NORDVIK

Gamle Beddingvei 17

1 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gamle Beddingvei 17

Innhold

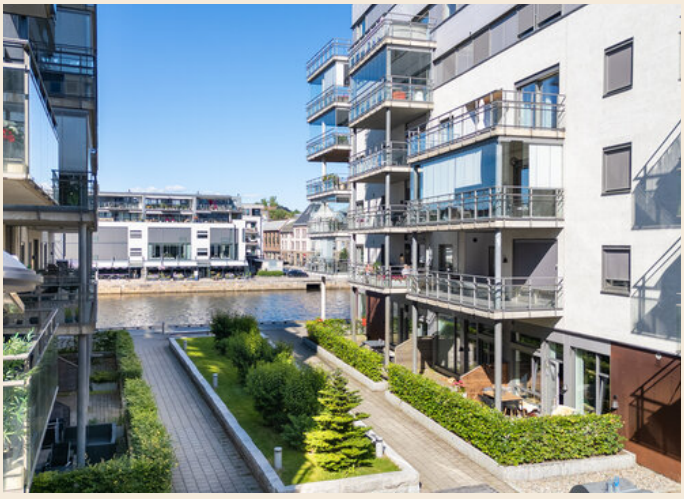
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
35	Kontaktinfo
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
112	Vedlegg
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.07.2026









Nøkkelinformasjon

Særegen bryggeleilighet langs elven. Lekkert interiør, 3,79m takhøyde og mulighet for garasjeplass.

Prisantydning	**3 690 000,-**
Omkostninger	**93 340,-**
Totalpris	**3 783 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 791,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2016**
Eierform	**Eierseksjon**

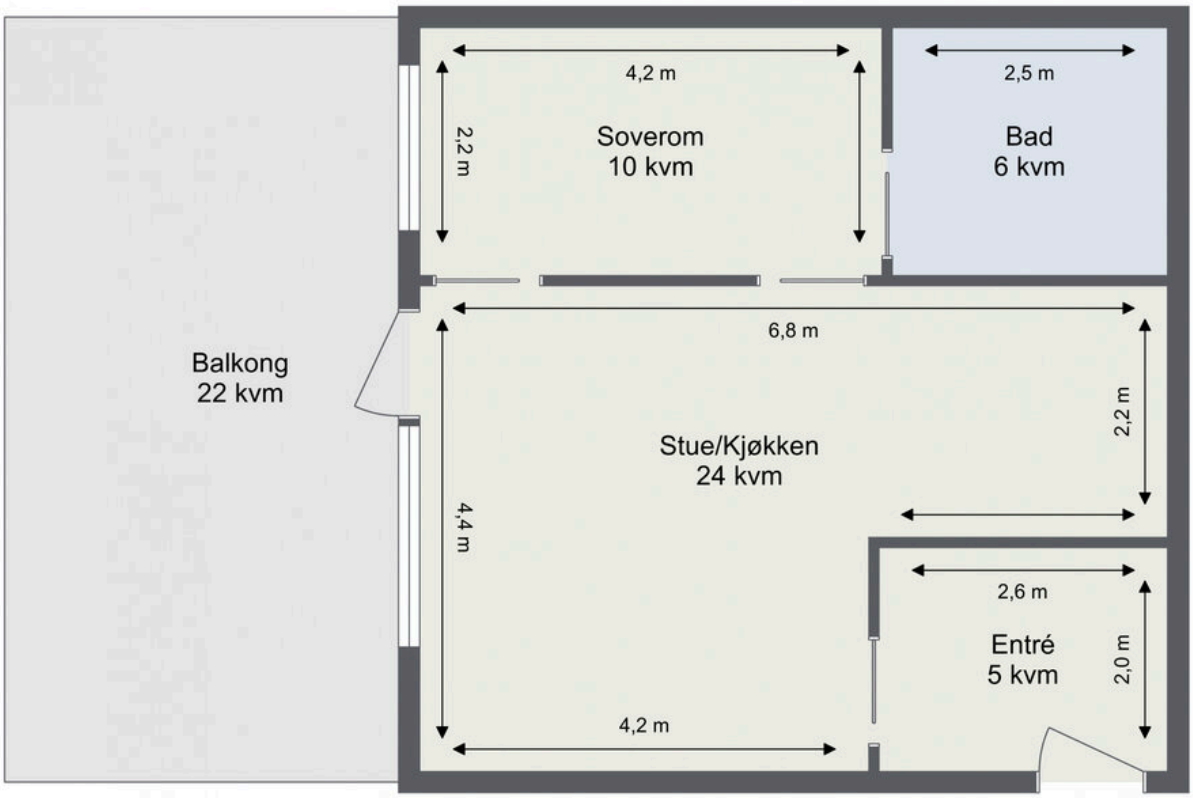
Kort fortalt

Denne varme, stilfulle 2-roms leiligheten ligger rett ved Vesterelvens promenade, like utenfor kjernen av Fredrikstad sentrum. Fra terrassen i 1. etasje ser du fritidsbåter seile opp og ned elva, og fellesområdene er pene. I nabolaget finner du Værstetorvet, Fredrikstad Stadion og den frodige, grønne Høgskoleparken. Byfergen stopper like bortenfor, og gangbroen tar deg raskt til sentrum – med de beste restaurantene, kafeene og pubene i umiddelbar nærhet. Leiligheten fra 2017 har godt lysinnslipp, fine flater og er både smart og smakfullt utformet. Stuetaket imponerer virkelig med sine 3,79 meter, noe som gir rom for en svært nyttig hems. Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon sørger for et utmerket inneklima. Sportsbod i kjelleren. Perfekt for en enkel og urban hverdag.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

Gamle Bedding vei 17
Snr. 3



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




11B
















11B


point





















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 Nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0262/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gamle Beddingvei 17, 1671 KRÅKERØY
Gnr 423, bnr 179, snr 3 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Ann-Jeanette Pettrelli Koonings
Wim Pettrelli Koonings

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
106 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 783 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 796 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entre, stue, soverom, kjøkken, bad
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 22 kvm. Markterrasse

Bod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde: 2,34–3,79 m

Solforhold
Selger opplyser at leiligheten har ettermiddagssol fra ca. kl.14.00-19.00.

Innhold
1.etg.:
Entre
Stue
Soverom
Kjøkken
Bad

INNVENDIGE FLATER
Veggene i boligen er hovedsakelig slettmalte, med enkelte tapetserte flater i stuen. Himlingene er også slettmalte, noe som gir et enhetlig uttrykk. Gulvene er dekket med laminat i alle rom. Det er generelt lite slitasje å observere på de innvendige overflatene. Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

BOD
Selger opplyser følgende om bod: Stort og praktisk bod som er ved siden av inngangsdøren til leilighet, det er avbildet (ca. 6 kvm og 3.80 under taket). Den har Elfa garderobe systemløsning med tråhyller, skuffer og garderobestang. Meget god plass og hyller og

hengemuligheter til tak 3.80.

Standard
Entréen har god plass til oppheng og garderobe. En skyvedør tar deg inn i stuen. Faktisk er alle dørene skyvedører, noe som sparer mye plass.
Leiligheten fra 2017 er velholdt og fremstår både ny og moderne. Selv om flatene er rene og stramme, gir boligen et varmt og spennende førsteinntrykk takket være veggfargene – jordtoner, grønt og lys grågrønn. Èn vegg prydes dessuten av en vakker, klassisk artdeco-tapet. Helheten må beskrives som stilfull. De fine gulvene har vannbåren varme, og ventilasjonen er balansert, noe som gir et svært behagelig inneklima.

Stue og kjøkken utgjør en velutnyttet og gjennomtenkt planløsning. Mens kjøkkenet nyter vanlig takhøyde, løfter stuetaket seg helt opp til 3,79 meter. Vinduene mot terrassen og terrassedøren følger denne ekstra høyden. Dette gjør underverker for romfølelsen, og stuen oppleves som et betydelig større rom. Både spiseplass og sofakrok finner enkelt sine naturlige plasser her. Takket være lavere takhøyde, oppleves kjøkkenet som et eget rom. Innredningen fra Sigdal har rene, hvite fronter og benkeplate med terrazzo-mønster, med innebygd stekeovn og frittstående kjøleskap. Den frittstående sportsboden er lett tilgjengelig ved leilighetens inngangsdør og egner seg godt til plassering av fryser- og ikke minst til oppbevaring av klær eller annet man trenger tilgjengelig. Også her i boden nyter man godt av imponerende takhøyde.

Fra stuen går du ut på terrassen og nyter solen store deler av dagen og kvelden. Her kan du se båtene seile forbi på Vesterelven og høre vannet klukke. På motsatt side ser du opp mot Høgskoleparken og det gamle administrasjonsbygget til Værste. Følelsen av luft og åpenhet gjør dette til en deilig uteplass.

Inne langs stuens langvegg står en trappestige, og øverst ser du et rekkverk. Der oppe finner vi en 10 kvm stor hems – en utmerket soveplass for gjester eller barn. Takket være stuens enorme takhøyde oppleves hemsen som luftig.
Selve soverommet har to skyvedører mot stuen. Når de står åpne, oppleves soverommet som en forlengelse av stuen, en virkelig smart løsning som hever bokvaliteten. Soverommets endevegg består av glass og gir et fantastisk lysinnslipp om morgenen.
I den andre enden ligger badet. Hvite, store veggfliser møter et mørkegrått gulv. Møblementet er stilrent, og dusjsonen har buede glassdører. Her er det opplegg og god plass til vaskemaskin.

Dette er en flott bolig om du vil bo stilfullt, enkelt og urbant.

Parkering
Gratis parkering for beboende med tillatelse i helgen og natt på parkering ved Gamle Bedding vei, samtidig er det mullig for å kjøpe p-plass i garasje Nr.103.

Selger opplyser at det er i kjeller montert en EL billader fra Zaptec, dette er monter i samarbeid med boretslaget. Boretslaget har en avtale med Zaptec. Mnd fakturing av bruk. Eies av kjøper.
Eiendomsrett til p-plass registreres i grunnboken på gnr. 423,bnr. 181 - jf. vedtektene § 5.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslag er det gjort noen ting på fasade. Dette var en reklamasjon mot byggere

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vannmåler i regi av borettslag

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I regi av borettslag

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Installert ny vifter (ventilasjon anlegg) i regi av borettslag

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Arealoppmåling

Bygningssakkyndig
Magnus Eriksen

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:

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført i 2017. Etasjeskillerne er utført i betong. Vinduer i boligen er fastkarm med 3-lags glass, sidehengslet/toppsving med 3-lags glass, og kombinasjoner av fastkarm/sidehengslet/toppsving med 3-lags glass. Vinduer er fra 2016. Terrassen i boligen er utført som markplatting.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligens ventilasjon er av balansert type. VVS-anlegget har rør-i-rør system, og varmtvannsberederen er av merke Høiax. Varmekilden er et fellesanlegg. Det elektriske anlegget er skjult, med totalt 12 automatsikringer.
-Balansert ventilasjon
-Vannbåren varme (fellesanlegg)
-rør-i-rør

OM TOMTEN
Tomten er pent opparbeidet med beplantning og tydelig opparbeidet passasjer for gående. Tomten grenser forøvrig til elven og bryggen. Grunnforhold bestående av leire

OVERORDNET VURDERING
Leiligheten er oppført i 2017 og fremstår som moderne med god standard. Bygningen har åtte etasjer og er en del av en større grunneiendom. Det er en tilhørende bod. Innvendige overflater viser overveiende lite slitasje, noe som indikerer godt vedlikehold. Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg, balansert ventilasjon og en luft-til-vann varmepumpe. Disse
tiltakene bidrar til en oppdatert og moderne boligstandard. Vannbåren varme er tilknyttet et fellesanlegg, noe som gir en jevn temperaturregulering. Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. På badet er det manglende fall utenfor sluk, noe som kan medføre redusert avrenning. Utbedring anbefales for å sikre optimal funksjon. Regelmessig vedlikehold vil være nødvendig for å opprettholde boligens standard. For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

LOVLIGHETER/ENDRINGER
Tegninger: Foreligger (25.08.2014) Dagens bruk samsvarer med godkjente tegninger

FERDIGATTEST
Ferdigattest: Foreligger (05.12.2018)

DOKUMENTKONTROLL
Kilder:
Selger
Kommunale opplysninger i meglerpakka
PropCloud.no
Boligmappa.no
Det er levert egenerklæring fra selger
FDV-dokumentasjon fra oppføring/omgjøring (det er ikke fullstendig FDV-dokumentasjon gjeldene membran/tettesjikt på bad)
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.

BRANN OG SIKKERHET
Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5. år
Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Nøkkelfakta
Årstall/alder: 2017
Anleggstype: Skjult anlegg
Sikringsskap plassert: Gang
Antall sikringer: 12
Kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer: Ja

Spørsmål svart ut av eier
Det elektriske anlegget ble installert: 2017
Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
Hender det at sikringer løses ut? Nei
Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Oppgraderinger:
Nyetablering av el-anlegg (25.9.2016)
Samsvarserklæring: EL-proffen, 25.9.2016

Hvordan kontrollen er utført
Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje

Oppsummering av bygningsdel
Det elektriske anlegget ble installert i 2017 og fremstår som normalt vedlikeholdt. Ingen vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen, og sikringsskapet er av nyere dato. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge opp vedlikeholdet som en del av vanlig oppfølging. Dokumentasjon på anlegget foreligger, noe som gir god oversikt over installasjonene.

