NORDVIK

Jens Wilhelmsens gate 9

1 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet



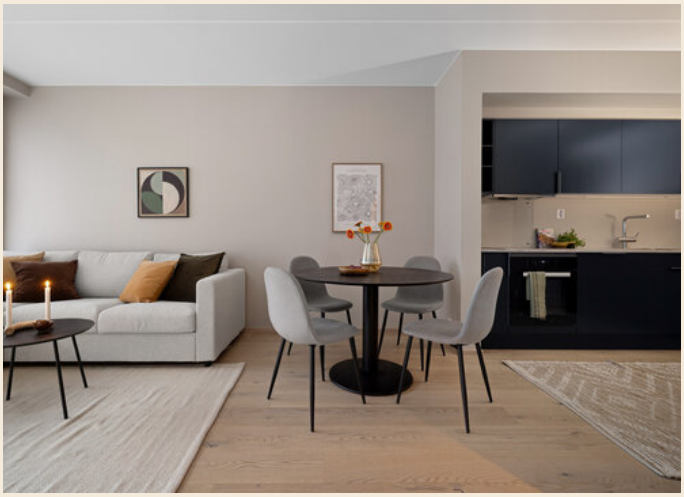
Velkommen til

Jens Wilhelmsens gate 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
45	Vedlegg
62	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og moderne 2-roms i 5. etg. med syd/vestvendt balkong på hele 15 kvm. Perfekt for førstegangskjøper og pendlere.

Prisantydning	**3 870 000,-**
Omkostninger	**98 330,-**
Totalpris	**3 977 139,-**
Fellesgjeld	**8 809,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 008,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Dette er en moderne og lettstelt 2-roms som ligger høyt og tilbaketrukket i 5. etasje midt i byen. Leiligheten byr på gjennomtenkt planløsning, store vindusflater mot sør og en romslig balkong som gir boligen det lille ekstra. Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning med stilrent Sigdal-kjøkken fra 2024, integrerte hvitevarer og god skapplass. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, og direkte utgang til balkongen som fungerer som et ekstra rom store deler av året - perfekt for morgenkaffe, grill og rolige kvelder. Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobe, og baderommet byr på fliser, gulvvarme, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Heis, sportsbod og sykkelparkering på takhage. Et ideelt hjem for den som ønsker en urban og komfortabel hverdag.

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Jens Wilhelmsens gate 9, Kråkerøy
5.etasje - Snr 16



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


LINOGRAVURE




potetma


potetmat


potetmat


























Miele


5


ESCO




SYKKEL


VINMONOPOLET



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0278/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jens Wilhelmsens gate 9, 1671 KRÅKERØY
Gnr 423, bnr 197, snr 16 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Anne Christine Due Øverås
John Eirik Øverås`bo ved advokat Dag Olav Riise

Kjøpesum og omkostninger
3 870 000,- (Prisantydning)
8 809,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 878 809,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
96 950,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 330,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 030,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 977 139,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 989 839,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Leiligheten
5. etasje:
BRA-i: 49 kvm. -Entre, bad, bod, soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 15 kvm.

Utebod
3. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BR
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i leiligheten er 2,22 - 2,58 meter

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

Solforhold
Leiligheten har en syd/vestvendt balkong.

Innhold
Velkommen til et moderne og lettstelt hjem der hverdagen blir både enklere og bedre. Denne lyse 2-roms leiligheten ligger høyt og tilbaketrukket i 5. etasje, midt i byen - med alt du trenger rett utenfor døren, og med en sjelden romslig balkong som gir boligen det lille ekstra.

Leiligheten byr på en gjennomtenkt planløsning og en luftig romfølelse. Du ønskes velkommen inn i en romslig gang med god plass til yttertøy, før boligen åpner seg mot stue og kjøkken i en åpen og sosial løsning. Store vindusflater mot sør slipper dagslyset inn og gir rommet et lyst og behagelig uttrykk - perfekt både for rolige hverdager og sosiale kvelder.

Kjøkkenet fra Sigdal (2024) kombinerer moderne design med praktiske løsninger. De mørkeblå frontene gir en elegant kontrast til de lyse overflatene, og kjøkkenet er plassert slik at det får en naturlig egen sone, samtidig som du har god kontakt med spiseplass og stue. Her er det integrerte hvitevarer, gode arbeidsflater og rikelig med skapplass - et kjøkken som fungerer like godt til raske hverdagsmiddager som til helgekos.

Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og herfra er det direkte utgang til leilighetens kanskje største kvalitet: en syd/vestvendt balkong på ca. 15 kvm. Balkongen fungerer som et ekstra rom store deler av året, med god plass til sittegrupper, beplantning og grill. Her kan du starte dagen med kaffe i solen, eller lande etter jobb med utsikt over det moderne bymiljøet - høyt, lyst og privat.

Soverommet gir en rolig ramme for hvile, med plass til dobbeltseng og garderobeløsning etter eget ønske. Baderommet er moderne og komfortabelt, med fliser på gulv og vegger, behagelig gulvvarme, servantinnredning med skuffer, vegghengt toalett og nedsenket dusj med glassdører. Praktisk opplegg for vaskemaskin gjør hverdagen ekstra enkel.

Dette er et hjem som passer perfekt for førstegangskjøpere som ønsker en trygg og moderne start, eller for pendlere som vil bo sentralt, effektivt og komfortabelt med kort kort vei til kollektivtransport, handel og servicetilbud. Her får du et urbant hjem med lys, luft og en balkong som inviterer til å bli brukt.

