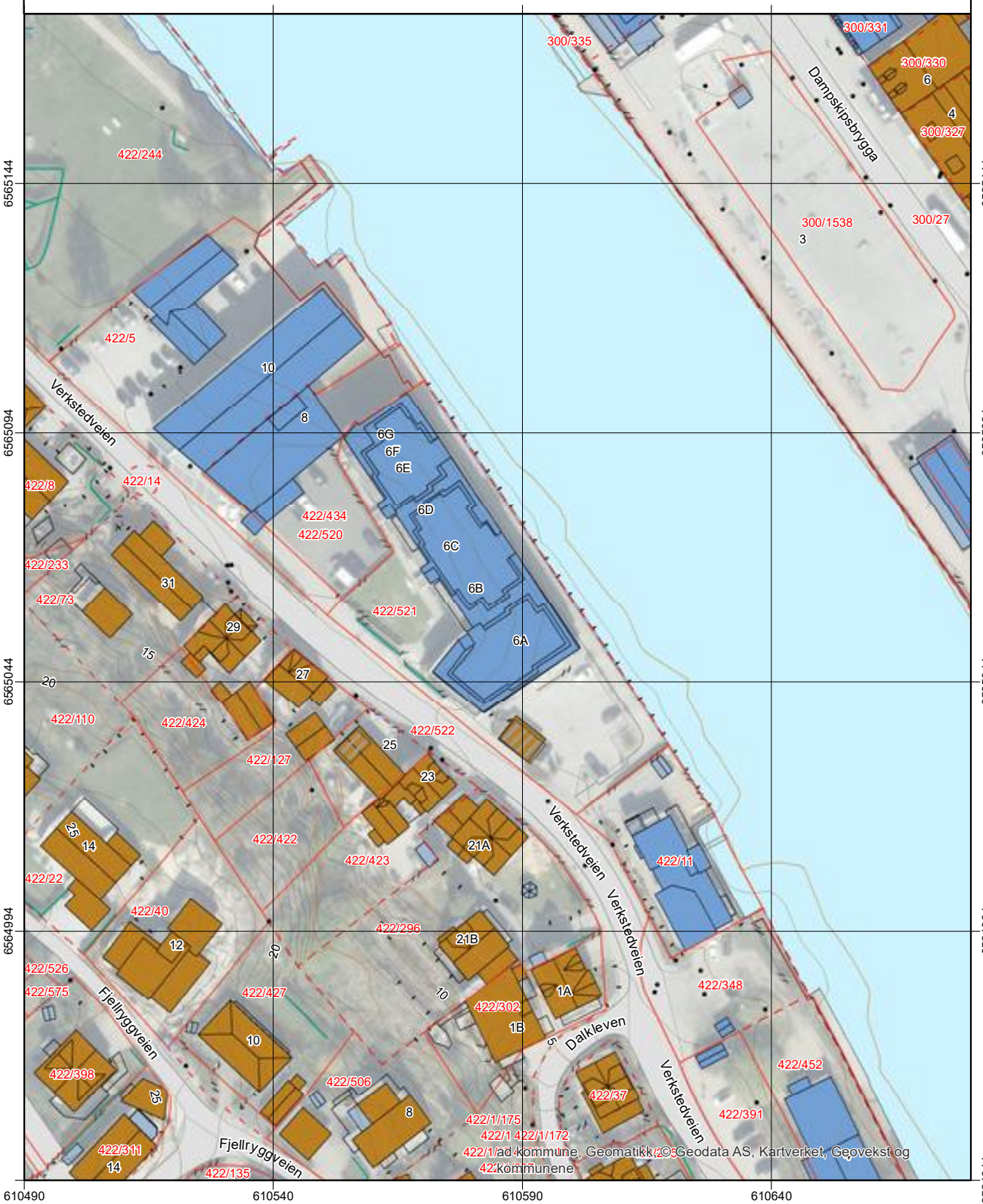
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Verkstedveien 6A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/521/0/5