Bygningsdeler som har fått TG2:
4.1. Bad

4.1.2 Gulv (TG2)
Manglende fall (1:100) utenfor sluk er påvist på flislagt gulv.
Det vurderes at forholdet gir redusert avrenning og kan medføre økt fuktbelastning; utbedring anbefales og behov for oppfølging foreligger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
INGEN

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med i boligen
Kjøkken vifter, Komfyr og kjøleskap, oppvaskmaskin er inkludert

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin (på bade) og fryser (i boden), man kan kjøpes hvis ønsket
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-antikk hylle
-antikk skap
-tv

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

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

Selger opplyser at det kan være muligheter for å kjøpe annet inventar/ møbler.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme
Elektrisk gulvvarme
Fellesanlegg

Informasjon om strømforbruk
2026: Norgespris (fra 1 jan- 1.jul) 760,50 Kwh = Kr.2.038,70 (Nettlei og Strømkostnad)
2025: Totalt forbruk 1.562,5 Kwh = Kr.3.543,00 (Nettlei 2.097,30 + Strømkostnad 1827,30)
2024: Totalt forbruk 1.534,9 Kwh = Kr.3.678,90 (Nettlei + Strømkostnad)

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 791,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Felleskostnader: kr 2.255,– pr. md.
Fjernvarme a-konto: kr 406,– pr. md.
P-plass: kr 130,– pr. md.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader

Kommunale avgifter inkluderer:
-Vann
-Avløp
-Renovasjon
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere som alarm, etc.

Eiendomsskatt
Kr 4 243,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox. Borettslagsavtale, del av felleskostnader

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Værste Brygge 3 , orgnr. 917 758 921

Om sameiet
Sameiet består av 104 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjoner kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er likevel ikke tillatt.

Styreleder er Finn Hofstad.

Forretningsfører
Solibo Fredrikstad

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue
Kr 14 296,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultet fra 2025 viser et overskudd på kr. 580 335 ,-

Disponible midler pr. 01.01.: kr 2 074 543
Årets resultat: kr 508 335
Avsatt til vedlikeholdsfond: kr 180 000
Belastet vedlikeholdsfond: 0
Innkrevd til anleggsmiddel: kr 86 657

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler kan innhentes på meglerkontoret ved forespørsel.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad for beboere to ganger i året.

Dyrehold
Dyrehold krever styrets forhåndsgodkjenning, som forutsetter at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Hunder skal luftes utenfor fellesarealene rundt blokkene. Søyler, støttemurer, utebenker, blomsterbed, gressplener og vegger skal ikke tilgrises av urin og avføring. Se sameiets husordensregel punkt 2.1.4.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA

Polisenr. 4175282-1-1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 307 kvm (Eiertomt)
Den hvite, slanke murblokken fra 2017, som er én av fire, ligger like ved elvepromenaden på Kråkerøysiden av Vesterelva. Mellom blokkene finner du pene, hellelagte gangveier med opplyste blomsterbed og ryddige avgrensninger med kantstein.

Her, i første etasje, finner du leilighetens 22 kvm store terrasse. Mot gangveien rammes den inn av en bøkehekk, og terrassegulvet er belagt med stein. Sikten fri sørover, mens en levegg skjermer mot naboen i nord. Balkongen til naboen ovenpå gir tak over deler av terrassen, så du kan benytte den selv når det regner. Denne pen, deilige uteplassen mottar sol fra sen formiddag til kveld.
Nærmere høgskolen ligger en flott lekeplass for sameiets barn med sitteplasser for de voksne. De fine fellesområdene glir sømløst over i Høgskoleparken på sørsiden og elvepromenaden, og gir god plass til lek, rekreasjon og bevegelse.

Fellesentréens store vinduer og pene flater gir en behagelig adkomst til leiligheten. I kjelleren finner du en 6 kvm stor sportsbod, og har du bil, er det mulig å kjøpe parkeringsplass i garasjeanlegget.

Radonmåling
Selger opplyser om at det skal være utført målinger i regi av borettslaget.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Like utenfor sentrumskjernen, rett ved bredden av Vesterelven, finner du Gamle Beddingvei 17. Den hvite, slanke murblokken er en del av sameiet Værste Brygge. Sameiet består av de tre nyeste boligblokkene oppført mellom gangbrua og Fredrikstad Stadion. Herfra har du gangavstand til butikker, tjenester, kafeer og restauranter. Den nyetablerte Byhaven og Værstetorvet ligger på samme side av elven. Her finner du alle slags butikker, delikatesser og dessuten en populær mathall.

Du kan spaser opp langs begge sider av Vesterelven langs brygger og gangveier. Fra Gamle Beddingvei går du nesten uavbrutt langs elven helt ut til Isegran, eller over til sentrumssiden kan du følge elven opp til Cicignon og ta ferga over til Gamlebyen. Byferga har stoppested like bortenfor blokka og på andre siden av gangbrua og tar deg både til Gamlebyen, Isegran og Gressvik.

Leiligheten ligger i første etasje på vestsiden av bygningen. Fra terrassen kan du følge med på fritidsbåtene som passerer opp og ned elva. I motsatt retning ligger Høgskoleparken, et flott og grønt

rekreasjonsområde. Fredrikstad Stadion og Helsehuset, med blant annet legevakt og apotek, er en del av nærområdet.

Bebyggelse
Boligbebyggelse nær Fredrikstad sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Sentral beliggenhet på Kråkerøy med nærhet til buss, tog og gratis byferge.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehagetilbud i nærheten- både offentlige og private.
Rødsmyra skole.
Kråkerøy ungdomsskole.
Det er flere private skoletilbud i Fredrikstad kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.11.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Byggetegninger og seksjoneringsinformasjon kan innhentes fra meglerkontoret ved etterspørsel.

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

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLANER
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Vedtatt 15.06.2023
Formål/hensynssone:
1130 - Sentrumsformål
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Hensynssoner:
310 - Ras- og skredfare
320 - Flomfare
570 - Hensyn kulturmiljø

REGULERINGSPLANER
558 Værste 1A, Kråkerøy
Vedtatt: 21.09.2006
113 - Blokkbebyggelse
990 - Annet kombinert formål
Hensynssoner:

Dokumenter kan innhentes på meglerkontoret ved forespørsel.

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

3107/423/179/3:
05.07.2016 - Dokumentnr: 611008 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/3194

10.07.2019 - Dokumentnr: 803422 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:0106 Gnr:423 Bnr:179 Snr:3
Endret fra:
Knr:3004 Gnr:423 Bnr:179 Snr:3
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Knr:3107 Gnr:423 Bnr:179 Snr:3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/9654

01.01.2020 - Dokumentnr: 1886720 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:423 Bnr:179 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 860496 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:423 Bnr:179 Snr:3

17.11.2016 - Dokumentnr: 1065813 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:203
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:204
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:205
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:206
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:209
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:210
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:217
Bestemmelser om anlegg for avfallshåndtering i form av nedgravde søppeldunker samt et skur for plastavfall
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumenter kan innhentes på meglerkontoret ved forespørsel.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Fotograf kr. 7 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Tilstandsrapport (Faktureres direkte) kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 210,- 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. 3 900,-.

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 6. august 2026

Ansvarlig megler
Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 99770744

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).

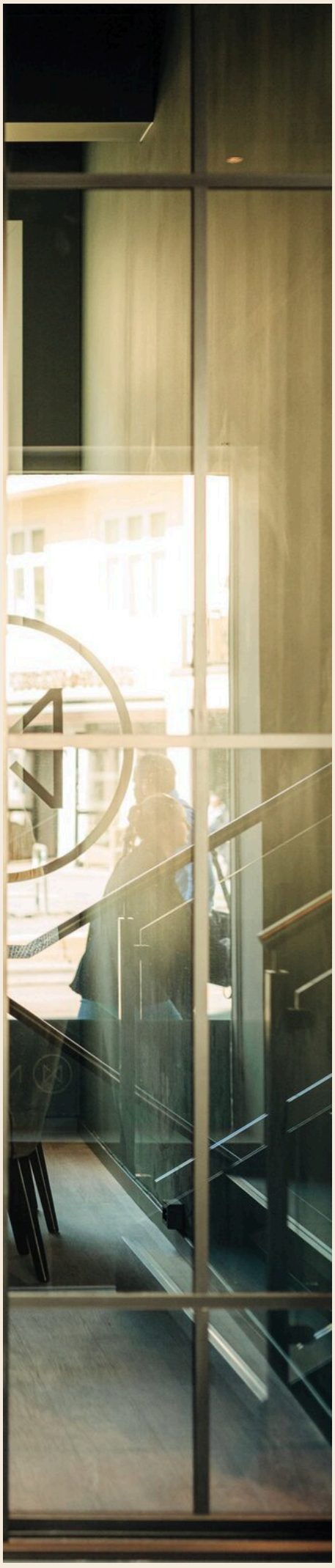
Velkommen til

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



Gamle Beddingvei 17

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	**14 min** 1.1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	**19 min** 1.7 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	**23 min** 1.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	**3 min** 0.3 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 484 elever, 30 klasser	**5 min** 2.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	**4 min** 0.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**7 min**

Offentlig transport

Fredrikstad stadion Totalt 7 ulike linjer	**4 min** 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	**18 min** 1.5 km
Oslo Gardermoen	**1 t 36 min**

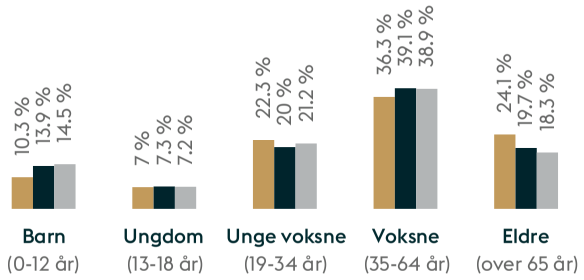
Barnehager

Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	**5 min** 0.4 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 ... 27 barn	**9 min** 0.7 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 ... 32 barn	**15 min** 1.2 km

Dagligvare

Joker Agentgaten	**5 min**
Rema 1000 Stadion	**5 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Fredrikstad stadion - Kunstgre...	1 min
St.hansfjellet balløkke	10 min
SKY Fitness Fredrikstad	3 min
EVO Fredrikstad	6 min

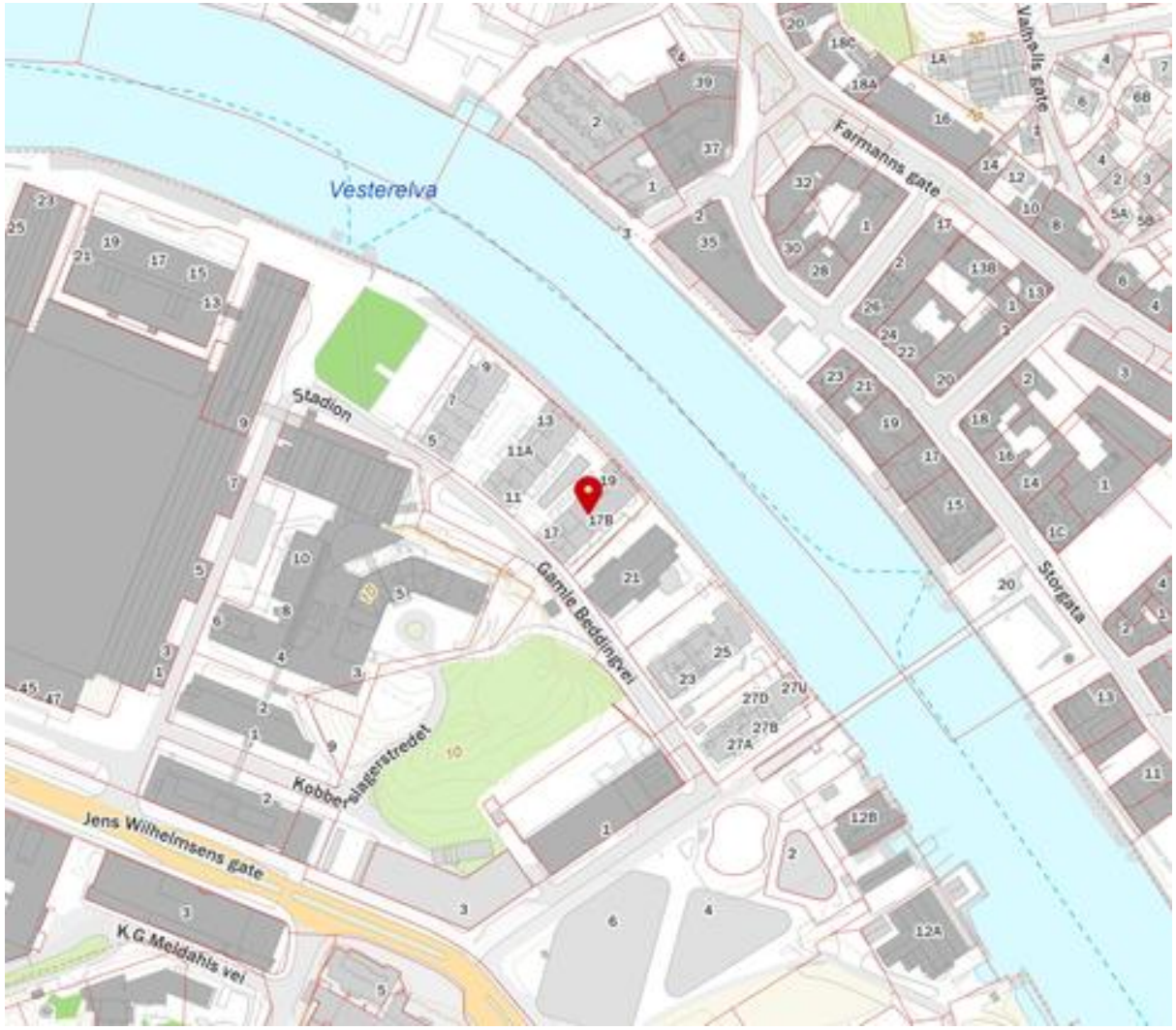
«God atmosfære og trivsel :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Gamle Beddingvei 17
1671 Kråkerøy

Fredrikstad Kommune

Gnr. 423, **Bnr.** 179

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
47 m²	**1**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**7**	**1**	**0**	**0**

Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **22/07/2026** Rapportdato : **22/07/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Gamle Beddingvei 17, 1671 Kråkerøy
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 423, **Bnr.** 179
Hjemmelshaver	Ann-Jeanette Pettrelli Koonings
Eierform	Selveier
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2017
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Ann-Jeanette Pettrelli Koonings
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	47	-	-	22
Sum	**47**	**-**	**-**	**22**
Sum BRA	**47**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Bod	-	6	-	-
Sum	**-**	**6**	**-**	**-**
Sum BRA	**6**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,34–3,79 m

Måling
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:
Entre
Stue
Soverom
Kjøkken
Bad

BRA-e

Annet
Bod

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggene i boligen er hovedsakelig slettmalte, med enkelte tapetserte flater i stuen. Himlingene er også slettmalte, noe som gir et enhetlig uttrykk. Gulvene er dekket med laminat i alle rom. Det er generelt lite slitasje å observere på de innvendige overflatene.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
47 m²	1	1	1

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 2017. Etasjeskillerne er utført i betong.