Porttelefon med videocalling og TV-/bredbåndstilkobling.. Det er heisadkomst til 3. etasje hvor du har din egen sportsbod. På takhagen er det satt av godt med plass for sykkelparkering.

Standard
Leiligheten har følgende materialbruk:
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett og fliser på bad

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten. Gateparkering i nærområdet etter gjeldende bestemmelser. Nærmeste parkeringshus er ved Stadion. Konferer med megler for nærmere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Anlegget er installert av Installatøren Fredrikstad AS. Dokumentasjon ligger vedlagt i boligens bolig-portal.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Kun bytting av kontakter i leiligheten, utført av Bravida.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Ventilasjonsfilter byttet 7.november 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei. Eventuell kommentar: 1.års befaring gjennomført desember 2025

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

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

Bebyggelsen er kombinert næring- og boligblokk fordelt på 8 etasjer med parkeringskjeller, næringslokaler og leiligheter. Leiligheten har tilkomst via heis fra parkeringskjeller eller fra bakkeplan, samt felles trappeoppgang. Bebyggelsen er oppført med bærende

konstruksjoner i betong og stål, yttervegger kledd med fasadeplater. Vinduer og hev- og skyvedør med 3-lags glass med malte karmer og alukledning på utside. Vinduer er av type 2-veis åpning med luftestilling og det registreres datostempling fra 2023. Ytterdør i brannklasse EI30. Takkonstruksjon antas å være flat, tekket med papp eller lignende. Boligen har utkraget balkong i betong med takoverbygg som er overliggende balkong. Konstruksjonen er forankret med stål-vaier mot yttervegg. Gulv av betong med avrenning og rekkverk i lakkert stål.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen anmerkning.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen anmerkning.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
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.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme i gulv

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 008,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikring, vedlikehold og drift av felles anlegg, trappevask/renhold, forretningsførsel, strøm fellesarealer m-m. Dette vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi vedlikehold heis, vaktmestertjeneste, snøkmåking, renhold.

Kommunale avgifter inngår ikke i felleskostnaden. På grunn av felles vannmåler og felles tilførsel av fjernvarme til Byhaven Værstetorvet, kreves det inn a-konto-beløp for vannforbruk og oppvarming av tappevann. Disse kostnadene avregnes én gang i året etter faktisk forbruk i den enkelte seksjon.

Kommunale avgifter
Kr 6 442,-pr. 2025

Kommunale avgifter pr. år inkluderer:
Andel renovasjon: kr 2 365,-
Eiendomsskatt: kr. 4 951,-
Avløp fastgebyr: kr. 2 834,-

Vann fastgebyr: kr. 1243,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Eiendomsskatt
Kr 4 951,- pr. 01.01.2025
Eier faktureres direkte for eiendomsskatten som er årlig kr. 4 951,-.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 896 552,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 586 209,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie, orgnr. 933775399

Om sameiet
Sameiet består av 36 boligseksjoner.

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 Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/jadegarden

Forretningsfører
Solibo Fredrikstad

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 8 809,-pr. 31.12.2024
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 146,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Driftsinntekt kr. 781 206,-
Driftskostnad kr. 569 934,-

Årsresultat kr. 215 368,-

Overskuddet ble overført til annen egenkapital.

Styret mener at årsregnskapet gir et rimelig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr. 31.12.2024. Samtidig presiseres det at 2024 kun omfatter drift i 4. kvartal, og at sameiet har vært i en etableringsfase. Det har dermed vært begrenset aktivitet, og noen rutiner og kostnader kan først bli fullt ut synlige i kommende regnskapsår.

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiets seksjonseiere er medlem av Boligforeningen Værstetorvet. Det er utarbeidet egne vedtekter for boligforeningen.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 93941270

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 000 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet midt på Værstetorvet - i hjertet av Fredrikstads nye og moderne bydel. Her bor du urbant med alt du trenger rett utenfor døren. Denne 2-romsen ligger over byens nyeste kjøpesenter og er en del av det populære Byhaven-prosjektet, som har vært en viktig del av utviklingen av Værste-området. Kjøpesenteret byr på et godt utvalg av butikker og servicetilbud som gjør hverdagen enkel og effektiv.

Beliggenheten er særlig ideell for studenter, med Høyskolen i Østfold rett over gaten, og mulighet for å gå fra leiligheten til forelesning på få minutter. Samtidig er

dette et svært attraktivt utgangspunkt for pendlere. Leiligheten har kort gangavstand til togstasjonen, med hyppige avganger til Oslo, og Vy-buss med avgang én gang i timen går rett på andre siden av gaten. Dette gir enkel og effektiv reisevei både til studie, jobb og storby

I nærområdet finner du også et rikt utvalg av kaféer, restauranter og byens beste uteliv – alt innen komfortabel gangavstand. Værste-området er kjent for sitt levende bymiljø, med kort vei til Fredrikstad stadion, kulturtilbud og den idylliske elvepromenaden langs Glomma.

Ønsker du et avbrekk fra bylivet, byr nærliggende Kråkerøy på flotte rekreasjonsmuligheter. Her kan du sykle til Enhuskilen for et forfriskende bad, eller videre til Glufsa med solvarme svaberg og fine oppholdsplasser. Kyststien rundt Kråkerøy egner seg godt for både tur og trening, og historiske Isegran ligger kun en kort spasertur unna.