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-26

N

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



Oversiktskart

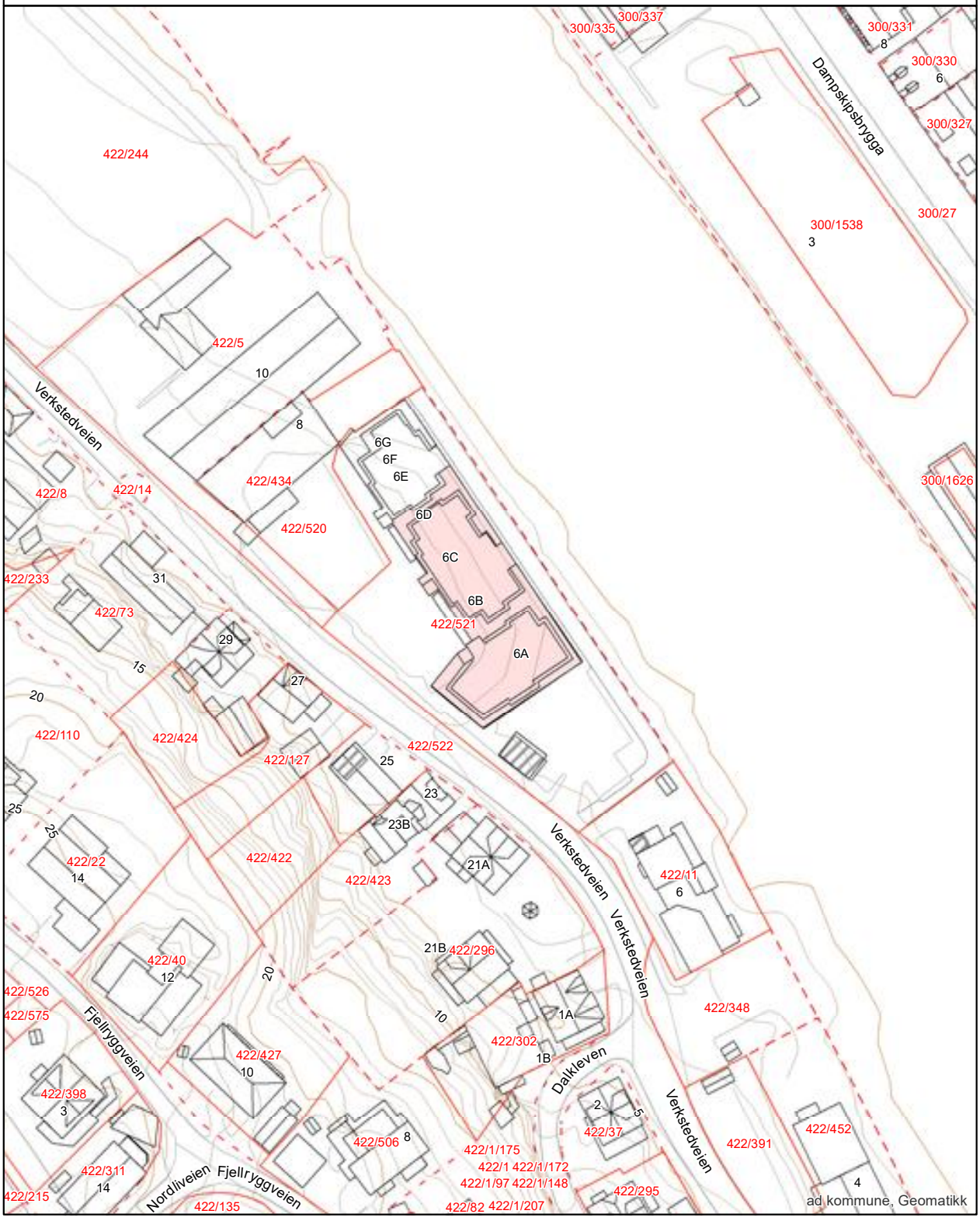
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Verkstedveien 6A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/521/0/5

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-26

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Verkstedveien 6A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/521/0/5

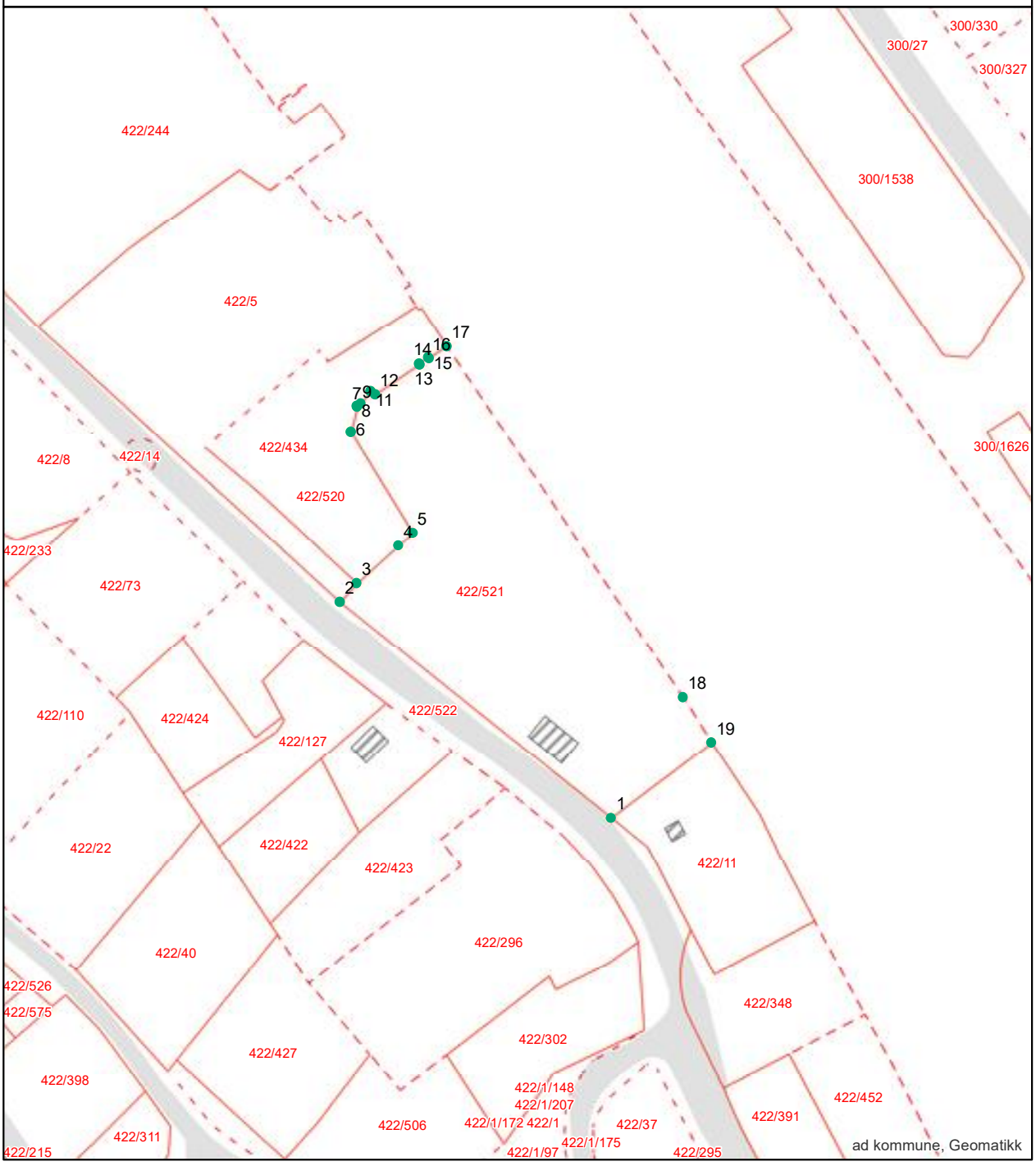
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-26