Vinduer i boligen er fastkarm med 3-lags glass, sidehengslet/toppsving med 3-lags glass, og kombinasjoner av fastkarm/sidehengslet/toppsving med 3-lags glass. Vinduer er fra 2016. Terrassen i boligen er utført som

markplatting.

Etasjeskillere:
Betong

Vinduer:
Fastkarm, Sidehengslet, Toppsving – 3-lags glass

TILLEGGSBYGNINGER

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av balansert type. VVS-anlegget har rør-i-rør system, og varmtvannsberederen er av merke Høiax. Varmekilden er et fellesanlegg. Det elektriske anlegget er skjult, med totalt 12 automatsikringer.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Vannbåren varme
Ja – Fellesanlegg

OM TOMTEN

Tomten er pent opparbeidet med beplantning og tydelig opparbeidet passasjer for gående. Tomten grenser forøvrig til elven og bryggen.

Grunnforhold

Grunnforhold bestående av leire

OVERORDNET VURDERING

Leiligheten er oppført i 2017 og fremstår som moderne med god standard. Bygningen har åtte etasjer og er en del av en større grunneiendom. Det er en tilhørende bod. Innvendige overflater viser overveiende lite slitasje, noe som indikerer godt vedlikehold.

Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg, balansert ventilasjon og en luft-til-vann varmepumpe. Disse tiltakene bidrar til en oppdatert og moderne boligstandard. Vannbåren varme er tilknyttet et fellesanlegg, noe som gir en jevn temperaturregulering.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. På badet er det manglende fall utenfor sluk, noe som kan medføre redusert avrenning. Utbedring anbefales for å sikre optimal funksjon. Regelmessig vedlikehold vil være nødvendig for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger (25.08.2014) Dagens bruk samsvarer med godkjente tegninger

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (05.12.2018)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- FDV-dokumentasjon fra oppføring/omgjøring (det er ikke fullstendig FDV-dokumentasjon gjeldene membran/tettesjikt på bad)
- 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.

BRANN OG SIKKERHET

- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5. år
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Vannbåren gulvvarme
- Elektrisk gulvvarme
- Fellesanlegg

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Det er mulighet å kjøpe parkeringsplass i garasjeanlegg

TG 1 1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Fastkarm; Toppsving/Sidehengslet; Fastkarm/Toppsving/Sidehengslet
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør
- Type glass: 3-lags glass
- Årstall: 2016; 2014

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer av typen fastkarm, toppsving og sidehengslet, alle med 3-lags glass fra 2016. Det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, og vinduene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Ingen avvik er registrert, noe som indikerer at vinduene er i god stand. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

TG 1 2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Type og plassering: Markplatting Vestvendt
- Type gulv: Belegningsstein

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Balkongen er utført i en konstruksjon som fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, og ingen avvik ble funnet i innfesting, skader, avrenning, tettesjikt eller ventilering. Som med alle utvendige konstruksjoner, må det påregnes løpende vedlikehold for å opprettholde tilstanden. Rekkverkshøyde og utforming er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

TG 1 3. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue
- Type konstruksjon: Betong

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 Mindre avvik

I stue ble planavvik målt til kort 2 mm og lang 3 mm, hvilket ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og gulvets planhet vurderes å være innenfor gjeldende toleranser slik at det ikke er behov for tiltak.

1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik <10mm / Total avvik <15mm (TG1)

Stue

Det er utført målinger av planavvik på gulv over både korte og lengre avstander. Målinger er innenfor gjeldende toleransekrav (normalt inntil ca. 5 mm over 2 m og 10 mm over 4 m). Mindre ujevnheter må påregnes og anses som normalt.

Risiko/Konsekvens

Måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak. Gulvets planhet vurderes å være innenfor gjeldende toleransekrav.

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren i boligen er vurdert til å være i god stand med tilstandsgrad TG1. Målinger viser at gulvene har mindre ujevnheter, men disse ligger innenfor akseptable grenser og påvirker ikke den normale bruken av rommene. Det ble ikke registrert vesentlige avvik, knirk eller svikt på befaringsdagen. Mindre variasjoner i gulvets planhet er normale og forventes med tiden. Ingen tiltak er nødvendige.

4.1 BAD

TG 1 4.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Balansert avtrekk
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2017

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

TG 2 4.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluket er plassert under dusjkabinettet. Nedsenket dusjsone har en dybde på 10 mm, med tilfredsstillende fall mot sluk på minimum 1:100. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 31 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, men det er avvik med manglende fall på 1:100 utenfor sluk.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Manglende fall (1:100) utenfor sluk er påvist på flislagt gulv. Det vurderes at forholdet gir redusert avrenning og kan medføre økt fuktbelastning; utbedring anbefales og behov for oppfølging foreligger.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 utenfor sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til andre deler av rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved lekkasjer eller sølevann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av rommets oppbygning og eksisterende konstruksjon

TG 1

4.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: Iht gjennomføringsplanen for boligen er det utført kontroll av fuktsikring og lufttetthet utført av Bright rådgivende ing. AS
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende vegg på soverom: **0**%

TG 1

4.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2017
- Utstyr: Nedsenk med glassdør/glassvegg, Servantinnredning, Vegghengt toalett, Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin, Tørketrommel
- Rørskap: VVS
- Stoppekran: Ja

Utstyr

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
- Rørskap VVS
- Stoppekran

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Badet er renovert i 2017 og har fliser på både gulv og vegger, samt slettmalt tak. Det er installert balansert avtrekk og elektrisk gulvvarme. En smøremembran er benyttet både på gulv og vegger, og fuktsikring er kontrollert av Bright rådgivende ing. AS. Det er registrert et avvik med manglende fall utenfor sluk, noe som kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort, og dette gir badet tilstandsgrad TG2. Regelmessig vedlikehold anbefales for å unngå fuktskader.

TG 1

5. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Type: Sigdal
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Kjøleskap
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn
- Type ventilator: Ventilator tilkoblet balansert
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er moderne og består av slettmalte vegger og himling, laminatgulv og en Sigdal kjøkkeninnredning med både overskap og underskap. Innredningen fremstår normalt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen. Benkeplaten er av laminat, og det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn, samt et frittstående kjøleskap. Ingen avvik ble registrert, noe som indikerer at kjøkkenet fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder.

TG 1 6.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2017
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bad
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Rørskap
- Stoppekran testet: Nei
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ikke aktuelt
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Ja
- Type dokumentasjon fremlagt: FDV av godkjent rørlegger; FDV av godkjent rørlegger (20.8.2016)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene i boligen er av typen rør-i-rør og fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, og ingen avvik ble funnet. Som med alle vann- og avløpssystemer, må det påregnes løpende vedlikehold og utskifting av komponenter over tid.

TG 1

6.2 VANNBÅRENT VARMEANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Varmekilde: Fellesanlegg
- Rørsystem: Vannbårent
- Radiatorer: Plassering i rom
- Sirkulasjonspumpe: Inkludert i anlegget
- Termostater: Individuelle romkontroller
- Isolasjon: Rørisolasjon tilknyttet anlegget

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbårent varmeanlegg kontrolleres synlige forhold knyttet til rørføringer, fordelerskap, radiatorer, gulvvarme, ventiler, varmekilder og øvrige tilgjengelige komponenter. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller redusert funksjon.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har et vannbårent varmeanlegg med synlige komponenter som fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller korrosjon på befaringsdagen. Anlegget er vurdert til tilstandsgrad 1, noe som indikerer at det ikke er registrert vesentlige avvik. Som med alle tekniske installasjoner, må det påregnes løpende vedlikehold og utskifting av komponenter over tid.

TG 1

7. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2017
- Siste filterbytte: 2026
- Sist rengjort: 2025

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg fra 2017. Ventilasjonsløsningen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Ventiler og tilgjengelige komponenter er i god stand, og det er ingen registrerte problemer med luftutveksling. Eldre ventilasjonsløsninger kan ha andre løsninger for luftutskifting enn moderne installasjoner.

8. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2017
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Gang
- Antall sikringer: 12
- Kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer: Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2017
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Oppgraderinger

- Nyetablering av el-anlegg (25.9.2016)
- Samsvarserklæring: EL-proffen, 25.9.2016

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget ble installert i 2017 og fremstår som normalt vedlikeholdt. Ingen vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen, og sikringsskapet er av nyere dato. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge opp vedlikeholdet som en del av vanlig oppfølging. Dokumentasjon på anlegget foreligger, noe som gir god oversikt over installasjonene.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

4.1. Bad

4.1.2 Gulv (TG2)
Manglende fall (1:100) utenfor sluk er påvist på flislagt gulv.
Det vurderes at forholdet gir redusert avrenning og kan medføre økt fuktbelastning; utbedring anbefales og behov for oppfølging foreligger.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske eller forretningsmessige interesser i eiendommen eller handelen som rapporten gjelder. Oppdraget utføres på selvstendig faglig grunnlag, og den bygningssakkyndige har ingen bindinger som kan påvirke vurderingene eller konklusjonene i rapporten.

Om takstmann

Med bakgrunn som tømrer og videreutdanning innen byggteknikk har jeg en erfaring som kommer godt med i takstfaget. Jeg legger stor vekt på kvalitet og presisjon i arbeidet, og kombinerer praktisk erfaring med teknisk innsikt for å gi kundene trygge og profesjonelle resultater.



Ansvarlig for rapporten:
Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
+4741282036 | magnus@bolavi.no

22/07/2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ann-Jeanette P Koonings	9578-5999-4-1756098	2026-07-20 09:54:30
Wim Pettrelli Koonings	9578-5993-4-3203019	2026-07-20 09:58:22

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
19. juli 2026

Oppdragsnummer
30-0262/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Beddingvei 17, 1671 KRÅKERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Ann-Jeanette Pettrelli Koonings, Wim Pettrelli Koonings

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90898640
Forsikret i: Gjensidig

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke noen arbeid gjort

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslag er det gjort noen ting på fasade. Dette var en reklamasjon mot byggere.

---

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?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vannmåler i regi av borettslag

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I regi av borettslag

---

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Installert ny vifter (ventilasjon anlegg) i regie av borettslag

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealopmålling

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0262/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wim Pettrelli Koonings	**2026-07-20**	**Ann-Jeanette P Koonings**	**2026-07-20**

Identifikasjon

Wim Pettrelli Koonings

Identifikasjon

Ann-Jeanette P Koonings

Signicat

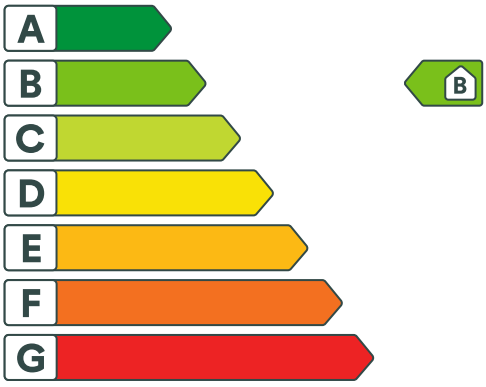
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Gamle Beddingvei 17, 1671 KRÅKERØY**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268452**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300467048**
Gårdsnummer **423**	Bruksnummer **179**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **75,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **74,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 582 kWh**



Gamle Beddingvei 17, 1671 KRÅKERØY

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Gamle Beddingvei 17, 1671 KRÅKERØY

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
E-post: c.ek@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Værste Brygge 3**

17.07.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.07.2026

Boligselskap:	Sameiet Værste Brygge 3
Organisasjonsnr:	917 758 921
Gnr./bnr:	423 / 179
Eier(e):	Ann-Jeanette Pettrelli Koonings / Wim Pettrelli Koonings
Seksjonsnr:	3
Adresse:	Gamle Beddingvei 17, 1671 Kråkerøy
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/verste-brygge-3/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/verste-brygge-3/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Protector Forsikring ASA, avtalenr. 4175282-1-1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkering:** Seksjonen disponerer parkeringsplass.
Eiendomsrett til p-plass registreres i grunnboken på gnr. 423, bnr. 181 - jf. vedtektene § 5.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.255,– pr. md.
Fjernvarme a-konto	kr 406,– pr. md.
P-plass	kr 130,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.791,– pr. md.

Til dekning av: Felles strøm, a-konto fjernvarme, heiser, forretningsførsel, revisjon, kabel-TV, bygningsforsikring, vaktmestertjenester/renhold, drift- og vedlikeholdskostnader, samt vann- avløp og renovasjon.

Det er Techem som foretar automatisk avregning av fjernvarme.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 14 296	0

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

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Værste Brygge 3
22. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Værste Brygge 3

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**22.04.2026**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Kantina til Solibo, Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1: SAK FRA STYRET: VEDLIKEHOLD / MALING AV BLOKKENE

6.2: SAK FRA STYRET: FINANSIERING AV VEDLIKEHOLD / MALING

Vi gjør oppmerksom på at det blir beboermøte i etterkant av årsmøtet hvor fargevalget av accoyapanelet legges frem.