Dette er et ideelt sted for deg som ønsker å kombinere urbant byliv med nærhet til natur og rekreasjon. Her har du alt innen rekkevidde – enten du vil nyte byens puls eller ta en rolig søndagstur langs kysten. Velkommen til Værste – et av Fredrikstads mest attraktive og fremtidsrettede boområder.

Bebyggelse
Blokkbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av handelssenter, parkeringskjeller, boliger, utearealer og veganlegg, datert 23.07.2025.

Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 07.01.2021

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av følgende:
Kommuneplan:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål: 1130 - Sentrumsformål
Hensynssone: 320 - Flomfare

Reguleringsplan:
1083 Detaljregulering for del av Åsgård FV 108 og 451
Vedtatt: 05.09.2019
Formål: 1130 - Sentrumsformål
Hensynssone: 410 - Krav ved. infrastruktur.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3107/423/197/16:
06.10.2017 - Dokumentnr: 1101996 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Fredrikstad Fjernvarme AS
Org.nr: 981 666 577
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2017 - Dokumentnr: 1101996 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Fredrikstad Fjernvarme AS
Org.nr: 981 666 577
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2018 - Dokumentnr: 378455 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Fredrikstad Fjernvarme AS
Org.nr: 981 666 577
Bestemmelser om tilknytning til og levering av fjernkjøling
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1365867 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1366026 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjensdig adkomstrett
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1366150 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:195
Bestemmelse om skilting

Adkomstrett i forbindelse med vedlikehold
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1366150 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:195
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
Adkomstrett i forbindelse med vedlikehold
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1366150 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:195
Bestemmelse om utemarkedstiltak
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1366150 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:194
Bestemmelse om skilting
Adkomstrett i forbindelse med vedlikehold
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1366150 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:195
Bestemmelse om sykkelparkering
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2024 - Dokumentnr: 1368456 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2024 - Dokumentnr: 1373638 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:194
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:195
Bestemmelse om rømning
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2024 - Dokumentnr: 1511691 - Erklæring/avtale
Erklæring om gjesidige rettigheter til tekniske anlegg
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3107 Gnr:423 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.2024 - Dokumentnr: 1826206 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541
Bestemmelse om Avfallssuganlegg
Bestemmelse om infrastruktur
Adkomstrett for tilsyn, vedlikehold, drift og utskifting av AFS-anlegget
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1573250 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/2771

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.

Dødsbo
Halvparten av boligen selges på vegne av dødsbo og selger av denne delen har derfor ikke spesifikk kunnskap

om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Eier av den andre halvparten har fylt ut egenerklæringsskjema med hennes kunnskap om eiendommen., og denne ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 budaksept.

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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 423,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 029,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 200,-

Samlet skal selger betale kr. 144 912,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. januar 2026

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

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

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

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

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

Jens Wilhelmsens gate 9

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Trara skole (1-7 kl.)	**16 min**
365 elever, 21 klasser	1.3 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.)	**18 min**
300 elever, 17 klasser	1.6 km
Cicignon skole (1-10 kl.)	**20 min**
434 elever, 24 klasser	1.7 km
Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.)	**5 min**
264 elever, 14 klasser	2.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	**7 min**
180 elever, 6 klasser	0.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	**3 min**
180 elever, 6 klasser	0.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**9 min**

Offentlig transport

Fredrikstad stadion	**3 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.3 km
Fredrikstad stasjon	**20 min**
Linje RE20, RX20	1.6 km
Oslo Gardermoen	**1 t 37 min**

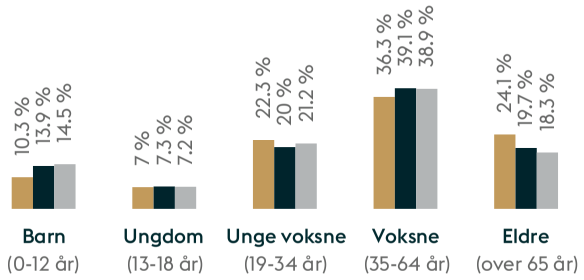
Barnehager

Kråkeby barnehage (1-5 år)	**4 min**
90 barn	0.3 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 ...	**11 min**
27 barn	0.9 km
Smertulia barnehage (1-5 år)	**14 min**
49 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Obs Fredrikstad	**3 min**
Rema 1000 Stadion	**6 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...	4 min
Værstetorvet kunstisbane - bal...	8 min
SKY Fitness Fredrikstad	5 min
EVO Fredrikstad	8 min