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 : 26.11.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2708.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.11.2024

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565017.46553	610600.876647	Ikke spesifisert	64.11	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565057.42226	610550.776704	Ikke spesifisert	4.67	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565060.88681	610553.916303	Ikke spesifisert	10.31	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565067.7797	610561.573633	Ikke spesifisert	3.51	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565070.13159	610564.171357	Ikke spesifisert	21.88	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6565088.79277	610552.773123	Ikke spesifisert	4.74	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6565093.38254	610553.924513	Ikke spesifisert	0.16	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6565093.52557	610553.841358	Ikke spesifisert	0.2	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6565093.64944	610553.990749	Ikke spesifisert	0.79	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6565094.09058	610554.653429	Ikke spesifisert	2.87	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6565096.34712	610556.416774	Ikke spesifisert	1.05	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6565095.70951	610557.247042	Ikke spesifisert	9.95	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6565101.27091	610565.496185	Ikke spesifisert	0.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6565101.45106	610565.379574	Ikke spesifisert	2.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6565102.61088	610567.111418	Ikke spesifisert	0.2	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6565102.43979	610567.217176	Ikke spesifisert	3.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6565104.62927	610570.461792	Ikke spesifisert	78.24	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6565039.75601	610614.129332	Ikke spesifisert	9.91	Umerket		Beregnet	100	0
19	6565031.35866	610619.38296	Ikke spesifisert	23.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-422/521/0/5

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	31.08.2012	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BJØRN SÄFVENBOM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
MONA TERESE SÄFVENBOM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	29.08.2012	29.08.2012	Jnr 15/2012	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300255005	0	322 - Butikk/forretningsbygning	FA - Ferdigattest

Bygning 300255005: 322 - Butikk/forretningsbygning

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 507.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	444.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	2 951.0
Avløp		Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.01.2011	01.11.2011
IG - Igangsettingstillatelse	04.01.2011	01.11.2011
MB - Midlertidig brukstillatelse	02.07.2012	06.07.2012
FA - Ferdigattest	18.12.2013	23.12.2013
EB - Endre bygningsdata	16.08.2022	16.08.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0103	107.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	9	904.0	0.0	904.0	0.0
H03	4	500.0	0.0	500.0	0.0
U01	2	199.0	444.0	643.0	0.0
H02	9	904.0	0.0	904.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Verkstedveien	6A		1671 KRÅKERØY

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Verkstedveien 6A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/521/0/5