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Finn Hofstad	På valg:	2027
Styremedlem	Tore Fredriksen	På valg:	2026
Styremedlem	Berit Næss	På valg:	2026
Styremedlem	Carl Thomas Hauge	På valg:	2027
Varamedlem	Sonja Svärd	På valg:	2027
Leder valgkomitè	Asbjørn Borge	På valg:	2026
Medlem valgkomitè	Mette Sættenes	På valg:	2028
Medlem valgkomitè	Jens Nicolaisen	På valg:	2027

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

https://home.solibo.no/beta/companies/verste-brygge-3/news

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

Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**

Jens Wilhelmsens gt. 3, 1671 Kråkerøy

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**

Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg

Forsikring

Forsikringsselskap: **Protector Forsikring ASA**

Polisenummer: **4175282**

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

Sameiet består av 104 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner og har sin virksomhet i Fredrikstad kommune.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret og har organisasjonsnr. 917758921
Eiendommen har gnr. 423 og bnr. 179 i Fredrikstad kommune.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Det er ingen ansatte i sameiet.

Sameiet driver ikke med forskning- eller utviklingsaktiviteter.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Sameiet har et aktivt arbeidende styre, som denne perioden har bestått av 3 menn og 2 kvinner.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke fremkommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg, dersom dette ikke er til hinder ved fordeling av arbeidsoppgavene styret er pålagt å utføre.

Valgkomitéen legger også vekt på dette.

Årsmøte 2025

Ordinært Årsmøte ble avholden den 07.04.2025.

Kun sameiets styre hadde innsendt saker til behandling. Disse ble vedtatt.
Årsmøtet ble gjennomført på en effektiv måte ved ordstyrer Jens Nicolaisen.
Deretter ble det avholde et beboer/info møte som varslet i innkallingen.

Styremøter

Det har i 2025 vært avholdt 11 styremøter, der 62 saker har vært til behandling.
Også dette året har det vært saker med behov for faglig bistand fra advokat og andre. Det er fortsatt reklamasjonssaker som ikke er avsluttet.

HMS

Sameiet er pålagt årlig vernerunde i fellesarealene. Dette utføres av styret.
I seksjonene er eier selv ansvarlig for å utføre vernerunde ihht. skjema som styret hvert år sender ut for egenkontroll i egen leilighet.

Styret har fulgt opp serviceavtaler for bygget og sameiets fellesområder, samt fulgt opp rutiner for drift og vedlikehold av tekniske installasjoner.
Det ble avholdt 1 samlet brannøvelse m/evakuering for alle 3 blokkene,
den 26. mars kl. 18:00.

Sameiets økonomi/årsregnskap og budsjett
Det vises her til egen post på dagsorden.

Reklamasjon på sekkeskuring på fasadevegger
Reklamasjonsarbeidene fortsatte i 2025. Denne gang har arbeidet blitt utført på en vegg til trappehuset i blokk 2. Dette ble utprøvingssted for en mer omfattende metode. Evaluering gjøres våren 2026. Dersom dette forsøket har vært vellykket, vil tilsvarende bli utført hos de seksjonseiere som tidligere har meldt i fra og som står på styrets reklamasjonsliste.

Lys sekkeskuring må vaskes. Foreløpig ser blokkene bra ut og styret har besluttet å vente med vasking av områder med sekkeskuringen til reklamasjonsprosessen er avsluttet.

Vask av fasader med accoyapanel på sameiets 3 blokker
Blokk 1 er nå 9 år, blokk 2 og 3 er 8 år.

Levetiden for Accoyapanel er 50 år, da dette er et svært holdbart acctylert trevirke, men det har behov for vask og overflatebehandling.

Styret planlegger å vedlikeholde panelet på fasaden, både vask og farge-behandling i 2027. Vi har brukt mye tid på å finne frem til aktuelle samarbeidspartnere for stillas samt for vask og maling, da bygningenes utforming og nærhet til hverandre er utfordrende.

Vi ønsker samtidig å berømme Trond Delbekk og Værste for å ha engasjert seg og bekostet bruk av fargekonsulent ifm. nytt fargevalg av fasaden.
Beslutning tas i 2026.

Sameiets hjemmeside
https://home.solibo.no/beta/companies/verste-brygge-3/news

Styret oppdaterer forløpende informasjon på hjemmesiden så beboerne har lett tilgjengelig oppslagsverk i tillegg til den hvite produkt-permen som hver leilighet fikk utdelt ved overtakelsen.

Også vedtekter og ordensregler er lett tilgjengelig på hjemmesiden.

Avfallssortering
Sameiet har avfallssortering som tømmes regelmessig av kommunen.
Det er viktig å gjøre seg kjent med hva som skal kastes hvor. Dette fremgår av sameiets hjemmeside/nyttig info til beboere.

Styret følger opp og bestiller tidligere tømming i de tilfeller der dette er et behov før kommunens oppsatte tømmedag.

Garasjen
Styret har sett det nødvendig å legge ut fartsdempere i garasjen, for å dempe bilers fart og hindre at noen skades. Stedvis er farten for høy.
Kjøretøyets hastighet bør være på max 8 km/t.

Vinterføre ute resulterer i mye vann og sand i kjelleren. Vannet som blir liggende på gulvet gir fuktig inneklima, også i bodene. Vannet tørker/fordamper raskere om det skyfles utover tørre gulv områder. Det settes ut svabere til å skyve vannet vekk fra p-plassen.

For å hindre at vann trekker inn i bodene under terskelen, ble det støpt en «hulkil» på et par områder. Dette har vært vellykket og styret vurderer å utføre tilsvarende også på andre utsatte steder.

Det utføres maskinell feiing av garasjegulv hver vår. De to siste årene har gulvet i tillegg blitt vasket. Dette har gitt et ønsket resultat, og er nødvendig før gulvet primes. Gulvet ble ikke primet i 2025.

Vedlikeholdsplan
Forslag til vedlikeholdsplan fra Solibo er gjennomgått av styret og lokal fagmann,. Styret har gjennom høsten jobbet med detaljer for en langsiktig vedlikeholdsplan tilpasset vårt sameie.

Feil på tavlen for brannvarsling
Alarmanlegget i fellesområder og garasjen har fra oppføring av bygget, hatt mangelfull utført jobb som har resultert i reklamasjonssak mot Installatøren. Arbeidene med å rette opp feilen skulle vært ferdige i 2025, men noe gjenstår fortsatt ved årsskifte og Installatøren er igjen kontaktet for ny utbedring. Øvrige utbedringer utføres av Storm Elektro og ferdigstilles i 2026.

Trafikkforholdene i Stadion gata og Gamle Beddingvei
Sameiet har utkjøring via Stadion gata. Styret har sendt ønske til Værste om bedre skilting for å få slutt på at biler stiller seg opp i svingen for å vente på sine skolebarn. Svingen er uoversiktlig uten parkerte biler der.
Kommunen har ingen planer/tidsramme for omlegging av inn/utkjøring til Jens Wilhelmsens gate.

Fjernvarmemålere
Målerne må snart skiftes ut og styret skal vurdere samarbeidspartner. Det er sendt ut forespørsel til 4 aktuelle leverandører. Ny avtale inngås i 2026.

Maling i mellomgangen i kjelleren.
Gulvet var lite pent og vanskelig å rengjøre pga. småhull i støpen flere steder. Styret ønsket å få dette utbedret. Det endte med at gulvet ble sparklet. Deretter ble både vegger og gulv malt.

Sameiets ventilasjonssystem
Systemair v/leverandør Krogseth anbefaler å skifte filter hvert år.

Derfor har styret inngått avtale og kjøper inn til alle for sameiets regning. Rett filterpakke legges på dørmatten til alle leilighetene og seksjonseier skifter selv dette så snart som mulig.

Utskifting av hjørnebeslag på verandarekkverk.
Styret har besluttet å gjør en felles bestilling for utskifting hos alle. Arbeidet utføres i 2026. Dette bekostes av sameiet.

Avløpsrør
Styret måtte bestille spyling av stikkledning/avløpsrør.
Det er både kostbart og tidkrevende for sameiet med tette avløpsrør, og lite hyggelig for den som får uønsket avløpsvann utover i sin leilighet.
Styret og rørleggere fra Assemblin ser behov for bedre rutiner: Verken vask eller wc er steder der man kaster matrester, tørkepapir, fett m.m.

Årlig egenkontroll
Hver vår mottar alle seksjoner skjema for egenkontroll i leiligheten. Det er viktig å utføre disse kontrollene og påse at evnt. feil og mangler utbedres før sameiet påføres større skader og kostnader.

Nytt i 2025 var påminnelse om jevnlig bruk av flytende avsløpsåpner i alle rør, for å unngå tette avløp.

Diverse:
- Det er gjort visse endringer i sykkel boden for å gjøre det mer fremkommelig. Sykler som ikke brukes lenger bør fjernes fra boden.
- Beboer skal påse at rett navn står på leilighetens postkasse. Dette mangler fortsatt visse steder.
- Styret mottar mange henvendelser med spørsmål beboer enkelt kan finne svar på i produktkatalogen eller på den digitale oppslagstavlen.
- Sameiet har byttet forsikringsselskap til Protector Forsikring ASA
- Det er byttet til firma Viken Portservice ang. garasjeporten.
- Det ble sendt ut varsel til seksjonseiere om økning av fellesutgiftene.
- Den årlige fellesdugnad på sameiets uteområder, ble gjennomført den 7. mai. Det ble også denne gang servert kaffe og vafler i styrerommet.
- De seksjonseiere som har kjøpt p-kort ble tildelt nye, hvite kort på slutten av 2025. De nye inneholder info om når besøkende kan parkere gratis langs fjellet.
- Styret besluttet å inngå avtale med Norgespris for strømforbruk i sameiets fellesarealer., som gir store besparelser.
- Det har blitt utført rensing av sluk og kanaler på balkonger i 5., 7. og 8. etasje. Takpappen over 8. etg. er også sjekket og mose fjernet.
- Jobben er utført på sameiets regning.

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

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

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Sameiet Værste Brygge 3

Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	4 149 908	3 870 144	4 150 000	4 700 000
Innkrevd garasje	2,5	205 200	205 200	205 200	177 840
Fakturering elbil-lading		40 170	34 768	40 000	50 000
Annen leieinntekt	3	19 256	18 033	17 200	19 000
Oppgjør fra forsikring		270 484	0	0	0
Sum inntekter		**4 685 018**	**4 128 145**	**4 412 400**	**4 946 840**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4	200 000	200 000	200 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	4	28 200	28 519	28 200	35 250
Vann og avløp		972 784	917 439	1 034 000	980 863
Renovasjon		213 200	231 140	231 000	245 960
Strøm fellesarealer		119 510	108 451	128 000	120 000
Støm elbil-lading		39 969	34 714	40 000	50 000
Innvendig renhold og matteleie		352 159	331 025	357 000	384 000
Nyanskaffelser inventar		0	19 193	10 000	10 000
Drift og vedlikehold		386 794	748 172	300 000	670 500
Drift og vedlikehold garasje/parkering	5	123 149	137 232	205 200	177 840
Drift og vedlikehold uteområder		29 706	59 679	40 000	30 900
Filter til ventilasjonsanlegget		40 767	44 497	50 000	50 000
Revisjonshonorar		11 879	11 260	11 800	12 000
Forretningsførerhonorar		181 125	176 430	181 000	187 000
Juridisk bistand		0	15 150	25 000	25 000
Konsulenthonorar		41 581	14 000	25 000	26 000
Drift og vedlikehold heis		150 437	155 085	140 000	220 000
Vaktmesteravtale		137 000	136 525	140 000	140 000
Drift og vedlikehold brannsikring		39 736	47 898	75 000	46 000
TV-avgift/bredbånd		552 032	536 090	570 000	570 000
Blomstergruppa		1 895	21 984	33 000	10 000
Forsikringspremie		378 317	253 248	388 000	330 000
Avsetning til vedlikeholdsfond		180 000	175 000	180 000	360 000
Andre driftskostnader		65 735	73 777	95 000	87 400
Sum driftskostnader		**4 245 975**	**4 476 508**	**4 487 200**	**5 018 713**
Driftsresultat		**439 042**	**-348 363**	**-74 800**	**-71 873**
Finansinntekter		141 292	87 521	80 000	80 000
Finanskostnader		0	0	0	0
Resultat av finansposter		**141 292**	**87 521**	**80 000**	**80 000**
Årsresultat		**580 335**	**-260 842**	**5 200**	**8 127**
Overføringer					
Overført annen egenkapital		580 335	-260 842		

Sameiet Værste Brygge 3
Balanse 2025

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Infrastruktur el-bil ladeanlegg	7	483 827	570 484
Sum anleggsmidler		**483 827**	**570 484**
Fordringer			
Forskuddbetalt leverandører		242 513	132 525
Kortsiktige fordringer		772	0
Restanser felleskostnader		33 466	17 926
Sum fordringer		**276 751**	**150 452**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		3 450 942	2 542 182
Sum bankinnskudd og kontanter		**3 450 942**	**2 542 182**
Sum eiendeler		**4 211 520**	**3 263 118**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 090 641	1 510 307
Sum opptjent egenkapital		**2 090 641**	**1 510 307**
Sum egenkapital		**2 090 641**	**1 510 307**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning til vedlikehold		1 314 720	1 134 720
Sum avsetning for forpliktelser		**1 314 720**	**1 134 720**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader og tilgode avregning fjernvarme		254 086	104 439
Avregning fjernvarme	8	116 714	158 727
Leverandørgjeld		374 601	165 760
Disp.midler samlet for VB3-VB4-VB5		30 634	30 634
Annen påløpt kostnad		30 124	158 530
Sum kortsiktig gjeld		**806 159**	**618 091**
Sum gjeld		**2 120 879**	**1 752 811**
Sum egenkapital og gjeld		**4 211 520**	**3 263 118**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 9.mars 2026

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	**2025**	**2024**
Innkrevde felleskostnader	4 149 908	3 870 144
Innkrevd garasje	205 200	205 200
Sum innkrevde felleskostnader	**4 355 108**	**4 075 344**

Note nr. 3 - Andre inntekter	**2025**	**2024**
Leieinntekter Viken Fiber	18 456	18 033
Sum andre inntekter	**18 456**	**18 033**

Note nr. 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	**2025**	**2024**
Styrehonorar	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 212
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	306
Sum	**228 200**	**228 518**

Sameiet har ingen ansatte.