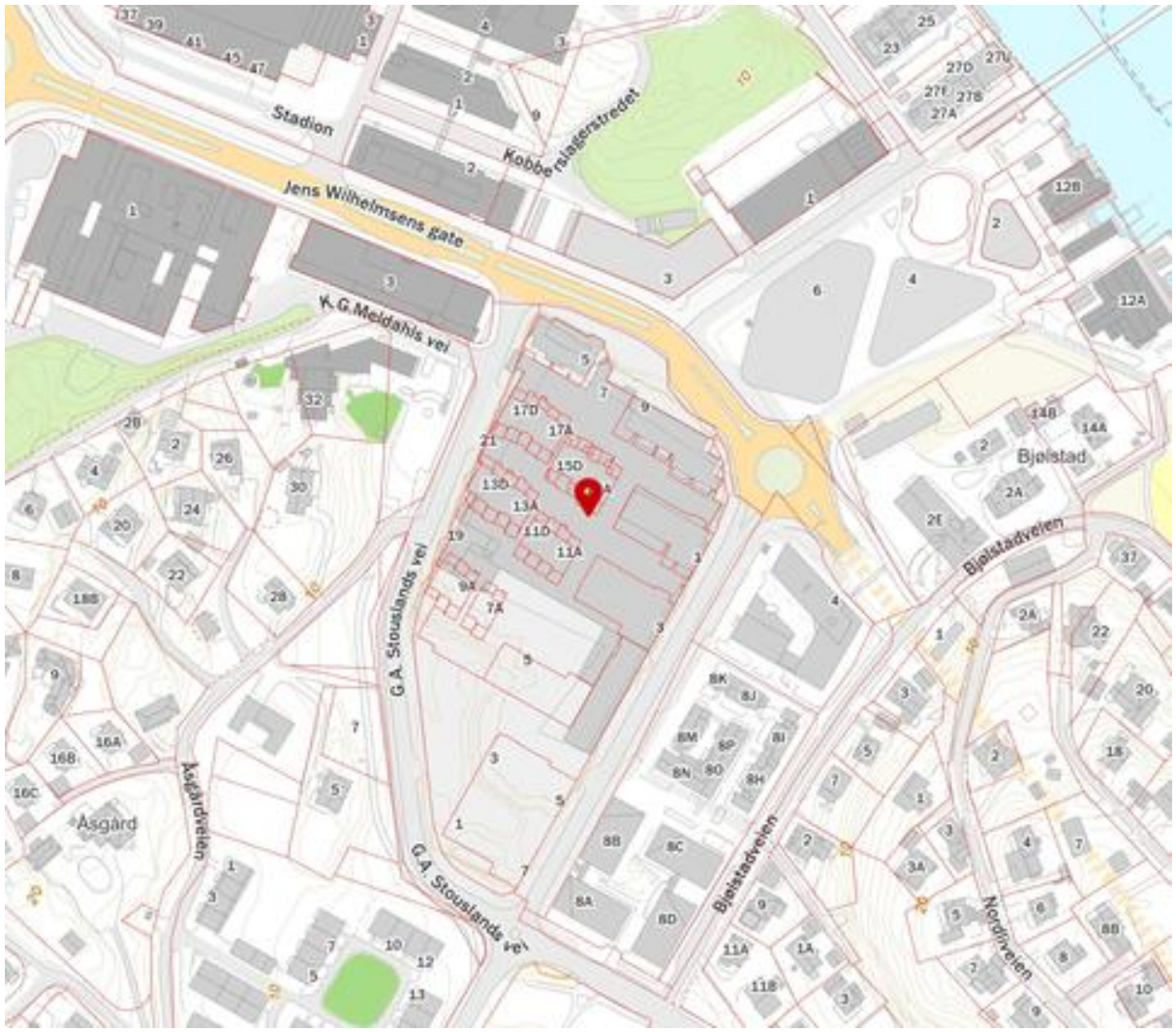
«God atmosfære og trivsel :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk
Jens Wilhelmsens gate 9
1671 Kråkerøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 08/01/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:423, Bnr: 197
Hjemmelshaver:	Anne Christine Due Øverås
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2024
Tomt:	18 000 m²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Anne Christine Due Øverås
Befaringsdato:	06.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Leiligheten ligger på Værstetorvet, med umiddelbar nærhet til kjøpesenter og gangavstand til Fredrikstad sentrum. Tomten er forøvrig opparbeidet med asfalterte og steinbelagte internarealer mellom blokkene med diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:
Bebyggelsen er kombinert næring- og boligblokk fordelt på 8 etasjer med parkeringskjeller, næringslokaler og leiligheter. Leiligheten har tilkomst via heis fra parkeringskjeller eller fra bakkeplan, samt felles trappeoppgang.

Bebyggelsen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og stål, yttervegger kledd med fasadeplater. Vinduer og hev- og skyvedør med 3-lags glass med malte karmer og alukledning på utside. Vinduer er av type 2-veis åpning med luftestilling og det registreres datostempling fra 2023. Ytterdør i brannklasse EI30. Takkonstruksjon antas å være flat, tekket med papp eller lignende. Boligen har utkraget balkong i betong med takoverbygg som er overliggende balkong. Konstruksjonen er forankret med stål-vaier mot yttervegg. Gulv av betong med avrenning og rekkverk i lakkert stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
2-roms leilighet liggende i 5.etasje. Leiligheten fremstår som ny, med tidsriktig og god standard.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren varme i gulv

BOD OG PARKERING:
-Parkeringsplass i p-kjeller og bod utenfor 3.etasje merket med nr H504 på 5kvm

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Boligens FDV-portal Rubus
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Egenerklæring er ikke levert i forkant av oppdraget
-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

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:
-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
5.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen vesentlige endringer, nyoppført bygg i 2024.