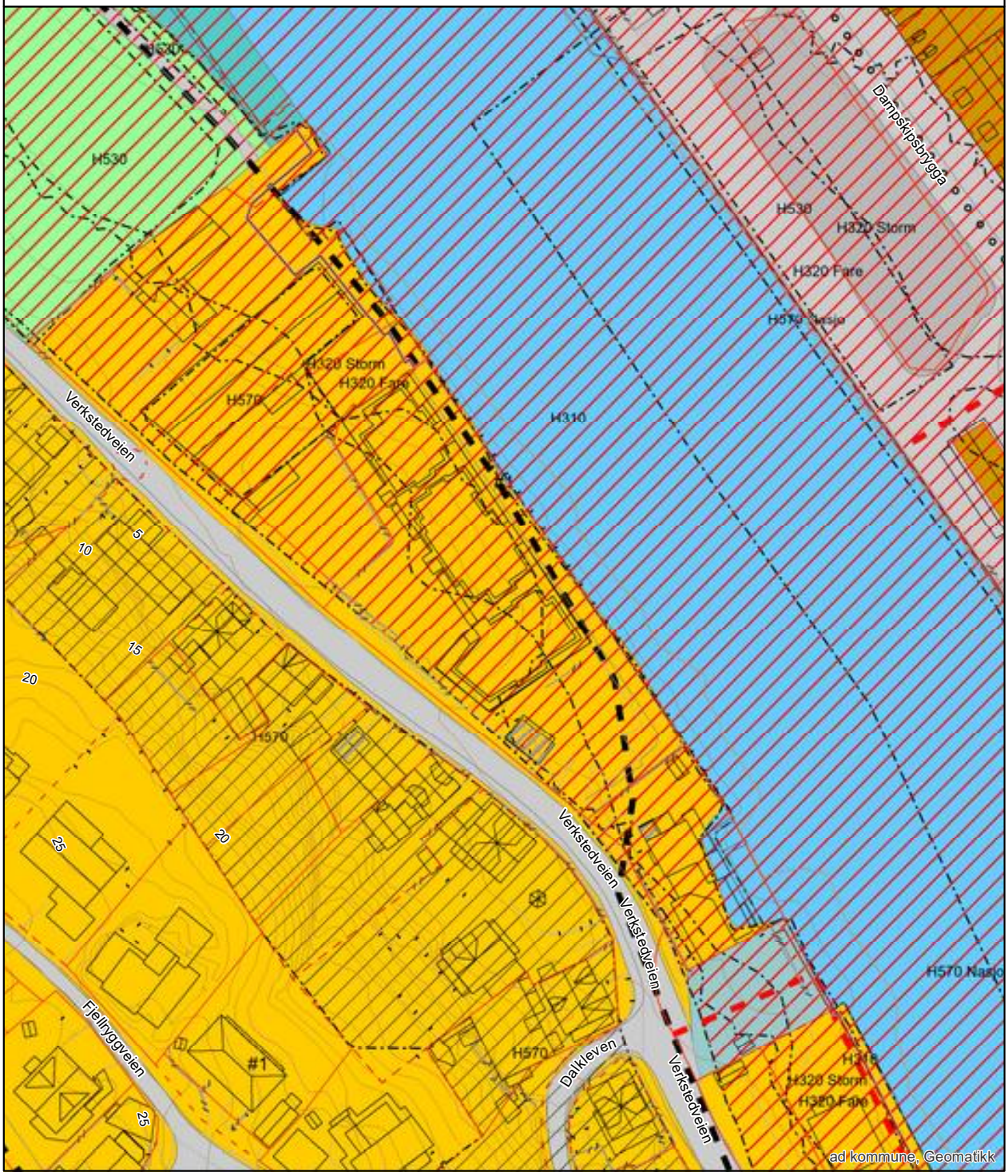
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-26

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.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Verkstedveien 6A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/521/0/5