Note nr. 5 - Drift og vedlikehold garasje	**2025**	**2024**
Saldo pr. 01.01.	**378 979**	**311 011**
Innbetalt for garasje	205 200	205 200
Forsikring	-36 500	-24 442
GSM års-abonnement	-4 035	-2 925
Bredbånd garasje	-4 188	-3 490
Reparasjon av port	-22 209	0
Rep. wire-avsporing	-3 250	0
Kabelbeskytter garasjeanlegg	-3 698	0
Maling av vegger	0	-12 500
Feiing og spyling garasjeanlegg	-15 000	-15 699
Sement	0	-14 228
Leie parkeringsareal	-3 000	-12 500
Strømforbruk 20%	-29 877	-27 113
Serviceavtale og rep. garasjeport	-1 392	-24 336
Saldo pr. 31.12. garasjeregnskap	**461 030**	**378 979**

Note nr. 6 - Disponible midler / egenkapital	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01.	**2 074 543**	**2 209 183**
Endringer		
Årets resultat	580 335	-260 842
Avsatt til vedlikeholdsfond	180 000	175 000
Belastet vedlikeholdsfond	0	-76 700
Innkrevd til anleggsmiddel	86 657	27 902
Disponible midler pr. 31.12.	**2 921 534**	**2 074 543**

Annen egenkapital 01.01.	1 510 307	1 771 149
Årets resultat	580 335	-260 842
Sum egenkapital 31.12.	**2 090 641**	**1 510 307**

Sameiet Værste Brygge 3 består av 104 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
Sameiene Værste Brygge 3 - 4 - 5 ble slått sammen til ett sameie 1. januar 2019.

Note nr. 7 - Driftsmidler

Sameiet har tidligere anskaffet infrastruktur el-bil ladeanlegg til kr 768 413,-.
Avskrivningssats er satt til kr 0,-
Dette skal fullfinansieres av de som benytter seg av anlegget.
Vedtak på ekstraordinært årsmøte 27.6.2022

Det er tidligere utfakturert til 13 seksjonseiere som har knyttet seg til anlegget	197 929
Utfakturert til 6 seksjonseiere i år	86 657
Sum utfakturert	284 586

Netto tilsvarer dette pr 31.12. kr 483.827,-

Note nr. 8 - Avregning fjernvarme

Avregningsperioden er avvikende i forhold til regnskapsåret.
Fjernvarmekostnader og à konto innbetalinger balanseføres inntil avregnet forbruk utfaktureres.

	2025	2024
Kostnad fjernvarme	1 077 213	1 092 692
Innbetalt à konto	-1 255 000	-1 308 000
Ikke utfakturert fjorår	61 073	56 581
Sum avregning	**-116 714**	**-158 727**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 982 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Værste Brygge 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Værste Brygge 3 som viser et overskudd på kr 580 335. Årsregnskapet består av balanse per 31.12. 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12. 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå

Dette dokumentet er forseglet med KRAEFTS-forsegl (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SOLHØI REVISJON AS

som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 10. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med FINEO-Emaid (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette viser dokumentet og dets vedlegg ved endringer eller signering.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

I hht. vedtak på årsmøte i 2025 bevilges styret **kr. 250.000,-** for gjennomført styreperiode.

Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling ved leder Asbjørn Borge:

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Kenneth Jensen stiller til valg som styremedlem for **2** år
Christine Lien stiller til valg som styremedlem for **2** år

Grunnlag for disse forslag er:

Kenneth Jensen har god erfaring fra annet foreningsliv, og har valgkomiteens tillit og sagt seg villig til å ta valg som styremedlem for 2 år.

Christine Lien har erfaring fra drift av egen virksomhet og god prosjekterfaring, og har gitt et godt inntrykk overfor valgkomiteen. Hun har sagt seg villig til å ta valg som styremedlem for 2 år.

Styrets sammensetning etter valg på årsmøte 2026:

Styreleder	Finn Hofstad	På valg:	2027
Styremedlem	Carl Thomas Hauge	På valg:	2027
Styremedlem	Kenneth Jensen	På valg:	2028
Styremedlem	Christine Lien	På valg:	2028
Varamedlem	Sonja Svärd	På valg:	2027

Godtgjørelse:
I henhold til vedtektenes §16, foreslår valgkomiteen en godtgjørelse til styrets medlemmer på til sammen kr. 250.000 for 2026.

5.2 Valg av medlemmer til valgkomiteen

Jens Nicolaisen stiller til valg som leder for valgkomiteen for **1** år
Espen Munch stiller til valg som medlem for valgkomiteen for **3** år

Valgkomitèens sammensetning etter valg på årsmøte 2026:

Leder valgkomitè	Jens Nicolaisen	På valg:	2027
Medlem valgkomitè	Mette Sættenes	På valg:	2028
Medlem valgkomitè	Espen Munch	På valg:	2029

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Vedlikehold / maling av blokkene

Forslagsstiller:

Styret

Styrets saksfremstilling:

Accoyapanelet på våre tre bygg har behov for vedlikehold, og arbeidet planlegges gjennomført i 2027. Byggene skal vaskes, grunnes og males med to strøk.

Vedlikeholdet vil bli utført ett bygg av gangen. Det vil bli satt opp stillas, og der det er mulig vil det også benyttes lift.

Det er foreløpig ikke avklart hvor lang tid arbeidet vil ta for hvert enkelt bygg.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet tar orienteringen om planlagt vedlikehold av Accoyapanelet på de tre byggene til etterretning. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, inngå avtaler og fastsette endelig fremdriftsplan

6.2 Finansiering av vedlikehold / maling

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret i sameiet foreslår at det planlagte vedlikeholdsarbeidet finansieres ved opptak av lån i bank.

Styret ber årsmøte om fullmakt til å gjennomføre låneopptak nå, slik at arbeidet kan igangsettes tidlig neste år, og slik at finansieringen kan dokumenteres ved bestilling av arbeidene. Lånebeløpet vil ikke overstige det som er nødvendig for å dekke kostnadene knyttet til dette vedlikeholdsprosjektet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 5 000 000 for finansiering av vedtatt vedlikeholdsarbeid.

NOTATER:

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET VÆRSTE BRYGGE 3

Møtedato:	onsdag, 22. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Kantina til Solibo, Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy

Forretningsfører Solibo Fredrikstad var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Finn Hofstad** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Torry Kristiansen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

39 seksjonseiere
1 fullmakter

Totalt 40 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

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

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 250.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 2 styremedlemmer

Christine Lien ble valgt som styremedlem for **2 år** ved akklamasjon.
Kenneth Jensen ble valgt som styremedlem for **2 år** ved akklamasjon.

5.2. Valg av valgkomitè

Jens Nicolaisen ble valgt som leder av valgkomitèen for **1 år** ved akklamasjon.
Espen Munch ble valgt som medlem i valgkomiteen for **3 år** år ved akklamasjon.

Etter valget har styret og valgkomitè følgende sammensetting:

Styreleder	Finn Hofstad	På valg: 2027
Styremedlem:	Carl Thomas Hauge	På valg: 2027
Styremedlem:	Christine Lien	På valg: 2028
Styremedlem:	Kenneth Jensen	På valg: 2028
Varamedlem:	Sonja Svärd	På valg: 2027
Leder valgkomitè:	Jens Nicolaisen	På valg: 2027
Medlem valgkomitè:	Mette Sættenes	På valg: 2028
Medlem valgkomitè:	Espen Munch	På valg: 2029

Vedtak: Årsmøtet godkjente enstemmig styrevalget samt fastsettelse av styrehonorar til kr 250 000 for styreperioden 2026-2027.

6. Innmeldte saker

6.1 Vedlikehold / maling av blokkene

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøtet tar orienteringen om planlagt vedlikehold av Accoyapanelet på de tre byggene til etterretning. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, inngå avtaler og fastsette endelig fremdriftsplan

Vedtak:
Enstemmig godkjent.

6.2 Finansiering av vedlikehold / maling

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 5 000 000 for finansiering av vedtatt vedlikeholdsarbeid.

Vedtak:
Enstemmig godkjent.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Finn Hofstad /s/	**Torry Kristiansen /s/**

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,21.07.2026

Til informasjon!

Eiendom: 423/179/0/3 Gamle Beddingvei 17

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 20. juli 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 423 **Bruksnr.:** 179 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Gamle Beddingvei 17, 1671 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS

Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2013/29628-103-244365/2018-TRBM	423/175	05.12.2018

Gamle Beddingvei 5-19, Sentrum - Ferdigattest

Vi viser til ferdigattest utstedt 29.11.2018.

Det presiseres/bekreftes at ferdigattesten omfatter hele det omsøkte prosjektet nybygg boligblokker med næringsarealer og tilhørende parkeringsanlegg med boder, samt park i Gamle Bedding vei 5-19, gnr 423/bnr 175, 179, 181, 182.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 423/179/0/3

Eierrepresentant: Koonings Anne-Jeanette P

Regningsmottaker: Koonings Anne-Jeanette P

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	423	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	179	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	3				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300467048	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Forretningsmessig tjenesteyting		47,3

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KOONINGS WIM PETTRELLI	Erika Nissens gate 10	0480 OSLO	1/2	Hjemmelshaver
KOONINGS ANNE-JEANETTE P	Erika Nissens gate 10	0480 OSLO	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	1 326 100,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 4 243,00

kr 4 243,00

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 423/179/0/0

Eierrepresentant: Sameiet Værste Brygge 3

Regningsmottaker: Sameiet Værste Brygge 3

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	423	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	179	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	4307,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 12)

Adresse	Gamle Beddingvei 17B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Aasgård - nordre Bjølstad	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gamle Beddingvei 17	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Aasgård - nordre Bjølstad	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gamle Beddingvei 17A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Aasgård - nordre Bjølstad	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gamle Beddingvei 19	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Aasgård - nordre Bjølstad	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gamle Beddingvei 11	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Aasgård - nordre Bjølstad	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gamle Beddingvei 11A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Aasgård - nordre Bjølstad	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gamle Beddingvei 13	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Aasgård - nordre Bjølstad	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gamle Beddingvei 15	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Aasgård - nordre Bjølstad	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gamle Beddingvei 11B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Aasgård - nordre Bjølstad	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gamle Beddingvei 5	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Aasgård - nordre Bjølstad	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gamle Beddingvei 7	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Aasgård - nordre Bjølstad	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gamle Beddingvei 9	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Aasgård - nordre Bjølstad	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300466861	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Forretningsmessig tjenesteyting		32,4

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	104,00 stk	kr 1 892,00	01.10.2026	1/1	0	kr 245 960,00
4375	AVLØP FASTGEB.NÆRING	2,00 Fastdel	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 5 667,00
4275	VANN FASTGEB. NÆRING	2,00 Fastdel	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 486,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	104,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 294 694,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	104,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 129 288,00
4356	AKONTO AVLØP KOMB.	8 840,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 387 223,00
4256	AKONTO VANN KOMB.B	8 840,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 127 583,00

kr 1 192 901,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
46345632	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	30.10.2025	2025	2824	26139
46336505	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	30.10.2025	2025	2850	22841
46336511	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	30.10.2025	2025	3603	31852

Eiendomsstatus, ordre 9348779

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 423	**Bnr:** 179	**Fnr:** 0	**Snr:** 3
Adresse:	Gamle Beddingvei 17, 1671 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	4307.2 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1130 - Sentrumsformål 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 558 Værste 1A, Kråkerøy	**Vedtatt:** 21.09.2006	**Formål:** 113 - Blokkbebyggelse 990 - Annet kombinert formål **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest558_130.pdf		