FELLESKOSTNADER:
Det opplyses pr. 29.12.2025 om at det betales 3 008,- i måneden.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
5.etasje	49			15
SUM BYGNING	49			15
SUM BRA	49			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3.etasje / Bod		5		
SUM BYGNING		5		
SUM BRA	5			

BRA-i:

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

BRA-e:

5.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-Bod

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i leiligheten er 2,22 - 2,58 meter

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ingen, nøkkeloppdrag

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

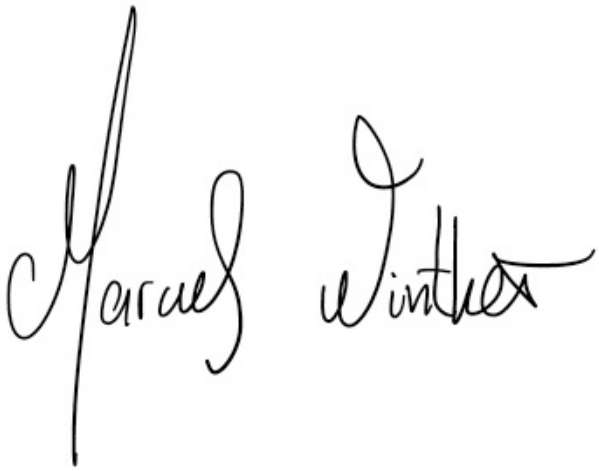
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

08/01/2026



Marcus Winther

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad/vaskerom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Bad fra 2024 (Byggeår).

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

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

---

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj/under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles tilfredsstillende fall utenfor nedsenk. Nedsenk ligger ca 10 - 15 mm lavere med ok fall rundt sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 4 cm, som er tilfredsstillende

---

Merknader:
-Det registreres noe sprukket/løs silikon i overgang til nedsenk i dusj, silikon bør erstattes med ny

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av smøremembran og mansjetter, oppført etter TEK17.

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

-Det foreligger FDV for produkter brukt på våtrommet i forbindelse med oppbygning, kriterier for at hulltaking kan unnlates anses som oppfylt
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Sigdal-Kjøkken fra 2024.

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

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår helt og pent

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser ingen unormale høydeforskjeller

GULV:
-Lite slitasje

VEGG/HIMLING:
-Lite slitasje

ANNET:
-Boligen har vannbåren varme via gulvvarme. Som oppvarmes felles for bebyggelsen. Rørskap for systemet er plassert i bod

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og hev- og skyvedør med 3-lags glass med malte karmer og alukledning på utside. Vinduer er av type 2-veis åpning med luftestilling og det registreres datostempling fra 2023. Ytterdør i brannklasse EI30.

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

---

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har utkraget balkong i betong med takoverbygg som er overliggende balkong. Konstruksjonen er forankret med stål-vaier mot yttervegg. Gulv av betong med avrenning og rekkverk i lakkert stål.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Det er montert lekkasjesikring på kjøkken
-Vegghengt toalett med spalte for drenering
-Det foreligger dokumentasjon/FDV for VVS anlegget og hvilken type sisterne som er installert på våtrommet

---

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for bebyggelsen, ingen bereder i leiligheten.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024

Det var sist inspisert i Ukjent

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert i himling i gangen

Merknader:
-Siste filterskift er ukjen. Anbefalt intervall for filterskift er minst 1 - 2 ganger i året, samt regelmessig rens av tilluft- og avtrekkspunkter. Regelmessig filterskift er nødvendig for å ivareta ett godt inneklima

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført

Det elektriske anlegget ble installert i 2024

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Anlegget er skjult og det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

-Det foreligger samsvarserklæring og FDV for anlegget. Anlegget er installert av Installatøren Fredrikstad AS. Dokumentasjon ligger vedlagt i boligens bolig-portal

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Ikke utført kontroll på anlegget

Merknader:
-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om. Spørsmål iht avhendingsloven som er knyttet til bruk av anlegget er derfor ikke svart ut i rapporten

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 07.01.2021

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for oppføring av handelssenter, parkeringskjeller, boliger, utearealer og veganlegg, datert 23.07.2025

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Ingen ildsteder

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øverås, Anne Christine Due	9578-5999-4-1069109	2026-01-07 14:37:24

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
7. jan. 2026

Oppdragsnummer
30-0278/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jens Wilhelmsens gate 9, 1671 KRÅKERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Anne Christine Due Øverås

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93941270
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Intet arbeid på bad/våtrom utført.

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

Eventuell kommentar: Intet arbeid utført.

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

Eventuell kommentar: Intet arbeid utført.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun bytting av kontakter i leiligheten, utført av Bravida.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Intet arbeid utført.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen endring.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen av delene.

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsfilter byttet 7.november 2025.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Intet arbeid utført.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil ved bad/vaskerom.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke mur/pipe/ildsted.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen feil med dreneringen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil i tilknytning til leiligheten.

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

Eventuell kommentar: 1.års befaring gjennomført desember 2025.

---

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? Leiligheten er 55m2, oppmålt ifm prospekt sommer 2024.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Mangler ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen vedtak om regulerings- eller andre vedtak.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen heftelser.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen forhold som medfører plager.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen uenighet eller konflikter rundt eiendommen.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen andre forhold av betydning.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Såvidt jeg vet ingen planer, forslag eller vedtak.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Såvidt jeg vet ingen nedgravd oljetank.

---

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: 30-0278/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Øverås, Anne Christine Due	**2026-01-07**

Identifikasjon

bankID Øverås, Anne Christine Due

Signicat

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Jens Wilhelmsens gt. 9

Postnummer: 1671 Sted: Kråkerøy

Gr.nr.: 423 B.nr.: 197 Seksjonsnr.: 16

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 2024

Selger og kjennskap

Navn på selger: John Eirik Øveräs' dødsbo

Er selger hjemmelshaver? [X] Ja [ ] Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? [X] Ja [ ] Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e): Bostyrer, adv. Dag Olav Riisøp

Meglerfirma:

Selges eiendommen fra et dødsbo? [X] Ja [ ] Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2023

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? [ ] Ja [X] Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☒ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: **Polisenummer:**

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☒ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr:

www. •r••r•n•.n• •riv• •r ı rin• m• •- •• u - •-••-inn•• ••ı• • •er orsı rin•

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

Utført arbeid

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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 ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☐ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Selger av er ideell halvpart av et dødsbo som skifter offentlig av Søndre Østfold tingrett, og som ikke har noen kunnskap om eiendommen.