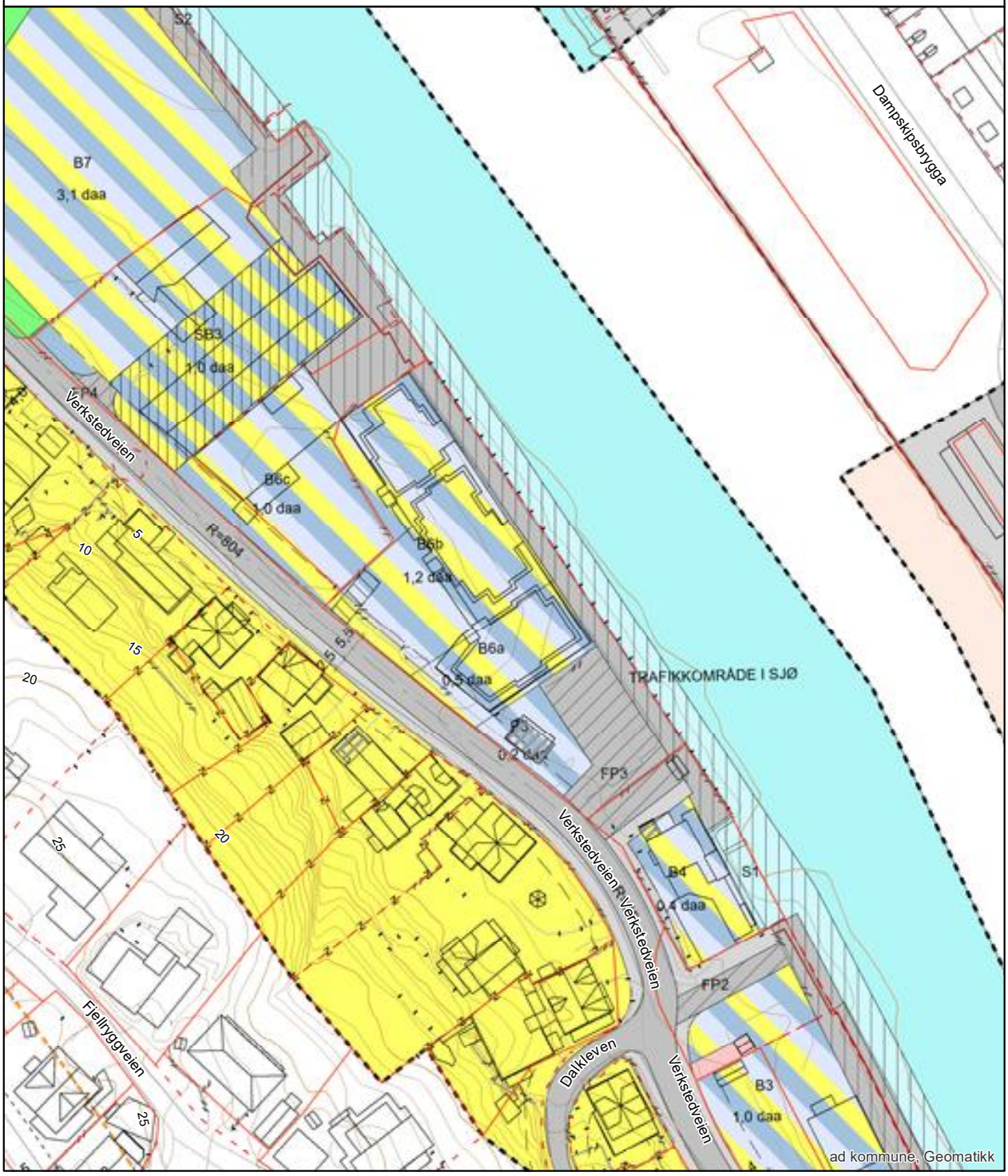
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-26

N

Planident: 514
Ikrafttredelsesdato: 17.6.2004
Plannavn: Verkstedveien/Bjølstad

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

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



Plan nr. 514.

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

§ 1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet er som vist på kart, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

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

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
- Kjørevei
- Annet trafikkareal
- Gang og sykkelvei
- Trafikkområde i sjøen

FRIOMRÅDER
- Park, turvei, lekeplass

FAREOMRÅDE
- Høyspentanlegg

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;
- Elvepromenade / brygger
- Fortøyningsområde i sjøen (S1 – S2)
- Bevaring boliger (SB1)
- Bevaring kontor / bolig (SB2 – SB3)
- Kommunalteknisk virksomhet

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;
- Felles avkjørsel / parkering (FP1, FP2, FP3, FP4, FP5)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

2.3 Det må ikke beplantes med trær eller busker som virker skjemmende, eller er til hinder for offentlig ferdsel. Gjerders høyde, form , plassering og farge skal godkjennes av kommunen.

2.4 Der byggegrense ikke er vist, gjelder formålsgrense. Det tillates ikke at enkelte bygningselementer (som f. eks balkong) overskrider formålsgrensa. Det er tillatt å bygge i nabogrense, dog slik at brannkrav etterkommes. Minimum kotehøyde for ferdig golv skal være kote + 2,0.

2.5 Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet skal beregnes etter følgende normer:

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

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

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

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

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

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

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

2.10 Følgende rekkefølgebestemmelser skal gjelde for utbygging av områdene:

B1, B2, B3	Opprusting av Verkstedveien med fortau fra Kråkerøy bro fram til krysset mellom Verkstedveien og Dahlkleven.
B4, B5, B6a, B6b	Ombygging av krysset Verkstedveien / Norliveien og opprustning av Verkstedveien med fortau fra krysset mellom Verkstedveien og Dahlkleven, fram til endret / ombygget kryss Nordliveien / Verkstedvn.
B6c-B7	Opprusting av Verkstedveien med fortau fram til Bjølstadveien, samt opparbeiding av friområdet som angitt på plankartet. Før utbygging av B7 skal bygning A , (tidligere ”båtlager”) være revet, samt gang- og sykkelvei gjennom friområdet være opparbeidet.

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

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

§ 3. BYGGEOMRÅDER

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

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

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

Følgende maksimale utnyttelsesgrad og høyder legges til grunn i byggeområdene:

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

Avvik fra disse høyder kan tillates for mindre bygg med utstrekning på maksimalt 9,0m fasadelinje.
Hensikten med avviket skal være å oppnå variasjon i bebyggelsen.
Avviket skal ikke være større enn 1,0 m høydeøkning, og for maksimalt 30 % av sammenhengende fasadelengde.

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

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

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

3.2 Bygningene skal ha flatt tak, pulttak med takvinkel mellom 15 og 30°, eller saltak med takvinkel mellom 27 og 45°. Møneretning skal være parallell eller vinkelrett på kaifront. Bebyggelsens skala skal hensynta omkringliggende bebyggelse.
Innenfor de ulike utbyggingsområder skal bebyggelsen ha helhetlig preg, og bygningsvolumer i harmoni.