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 16.07.2026

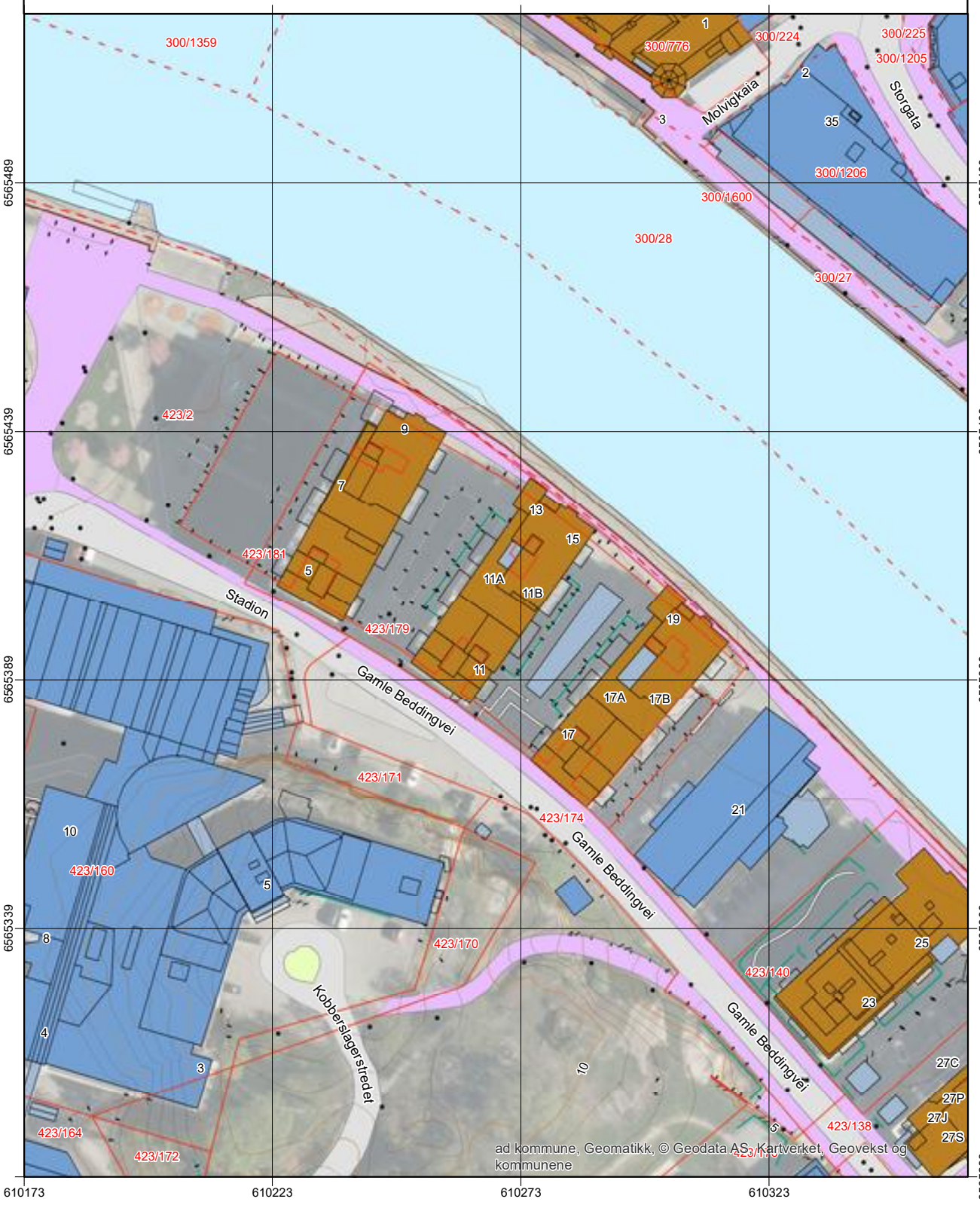
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamle Beddingvei 17, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/179/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-16

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



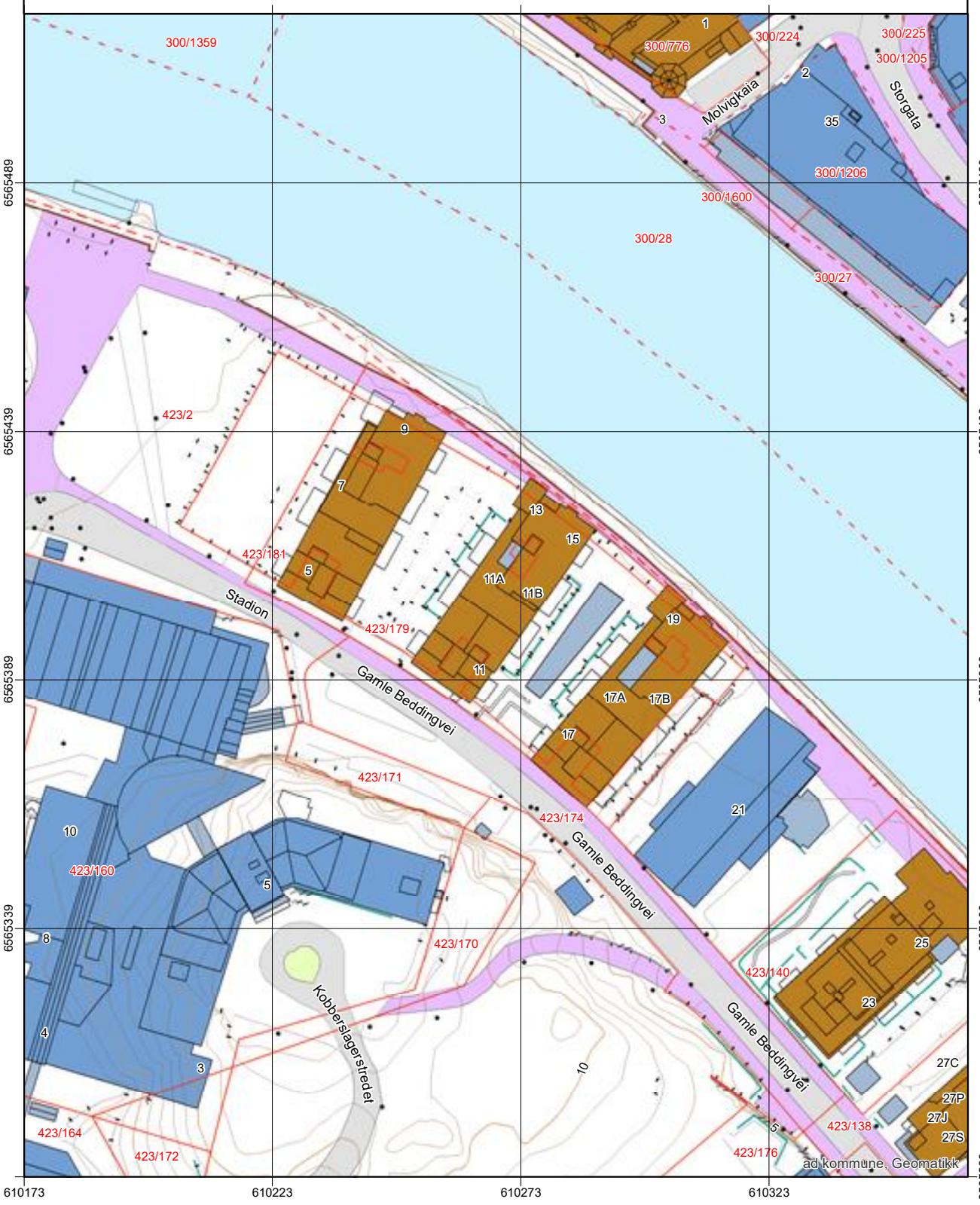
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamle Beddingvei 17, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/179/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-16

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 16.7.2026

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

Eiendomsrapport for 423 / 179 / 0 / 3

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
3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamle Beddingvei 17, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/179/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-16

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamle Beddingvei 17, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/179/0/3

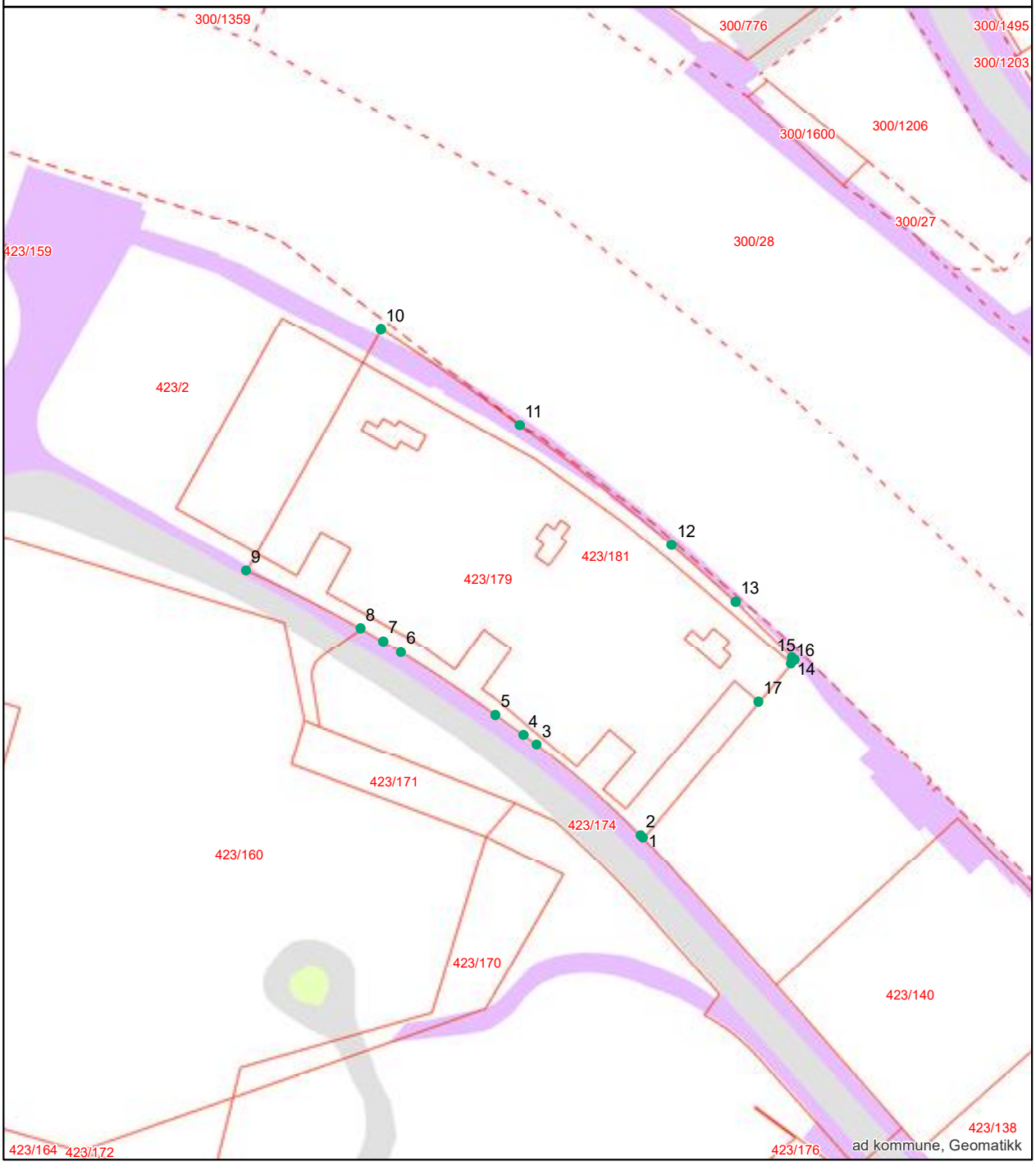
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-16

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 : 16.7.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4307.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565359.24214	610290.889119	Ikke spesifisert	0.57	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565359.60528	610290.464966	Ikke spesifisert	25.54	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	189.932
3	6565376.40752	610271.256229	Ikke spesifisert	3.04	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565378.19271	610268.797013	Ikke spesifisert	6.38	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565381.94241	610263.641619	Ikke spesifisert	20.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	259.864
6	6565393.52404	610246.188512	Ikke spesifisert	3.87	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6565395.47089	610242.851657	Ikke spesifisert	4.81	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6565397.89606	610238.698907	Ikke spesifisert	23.75	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	250.487
9	6565408.62052	610217.529735	Ikke spesifisert	51.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6565453.16812	610242.442234	Ikke spesifisert	31.24	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	400.923
11	6565435.41326	610268.109478	Ikke spesifisert	35.75	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	399.993
12	6565413.31872	610296.175419	Ikke spesifisert	15.79	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	398.749
13	6565402.82132	610307.960999	Ikke spesifisert	14.61	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6565392.61437	610318.405718	Ikke spesifisert	0.66	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6565392.18784	610318.90584	Ikke spesifisert	1.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6565391.3911	610318.194966	Ikke spesifisert	9.25	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6565384.34778	610312.2071	Ikke spesifisert	32.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 16.7.2026

Attestert kopi av dok.nr. 2019/803422/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-21 12:14
Kartverket

Melding til tinglysing

KOPI

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter
Matrikkelenheten(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet

Løpenummer for forretning: 602562896
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
917758921	VÆRSTE BRYGGE 3 SAMEIET		St. Marie gate 46, 1706 SARPSBORG	

Seksjoner som skal omnummereres

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0106	423	175	0	1	117 / 3218	0106	423	179	0	76	117 / 3218
0106	423	175	0	2	106 / 3218	0106	423	179	0	77	106 / 3218
0106	423	175	0	3	93 / 3218	0106	423	179	0	78	93 / 3218
0106	423	175	0	4	93 / 3218	0106	423	179	0	79	93 / 3218
0106	423	175	0	5	55 / 3218	0106	423	179	0	80	55 / 3218
0106	423	175	0	6	58 / 3218	0106	423	179	0	81	58 / 3218
0106	423	175	0	7	117 / 3218	0106	423	179	0	82	117 / 3218
0106	423	175	0	8	106 / 3218	0106	423	179	0	83	106 / 3218
0106	423	175	0	9	93 / 3218	0106	423	179	0	84	93 / 3218
0106	423	175	0	10	93 / 3218	0106	423	179	0	85	93 / 3218
0106	423	175	0	11	55 / 3218	0106	423	179	0	86	55 / 3218
0106	423	175	0	12	58 / 3218	0106	423	179	0	87	58 / 3218
0106	423	175	0	13	117 / 3218	0106	423	179	0	88	117 / 3218
0106	423	175	0	14	106 / 3218	0106	423	179	0	89	106 / 3218
0106	423	175	0	15	93 / 3218	0106	423	179	0	90	93 / 3218
0106	423	175	0	16	93 / 3218	0106	423	179	0	91	93 / 3218
0106	423	175	0	17	55 / 3218	0106	423	179	0	92	55 / 3218
0106	423	175	0	18	58 / 3218	0106	423	179	0	93	58 / 3218

Doknr: 803422 Tinglyst: 10.07.2019
STATENS KARTVERK

MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV
12 APR. 2019

16/10575

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Fredrikstad kommune	Kommunens adresse	Kontaktperson Anita Skårer

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn Advokatfirmaet Ytterbøl & Co. AS v/ adv. Martinsen	Fødselsnr./Org.nr. 971 605 480	Sameiets org.nr.	Telefonnummer 69 36 60 00
Adresse Postboks 273	Postnummer 1601	Poststed Fredrikstad	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 0106	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdsnr. 423	Bruksnr. 179	Festenr.