Sted og dato: Fredrikstad, 16/1-26

Signatur	Signatur
Blokkbokstaver	Blokkbokstaver

ADVOKATFIRMAET Ytterbøl&Co
Dag Olav Riise
Advokat

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-423/197/0/16

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	17.06.2024	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANNE CHRISTINE DUE ØVERÅS		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JOHN EIRIK ØVERÅS		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SE - Seksjonering	13.06.2024	13.06.2024	Sak 24/11851	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300888311	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300888311: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	3 264.0
Antall boenheter	36	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	3 264.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.02.2021	09.06.2021
EB - Endre bygningsdata	09.06.2021	09.06.2021
IG - Igangsettingstillatelse	21.09.2021	22.08.2024
EB - Endre bygningsdata	18.10.2023	18.10.2023
EB - Endre bygningsdata	18.06.2024	18.06.2024
EB - Endre bygningsdata	16.07.2024	16.07.2024
MB - Midlertidig brukstillatelse	19.08.2024	22.08.2024
FA - Ferdigattest	23.07.2025	28.07.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0504	45.1	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H06	6	544.0	0.0	544.0	0.0
H07	6	544.0	0.0	544.0	0.0
H04	6	544.0	0.0	544.0	0.0
H05	6	544.0	0.0	544.0	0.0
H03	6	544.0	0.0	544.0	0.0
H08	6	544.0	0.0	544.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Jens Wilhelmsens gate	9		1671 KRÅKERØY

Eiendomsstatus, ordre 8911580

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 423	**Bnr:** 197	**Fnr:** 0	**Snr:** 16
Adresse:	Jens Wilhelmsens gate 9, 1671 KRÃ…KERÃ˜Y		
Areal matrikkelenhet:	826.6 m²		

OBS!
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde smÃ¥feil og bÃ¸r oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 â€“ 2035 Plandokumenter pÃ¥ kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**FormÃ¥l/hensynssone:** 1130 - SentrumsformÃ¥l **Hensynssoner:** 320 - Flomfare
Reguleringsplaner: 1083 Detaljregulering for del av Ã…sgÃ¥rd, fv 108 og 451	**Vedtatt:** 05.09.2019	**FormÃ¥l:** 1130 - SentrumsformÃ¥l **Hensynssoner:** 410 - Krav vedr. infrastr.
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best - 1083.PDF		

Om fullstendighet og nÃ¸yaktighet i matrikkelrapporten
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn pÃ¥ fullstendighet og nÃ¸yaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller vÃ¦re feil registrert. Det kan vÃ¦re feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnÃ¸yaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strÃ¸k. Vi gjÃ¸r oppmerksom pÃ¥ at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 29.12.2025

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jens Wilhelmsens gate 9, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/197/0/16

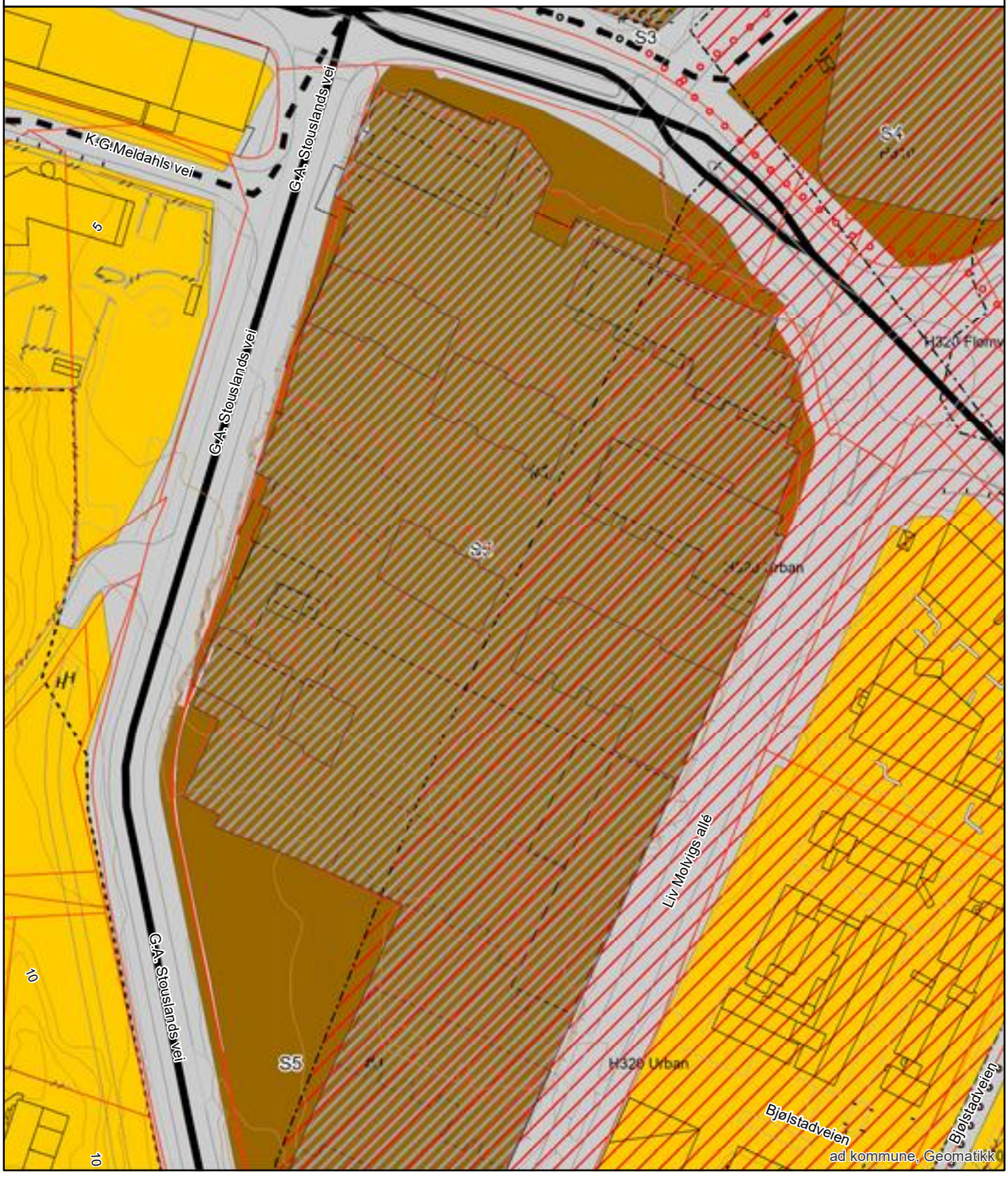
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-29