3.3 Innenfor områdene B6a, B6b og B6c tillates at 30 % av fasadelengden har høyde tilsvarende Motorfabrikken (gesimshøyde ca kote +12,0 og mønehøyde ca kote +13,9). Denne maksimale høyden skal ikke forekomme nærmere Motorfabrikken enn 10,0 meter (gjelder B6c).

3.4 Oppføring av ny bebyggelse innenfor B7, nord for Motorfabrikken, skal hensynta Motorfabrikkens bevaringsverdige uttrykk, og skal bidra til å fremheve denne bygningen i bybildet. Maksimal tillatt byggehøyde skal reduseres med 1,0 m både for gesimshøyde og mønehøyde innenfor det området som ligger nærmest motorfabrikken, i en avstand til motorfabrikken på 18,0 meter, for ikke å svekke Motorfabrikkens markante profil for mye.

3.5 I grensen mellom byggeområde B1 og B2 skal etableres ubebygget sone på minimum 5 meter hver vei fra formålsgrense (10 meter åpning) for utsyn mot elven fra Verkstedveien og bakenforliggende bolig. Det skal være passasje mellom Verkstedveien og bebyggelsen i byggeområde B1.

3.6 Ved fordeling av blandet formål tillates rent boligformål i 2. og 3. etasje. I tillegg tillates boligformål i inntil 30 % av arealer i 1. etasje. For øvrig kan tillates at hele arealet (alle etasjer) kan utnyttes for kontorformål. Butikkarealer tillates bare i maksimalt 50 % av 1. etasje.

3.7 For boligutnyttelse skal det samlede private og felles uteoppholdsareal utgjøre min. 25 m2 pr. boenhet.

3.8 Beregninger av uteoppholdsareal og parkeringsdekning skal gjøres for hvert delområde (B1 – B3, B4, B5 – B6c, B7).

3.9 Utomhusarealer skal opparbeides samtidig som ferdigstillelse av bebyggelsen innenfor delområdene.

3.10 Innenfor område B7 skal kunne etableres en tursti gjennom planområdet. Stien skal følge utbyggingsplanene for området. Stien skal utgjøre et supplement til elvepromenaden.

3.11 Før områdene B1, B2 og B3 tillates utbygget skal det utarbeides bebyggelsesplan i henhold til pbl. §28-2. Byggehøyder vurderes nærmere ved utarbeidelsen av bebyggelsesplan.

BYGGEOMRÅDE - EKSISTERENDE BOLIGER

3.12 Innenfor byggeområde for boliger tillates bebyggelse i inntil 2 etasjer + loft. Takvinkel skal ligge mellom 32 og 38 grader. Området utgjør i hovedsak eksisterende boliger. Fortetting / tilbygg innenfor området tillates dersom dette ikke gir vesentlige ulemper med avkjørselsforhold eller er til vesentlig ulempe for andre eiendommer i området eller er uheldig på annet vis.
Utvidelser og tilbygg skal tilpasses i form, skala og målestokk, i tråd med god byggeskikk og arkitektfaglige retningslinjer. Mønehøyde skal ikke overstige det som er typisk i delområdet og tilsvarende for gesimshøyden. Der slike typiske forhold ikke er relevant skal gesimshøyde ikke overstige 4,5 meter og mønehøyden ikke mer enn 8,0 meter.

3.13 Utnyttelsesgrad skal følge det som er typisk for delområdene, men skal ikke overstige grad av utnytting på mer enn BYA = 35 %.

3.14 Garasjer skal kunne oppføres i en avstand av 30 cm fra tomtegrense mot vei når innkjøring er langsetter vei (oppstilling foran garasje på egen grunn) når plassforholdene er trange, og når annen garasjeplassering er vanskelig eller umulig.

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEI

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

ANNET TRAFIKKAREAL

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

GANG- OG SYKKELVEI

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

TRAFIKKOMRÅDE I SJØ

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

§ 5. FAREOMRÅDER

HØYSPENTANLEGG

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

§ 6. FRIOMRÅDER

PARK, TURVEI, LEKEPLASS

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

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

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

§ 7. SPESIALOMRÅDER

SPESIALOMRÅDE ELVEPROMENADE / BRYGGER

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

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

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

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

SPESIALOMRÅDE FORTØYNINGSSONE I SJØ, S1 - S2

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

SPESIALOMRÅDE BEVARING BOLIGER, SB 1

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

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

SPESIALOMRÅDE BEVARING KONTOR / BOLIG, SB 2, SB 3

7.6 Området SB 2 er avsatt for bevaring av eksisterende vognhus. Istandsetting av bygningen og innredning må skje i samsvar med retningslinjer fra antikvariske myndigheter.
Innenfor område SB 2 tillates i prinsippet ingen utvidelser av bebyggelsen, dersom dette ikke kan begrunnes og forsvares av antikvariske myndigheter. Bygningens lukkede karakter skal ikke endres av en eventuell bruksendring.