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Sammenslåing etter eierseksjonsloven § 22, fjerde ledd	
1-34	917 758 921	Sameiet Værste Brygge 3 (bestående sameie)	1/1
1-41	918 821 902	Sameiet Værste Brygge 4 (utgående sameie)	1/1
1-31	919 644 249	Sameiet Værste Brygge 5 (utgående sameie)	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
35	B	47	
36	B	61	
37	B	47	B
38	B	47	B
39	B	47	B
40	B	47	B
41	B	134	
42	B	69	
43	B	72	
44	B	69	
		Nevner = 9654	

Dato	Innsenderens underskrift
11.02.2019	ADVOKATFIRMAET Ytterb… Ole-Jacob Mart… Advokat

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Reseksjonering av gnr 423 bnr 179 snr 1-34 ved sammenslåing med gnr 423 bnr 182 snr 1-41, gnr 423 bnr 175 snr 1-31

Bnr 179 blir det bestående sameiet med til sammen 106 seksjoner, mens sameiene på bnr 182, bnr 175 . utgår som egne sameier etter sammenslåing med bnr 179, jfr. eierseksjonsloven § 21, fjerde ledd.

Selvforklarende hjemmelsdokument inngår som vedlegg til reseksjoneringsbgjæringen og viser hvordan seksjonene fra de utgående eierseksjonssameiene og anleggseiendommen (parkeringssameiet) flyttes til det bestående sameie.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
11.02.2019	ADVOKATFIRMAET Ytterbøl&Co Ole-Jacob Martinsen Advokat

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
			SONJA SVÅRD
			TORE FREDRIKSEN
			TRUND PEDERSEN

Dato	Innsenderens underskrift
11.02.2019	ADVOKATFIRMAET Ytterbøl&Co Ole-Jacob Martinsen Advokat

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering SE VEILEDG.

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

FOR

ADVOKATFIRMAET Ytterbøl&Co Ole-Jacob Martinsen Advokat

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

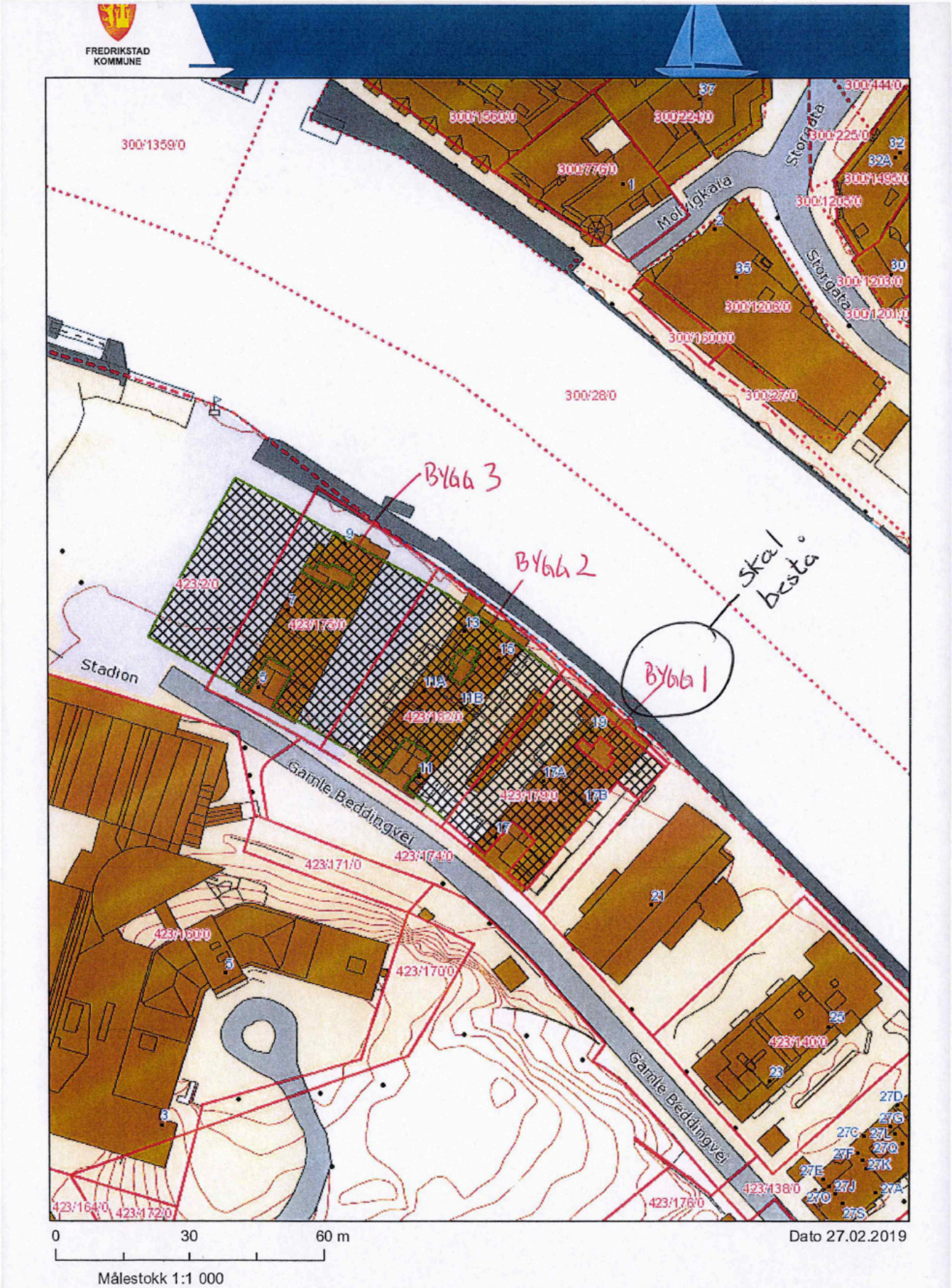
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift

ADVOKATFIRMAET Ytterbøl&Co Ole-Jacob Martinsen Advokat


FREDRIKSTAD KOMMUNE
300/1359/0
300/28/0
300/1360/0
300/224/0
300/776/0
300/444/0
300/225/0
300/1493/0
300/1205/0
300/1203/0
300/1206/0
300/1201/0
300/1500/0
300/227/0
Storgata
Storgata
Molvigkaata
BYGG 3
BYGG 2
BYGG 1
Skal bestå
Stadion
Gamle Beddingvei
Gamle Beddingvei
423/20/0
423/179/0
423/182/0
423/179/0
423/174/0
423/171/0
423/150/0
423/170/0
423/140/0
423/138/0
423/176/0
423/164/0
423/172/0
0
30
60 m
Målestokk 1:1 000
Dato 27.02.2019


E-02
Tsnr 1
Snr 1
Snr 34
Tsnr 2
Snr 2
Tsnr 3
Snr 3
Gnr 423 bnr 179 i Fredrikstad
RAMMESØKNAD
13163 - VÆRSTE BRYGGE
VÆRSTE BRYGGE AS
E-02 Plan 1 etg
Dato: 08.08.2014
Mål: 1:250
Tegn.:BLG
Kontr.:ML
BYGG 1

Returneres til:
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co. AS
Postboks 273
1601 Fredrikstad

Org. nr. 971 605 480

Statens Kartverk
Tinglysingen

Fredrikstad kommune
Geodataavdelingen
Anita Skårer

Fredrikstad, 11.02.19
160351/OJM

SAMEIET VÆRSTE BRYGGE 3, ORG NR 917 758 921 (BESTÅENDE SAMEIE) RESEKSJONERES OG SAMMENFØYES / SAMMENSLÅS MED

SAMEIET VÆRSTE BRYGGE 4 (423/182/1-41) ORG NR 918 821 902 (UTGÅENDE SAMEIE), SAMEIET VÆRSTE BRYGGE 5 (423/175/1-31) ORG NR 919 644 249 (UTGÅENDE SAMEIE) OG ~~ANLEGGSEIENDOM GNR 423 BNR 181 (PARKERINGSKJELLER, UTGÅENDE SAMEIE).~~

DOKUMENT FOR SLETTING AV
GNR 423 BNR 182 SNR 1-41

Sameiet Værste Brygge 3 sammenslås med Sameiet Værste Brygge 4, Sameiet Værste Brygge 5 ~~og parkeringssameie gnr 423 bnr 181 (anleggseiendom)~~ til ett eierseksjonssameie ved utvidelse og reseksjonering av Sameiet Værste Brygge 3, til gnr 423 bnr 179 snr 1-107 i Fredrikstad kommune.

Sameiet Værste Brygge 3 har signert reseksjoneringsbegjæring for gnr 423 bnr 179 samt selvforklarende hjemmelsdokument som identifiserer og oppretter alle 41 seksjoner fra gnr 423 bnr 182 som 41 nye seksjoner i bestående sameie på gnr 423 bnr 179, tilsvarende for alle 31 seksjoner fra gnr 423 bnr 175 til 31 nye seksjoner i bestående sameie på gnr 423 bnr 179, ~~og tilsvarende for anleggseiendommen (parkeringseiendommen gnr 423 bnr 181) til én ny næringsseksjon i bestående sameie på gnr 423 bnr 179~~.

Sameiet Værste Brygge 4 eier utgående matrikkel gnr 423 bnr 182 som skal slettes som ledd i sammenføying og sammenslåing med gnr 423 bnr 179.

Samtlige sameiere i Sameiet Værste Brygge 4 har samtykket til sammenføyingen og sletting av utgående sameiet gnr 423 bnr 182 snr 1-41 (vedlagt).

Seksjoneringsbegjæring for gnr 423 bnr 182 snr 1-41 tinglyst 24.02.2076 med dagboknummer 168806 kvitteres med dette til slettelse.

Fredrikstad, ___ / ___ 19

Sameiet Værste Brygge 4
Styrets medlemmer

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl&Co
Christoffer Martinsen
Advokat

Returneres til:
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co. AS
Postboks 273
1601 Fredrikstad

Org. nr. 971 605 480

Statens Kartverk
Tinglysingen

Fredrikstad kommune
Geodataavdelingen
Anita Skårer

Fredrikstad, 11.02.19
160351/OJM

SAMEIET VÆRSTE BRYGGE 3, ORG NR 917 758 921 (BESTÅENDE SAMEIE)
RESEKSJONERES OG SAMMENFØYES OG SAMMENSLÅS MED

SAMEIET VÆRSTE BRYGGE 4 (423/182/1-41) ORG NR 918 821 902 (UTGÅENDE SAMEIE),
SAMEIET VÆRSTE BRYGGE 5 (423/175/1-31) ORG NR 919 644 249 (UTGÅENDE SAMEIE)

HJEMMELSDOKUMENT FOR SAMMENSLÅING AV TRE SEKSJONERTE EIENDOMMER:

Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 1, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 35
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 2, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 36
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 3, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 37
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 4, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 38
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 5, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 39
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 6, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 40
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 7, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 41
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 8, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 42
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 9, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 43
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 10, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 44
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 11, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 45
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 12, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 46
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 13, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 47
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 14, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 48
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 15, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 49
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 16, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 50
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 17, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 51
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 18, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 52
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 19, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 53
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 20, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 54
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 21, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 55
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 22, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 56
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 23, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 57
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 24, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 58
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 25, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 59
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 26, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 60

Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 27, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 61
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 28, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 62
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 29, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 63
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 30, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 64
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 31, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 65
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 32, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 66
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 33, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 67
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 34, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 68
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 35, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 69
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 36, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 70
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 37, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 71
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 38, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 72
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 39, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 73
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 40, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 74
Knr 0106 gnr 423 bnr 182 snr 41, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 75

Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 1, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 76
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 2, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 77
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 3, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 78
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 4, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 79
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 5, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 80
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 6, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 81
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 7, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 82
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 8, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 83
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 9, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 84
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 10, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 85
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 11, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 86
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 12, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 87
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 13, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 88
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 14, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 89
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 15, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 90
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 16, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 91
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 17, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 92
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 18, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 93
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 19, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 94
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 20, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 95
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 21, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 96
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 22, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 97
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 23, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 98
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 24, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 99
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 25, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 100
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 26, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 101
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 27, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 102
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 28, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 103
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 29, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 104
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 30, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 105
Knr 0106 gnr 423 bnr 175 snr 31, slettes og etablerer knr 0106 gnr 423 bnr 179 snr 106

Sameiet Værste Brygge 3 ved styret signerer hjemmelsdokumentet i henhold til vedtak om reseksjonering og sammenslåing på ekstraordinært årsmøte i sameiet. Samtlige sameiere i Sameiet Værste Brygge 3 har gitt sin tilslutning til sammenslåingen.

Sameiet Værste Brygge 4 ved styret signerer hjemmelsdokumentet i henhold til vedtak om reseksjonering og sammenslåing på ekstraordinært årsmøte i sameiet. Samtlige sameiere i Sameiet Værste Brygge 4 har gitt sin tilslutning til sammenslåing og sletting av utgående sameiet gnr 423 bnr 182 snr 1-41 (vedlagt).

Sameiet Værste Brygge 5 ved styret signerer hjemmelsdokumentet i henhold til vedtak om reseksjonering og sammenslåing på ekstraordinært årsmøte i sameiet. Samtlige sameiere i Sameiet Værste Brygge 5 har gitt sin tilslutning til sammenslåing og sletting av utgående sameiet gnr 423 bnr 175 snr 1-31 (vedlagt).