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jens Wilhelmsens gate 9, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/197/0/16

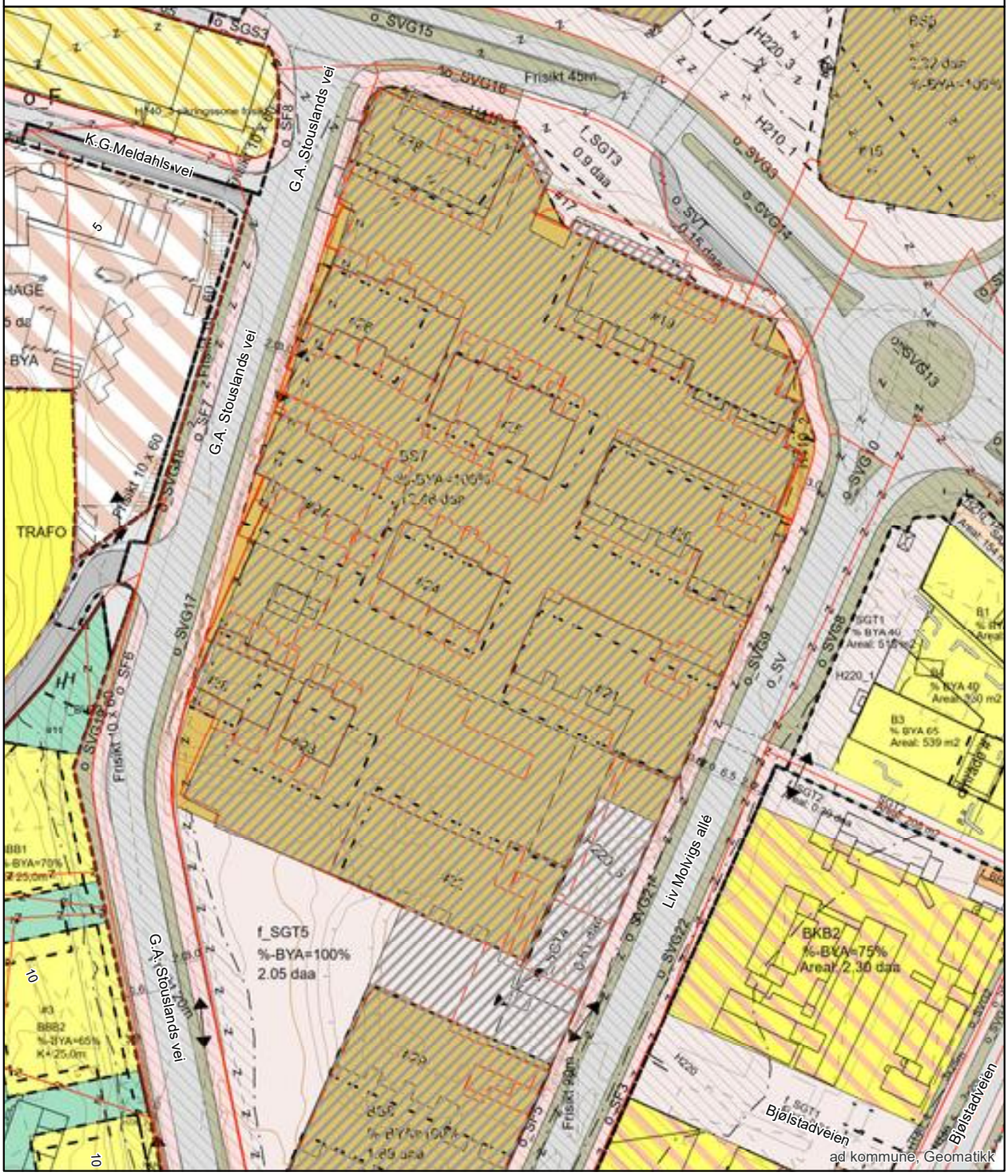
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-29