7.7 Område SB3 er avsatt for bevaring av "Motorfabrikken". I planen vektlegges at bygningen skal beholde sitt monumentale preg i byrommet. Bygningens eksteriør er bevaringsverdig, og vektlegges som viktig del av bybildet. Det tillates ingen endringer av fasader uten at dette på forhånd er avklart med antikvariske myndigheter. Bygningen skal i prinsippet beholde sitt opprinnelige preg.

SPESIALOMRÅDE KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

7.8 Området er avsatt for etablering av kommunalteknisk anlegg.

Adkomst til pumpestasjonen i friområdet skal skje gjennom friområdet (tursti / felles avkjørsel fra Bjølstadveien). Det skal legges vekt på at virksomheten ikke er til stor ulempe for friområdet.

§ 8. FELLESOMRÅDER

FELLES AVKJØRSEL – PARKERING , FP1 - FP5

8.1 Innenfor områdene skal etableres felles avkjørsel for tilgrensende eiendommer.

8.2 Område FP1 er vist som felles avkjørsel for eiendommene Gnr 422, Bnr 101, Gnr 422, Bnr 94, Gnr 422, Bnr 1, Festenr 4 og Gnr 422, Bnr 1, Festenr 92.

8.3 Område FP2 er vist som felles avkjørsel for byggeområdene B1, B2 og B3. Adkomst til B1 og B2 skal skje via B3 i tillegg til eventuell direkte adkomst fra Verkstedveien. Det medregnes delvis underjordisk parkering.

8.4 Område FP3 er vist som privat felles avkjørsel / parkering for byggeområdene B4, B5 og næringsdelen av B6a og B6b.
Innenfor blant annet dette området skal parkering for næringsvirksomheten løses. I tillegg etableres parkering innenfor byggeområdene, og eventuelt under bebyggelsen. Boligparkeringen skal ha direkte adkomst fra Verkstedveien til byggeområdet.

8.5 Område FP4 er vist som felles avkjørsel for byggeområde B7 og bevaringsområde SB 3.

8.6 Område FP5 er vist som felles avkjørsel for Gnr 422, Bnr 33 og friområdet. I tillegg skal adkomst til kommunalteknisk anlegg skje via denne felles avkjørsel.

Fredrikstad 15.07.04

Bjar Arkitekter
Per Bjar

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

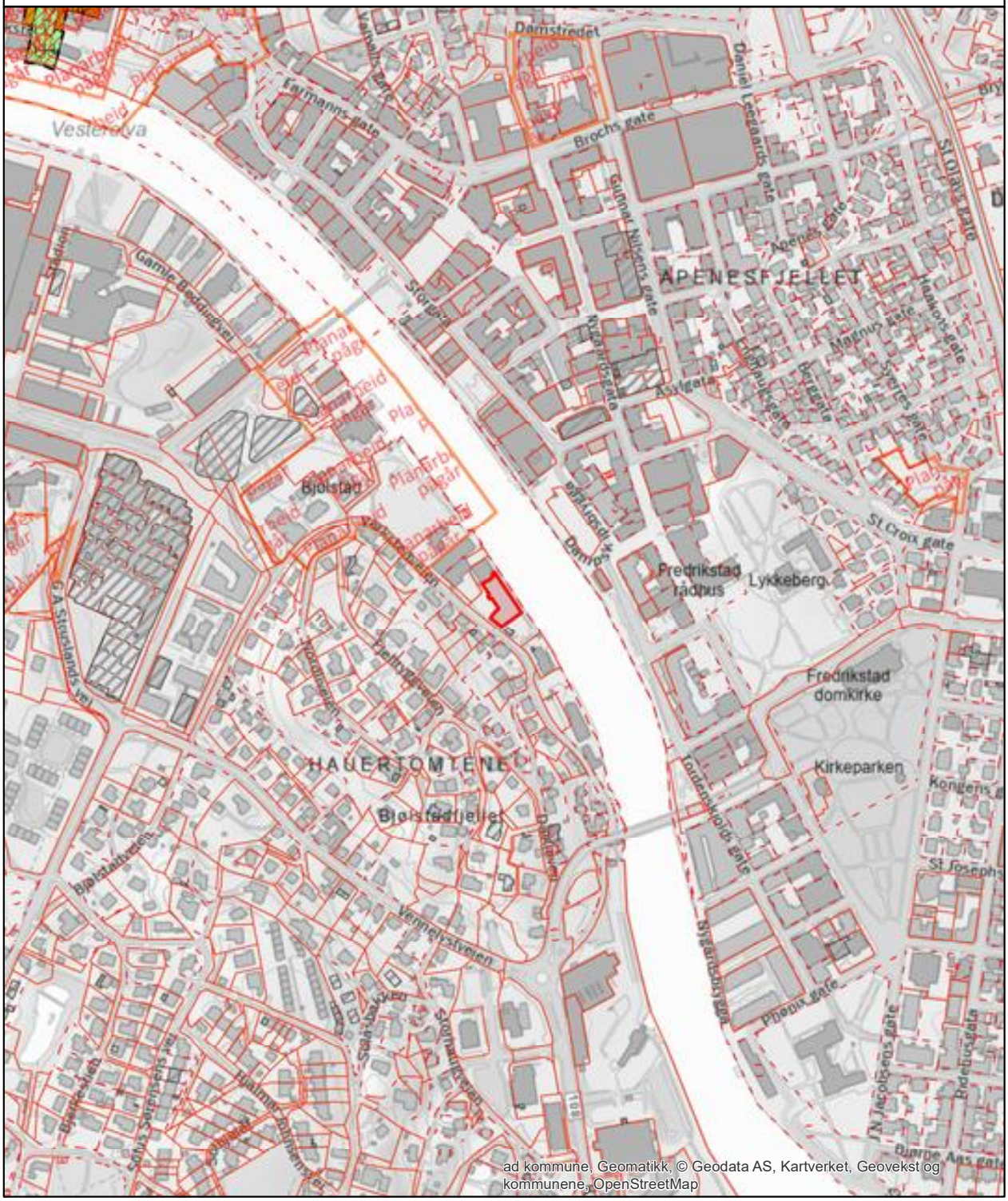
Adresse: Verkstedveien 6A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/521/0/5