~~Parkeringssameie (423/181) ved styret signere hjemmelsdokumentet i henhold til vedtak om reseksjonering og sammenføyning på ekstraordinært sameiermøte i sameiet. Samtlige sameiere har gitt sin tilslutning til sammenføyning og sletting av utgående sameie gnr 423 bnr 181 (vedlagt).~~

Fredrikstad, 19 / 2 -1920

for Sameiet Værste Brygge 3, styrets medlemmer

for Sameiet Værste Brygge 4, styrets medlemmer

for Sameiet Værste Brygge 5, styrets medlemmer

for parkeringssameiet gnr 423 bnr 181, styrets medlemmer

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl&Co
Ole Jacob Martinsen
Advokat

Side 3 av 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/611008/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-21 12:14

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602004654
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
914559103	VÆRSTE BRYGGE AS		Fornebuveien 11, 1366 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	423	179

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	423	179	0	1	54 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	2	47 / 3194	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	423	179	0	3	47 / 3194	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	423	179	0	4	117 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	5	106 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	6	92 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	7	92 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	8	55 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	9	58 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	10	117 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	11	106 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	12	92 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	13	92 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	14	55 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	15	58 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	16	117 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	17	106 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	18	92 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	423	179	0	19	92 / 3194	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 611008 Tinglyst: 05.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Org.nr. 973 871 714
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV

Fødselsnr./Org.nr:

20 JUNI 2016

Ref.nr. 16/10575

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	423	179		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
914 559 103	VÆRSTE BRYGGE AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	54		13	B	92		25	B	106		37				49			
2	B	47	B	14	B	55		26	B	117		38				50			
3	B	47	B	15	B	58		27	B	106		39				51			
4	B	117		16	B	117		28	B	101		40				52			
5	B	106		17	B	106		29	B	106		41				53			
6	B	92		18	B	92		30	B	117		42				54			
7	B	92		19	B	92		31	B	95		43				55			
8	B	55		20	B	55		32	B	103		44				56			
9	B	58		21	B	58		33	B	161		45				57			
10	B	117		22	B	117		34	N	150		46				58			
11	B	106		23	B	106		35				47				59			
12	B	92		24	B	101		36				48				60			

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

Sum tellere: 3194 = nevner: 3194

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Partenes underskrift
08.06.16	Bjørn Fredriksen

SF0217 04.2005 www.signform.no

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad, 08.06.16	BJØRN FREDRIKSEN for Vørste Bygge AS	

SF 0217

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
423	179		1-34	FREDRIKSTAD **kommune**

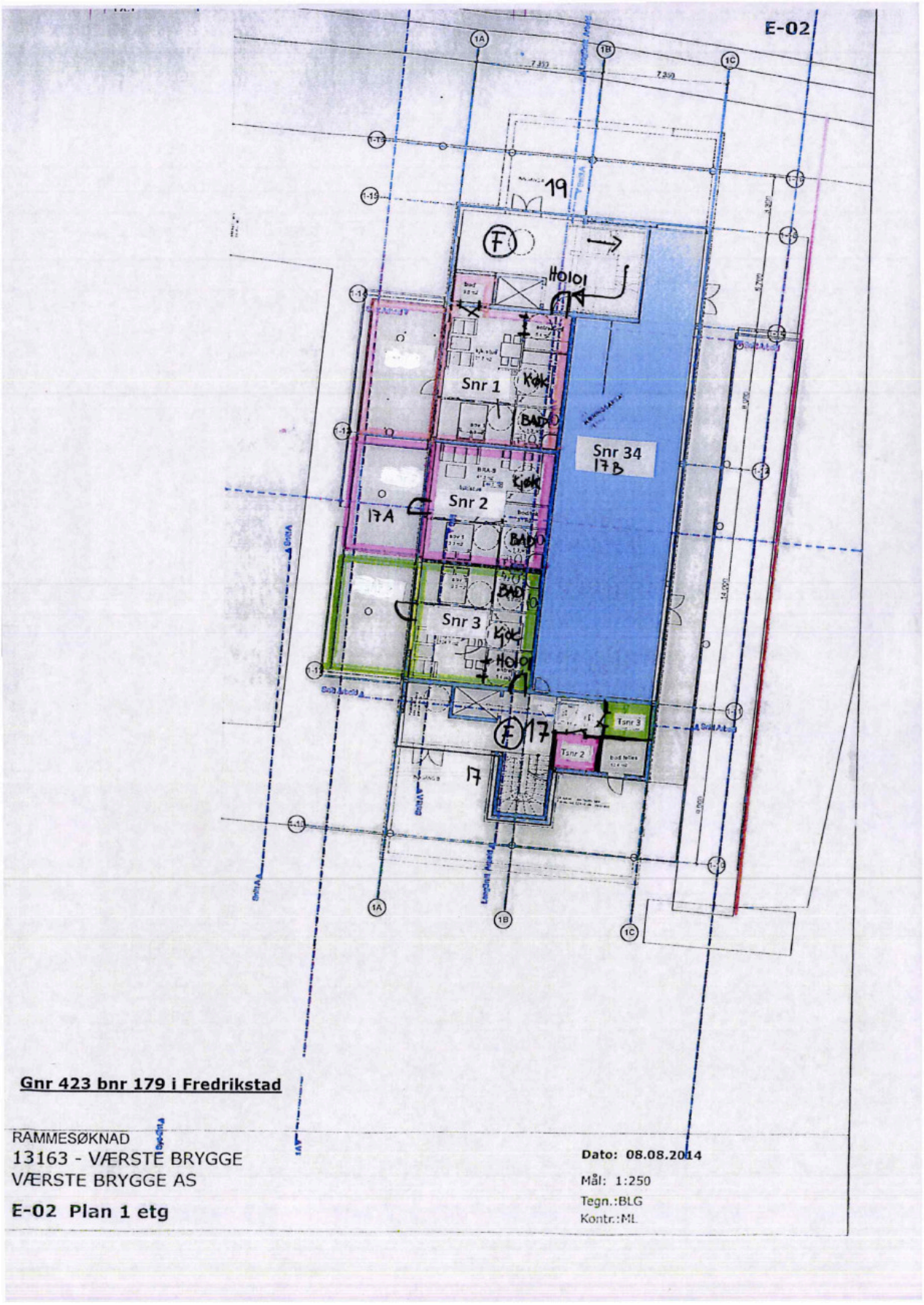
Sted og dato	Stempel og underskrift
30/6-2016	

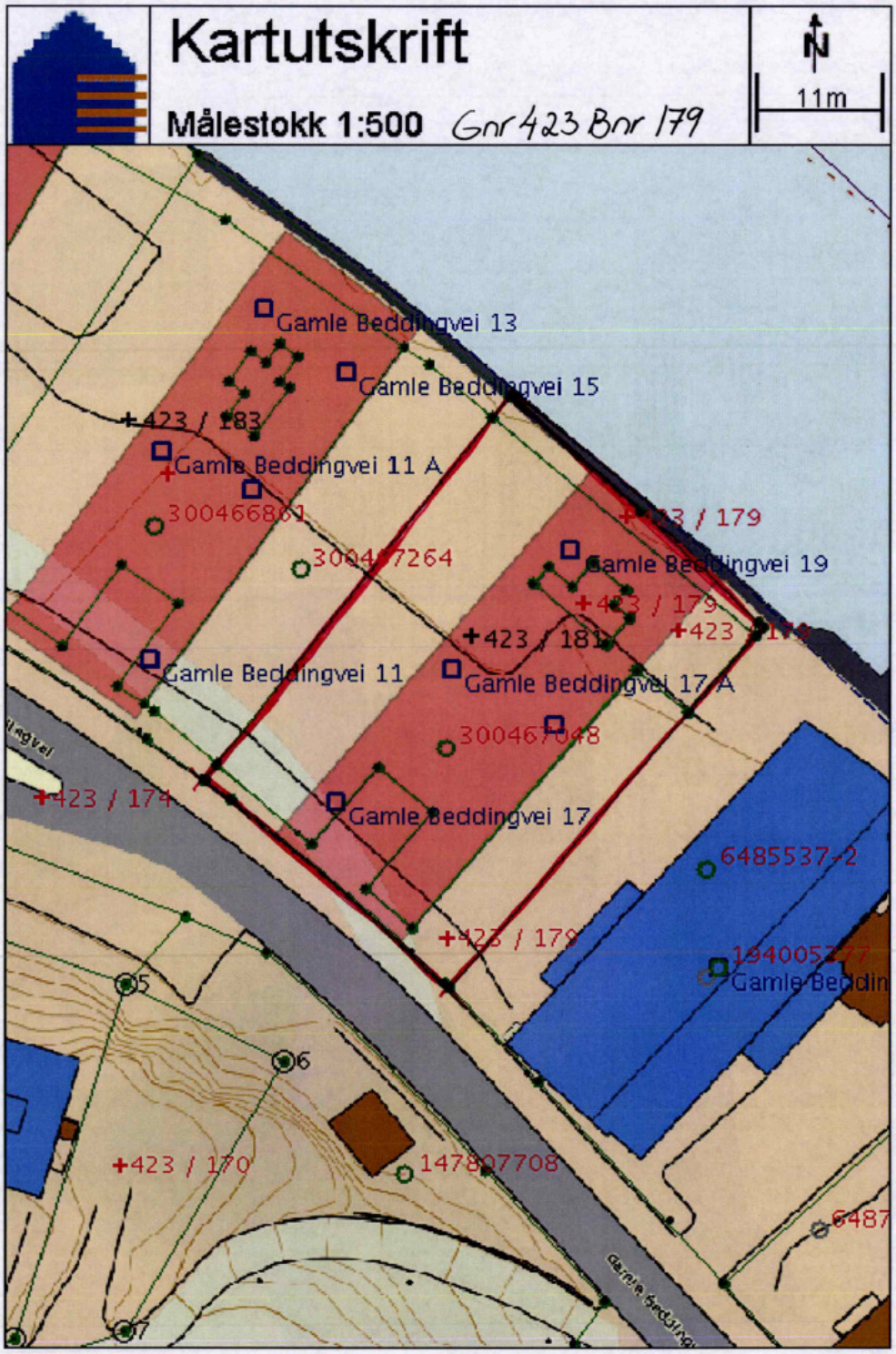
Noter:

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

Dato	Partenes underskrift
08.06.16	Bjørn Fredriksen

SF0217 Side 3 av 3


E-02
19
Snr 1
Kjøk
BAD
Snr 34
17B
Snr 2
17A
BAD
BAD
Snr 3
Kjøk
Hol01
17
Tsnr 3
Tsnr 2
17
Gnr 423 bnr 179 i Fredrikstad
RAMMESØKNAD
13163 - VÆRSTE BRYGGE
VÆRSTE BRYGGE AS
E-02 Plan 1 etg
Dato: 08.08.2014
Mål: 1:250
Tegn.:BLG
Kontr.:ML


Kartutskrift
Målestokk 1:500 Gnr 423 Bnr 179
N
11m
Gamle Beddingvei 13
Gamle Beddingvei 15
+423 / 183
Gamle Beddingvei 11 A
300466861
300467264
+423 / 179
Gamle Beddingvei 19
+423 / 181
Gamle Beddingvei 11
Gamle Beddingvei 17 A
300467048
+423 / 174
Gamle Beddingvei 17
6485537-2
+423 / 179
5
6
+423 / 170
147807708

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-423/179/0/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	05.07.2016	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	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
ANN-JEANETTE PETTRELLI KOONINGS	06086843674	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
WIM PETTRELLI KOONINGS	04086616551	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		
SF - Sammenslåing	10.07.2019	18.06.2019	Sak 16/10575	
SE - Seksjonering	30.06.2016	30.06.2016	Jnr 26/2016	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
366	PRI1 - Fredrikstad Mekaniske Verksted, Værste FMV - LAND	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak	03 - Fylkesmann	05.04.2017

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300467048	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300467048: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	3 853.0
Antall boenheter	33	BRA Annet	179.0
Antall etasjer	8	BRA Totalt	4 032.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.09.2014	05.11.2014
IG - Igangsettingstillatelse	27.05.2015	11.08.2016
MB - Midlertidig brukstillatelse	21.03.2017	19.06.2017
FA - Ferdigattest	29.11.2018	05.12.2018

EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	47.3	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H05	4	499.0	0.0	499.0	0.0
H04	6	588.0	0.0	588.0	0.0
H06	4	542.0	0.0	542.0	0.0
H07	3	478.0	0.0	478.0	0.0
H01	3	409.0	179.0	588.0	0.0
H03	6	588.0	0.0	588.0	0.0
H02	6	588.0	0.0	588.0	0.0
H08	1	161.0	0.0	161.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gamle Beddingvei	17		1671 KRÅKERØY

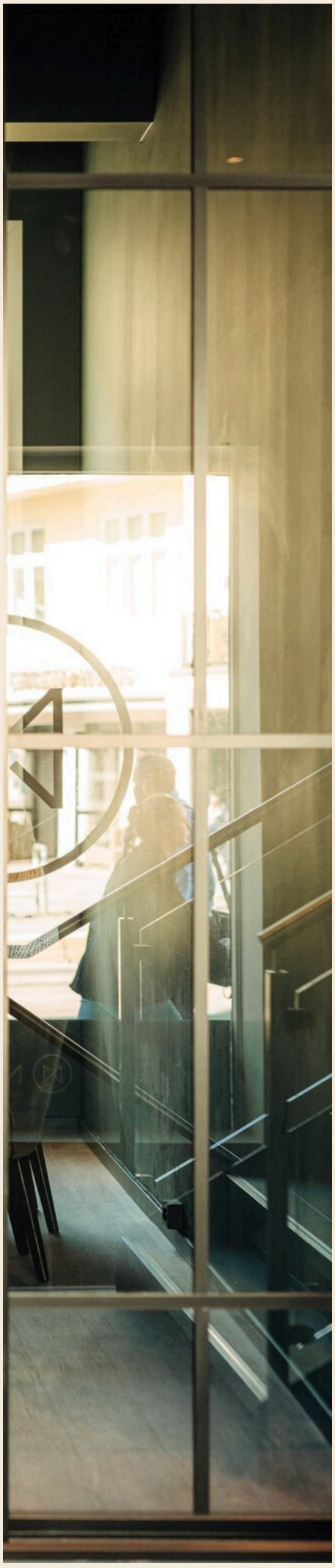
Velkommen til

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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

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: 30-0262/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamle Beddingvei 17 1671 KRÅKERØY
Matrikkel: Gnr 423, bnr 179, snr 3 (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 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Steffen Eng Johansen

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
st.johansen@nordvikbolig.no
997 70 744