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-11-26

N

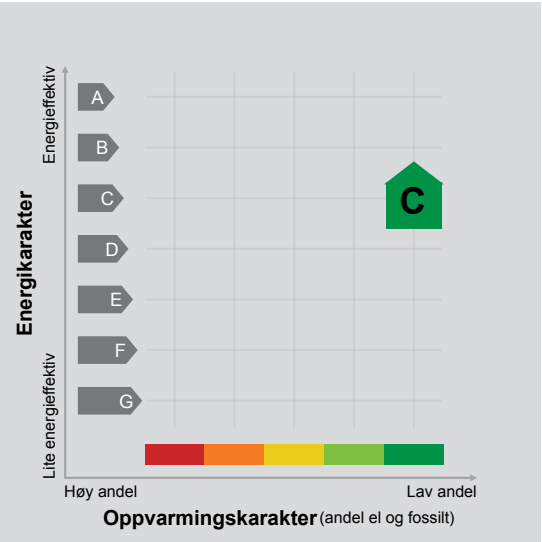
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Planident: 1156
Plannavn: Bjølstad gård



ENERGIATTEST

Adresse	Verkstedveien 6A
Postnummer	1671
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	422
Bruksnummer	521
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300255005
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2024-61897
Dato	19.12.2024



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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere urbryter på motorvarmer

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 26.11.2024

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 422 / 521 / 0 / 5

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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	EEL7522
Matrikkel:	3107-422/521/0/5
Bruksenhet:	H0103
Andelsnr:	0



Hjemmelshavere:
Bjørn Säfvenbom,Mona Terese Säfvenbom



Adresse:
Verkstedveien 6 A,
1671 KRÅKERØY

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

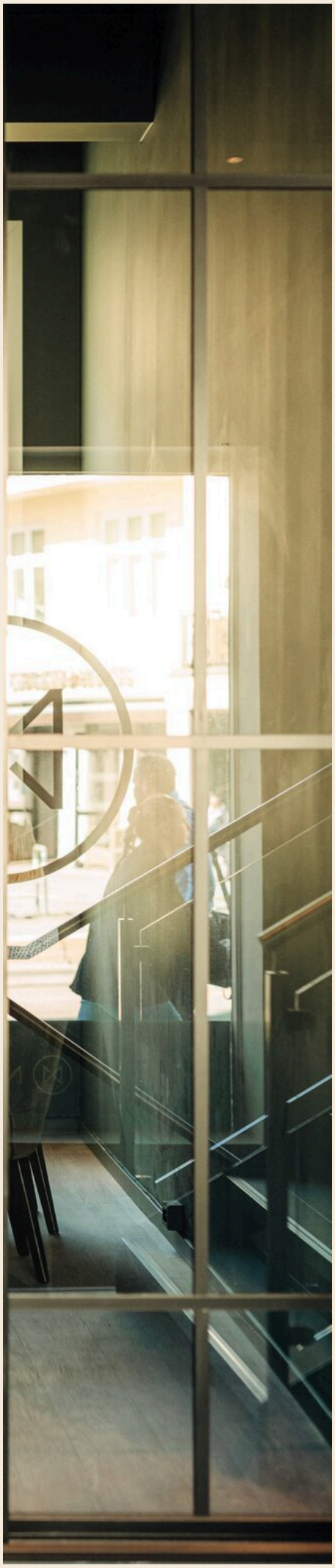
Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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



Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0223/24

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Verkstedveien 6A 1671 KRÅKERØY
Matrikkel: Gnr 422, bnr 521, snr 5 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 10.000 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Fredrikstad Eiendomsmegling AS
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891