N

Planident: 1083
Ikrafttredelsesdato: 5.9.2019
Plannavn: Detaljregulering for del av Åsgård, fv 108 og 451

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

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



Griff Arkitektur as

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING MED KONSEKVENSUTREDNING FOR DEL AV ÅSGÅRD, FV. 108 OG 451

Plan-ID: 01061083
Forslagsstiller: Bjølstad Utvikling AS
Plankonsulent: Griff Arkitektur as

REVISJONSLISTE	INDEX	DATO
Planforslag	-	15.12.2017
Revisjon etter planmyndighetens gjennomgang	A	24.04.2018
Revisjon etter offentlig ettersyn	**B**	**22.11.2018**

OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE	DATO
Varsel om oppstart	01.03.2017 og 04.07.2017
Planprogram fastsatt av Bystyret	16.11.2017
1.gangs behandling i planutvalget	31.05.2018
Høring og offentlig ettersyn	08.06.2018 - 03.09.2018
2.gangsbehanding i planutvalget	22.08.2019
Bystyrets vedtak	05.09.2019

INNHOLD:

1 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER 3
1.1 Formål i planområdet *jf. pbl § 12-5:* 3
1.2 Hensynssoner i planområdet, *jf. pbl §§ 12-6 og 11-8:* 3
2 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET 3
2.1 Utomhusplan, *jf. pbl § 12-7 nr. 1* 3
2.2 Overvannshåndtering, *jf. pbl § 12-7 nr. 2* 3
2.3 BLÅGRØNN STRUKTUR, *jf. pbl § 12-7 nr. 6* 3
2.4 Kulturminner, *jf. pbl § 12-7 nr. 6* 3
2.5 Fjernvarme, *jf. pbl § 12-7 nr. 8* 4
2.6 Strømforsyningsanlegg, *jf. pbl § 12-7 nr. 2* 4
2.7 SIKKERHET, framkommelighet samt STØY og støv i byggeperioden, *jf. pbl § 12-7 nr. 2* 4
2.8 Justering / Arealutvidelse av veganlegg 4
3 BEBYGGELSE OG ANLEGG 4
3.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg 4
3.1.1 Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygg og anlegg, jf. pbl § 12-7 nr. 1 4
3.1.2 Vilkår for bruk av arealer, bygg og anlegg, jf. pbl § 12-7 nr. 2 4
3.1.3 Høydebestemmelser 5
3.1.4 Elementer over maks. tillatt gesimshøyde, jf. pbl § 12-7 nr. 2 5
3.1.5 Minste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal, jf. pbl § 12-7 nr. 4 5
3.1.6 Parkeringskrav, jf. pbl § 12-7 nr. 7 6
3.1.7 Skilt, jf. pbl § 12-7 nr. 1 7
3.1.8 Renovasjonsteknisk plan, jf. pbl § 12-7 nr. 2 7
3.1.9 Fellesbestemmelser for bebyggelsen sør for Jens Wilhelmsens gate (BS7-8, SGT4-5) 7
3.2 BS1 (SENTRUMSFORMÅL, Kobberslagerstredet 2), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 7* 7
3.3 BS2 (SENTRUMSFORMÅL), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2* 7
3.4 BS3 (SENTRUMSFORMÅL, Gamle Beddingvei 28), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 7* 7
3.5 BS4 (SENTRUMSFORMÅL), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2* 8
3.6 BS5-6 (Sentrumsformål) 8
3.7 BS7 (Sentrumsformål) 8
3.8 BS8 (Sentrumsformål) 9
3.9 BNA (Nærmiljøanlegg), *jf. pbl § 12-7 nr. 4* 9
3.10 BRE (Renovasjonsanlegg), *jf. pbl § 12-7 nr. 1* 9
4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 9
4.1 Fellesbestemmelser Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4* 9
4.2 SV (veg), *jf. pbl § 12-7 nr. 1* 10
4.3 SF1-8 (Fortau), *jf. pbl § 12-7 nr. 1* 10
4.4 SGT1-2 (Gatetun), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2* 10
4.5 SGT3 (Gatetun), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2* 10
4.6 SGT4 (Gatetun), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2* 10
4.7 SGT5 (GATETUN), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2* 10
4.8 SGS1-4 (Gang-/sykkelveg), *jf. pbl § 12-7 nr. 1* 11
4.9 SGG 11
4.10 SVT (Annen veggrunn – tekniske anlegg) 11
4.11 SVG1-24 (Annen veggrunn – grøntareal), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 6* 11
5 GRØNNSTRUKTUR 11
5.1 GP1-3 (Park), *jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4* 11
6 EIEFORM 11
6.1 Offentlig eieform, *jf. pbl § 12-7 nr. 14* 11
6.2 Felles eieform, *jf. pbl § 12-7 nr. 14* 11
7 HENSYNSSONER 12
7.1 Hensynssone STØY H210_1-2 OG H220_1-6, *jf. pbl § 12-7 nr. 2, 3* 12
7.2 Hensynssone flomfare H320, *jf. pbl § 12-7 nr. 2* 12
7.3 Hensynssone infrastruktur H410_1-2 12
7.4 Hensynssone Naturmiljø H560_1-3 12
8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER 12
8.1 RAMMETILLATELSE, *jf. pbl § 12-7 nr. 10* 12
8.2 IGANGSETTINGSTILLATELSE, *jf. pbl § 12-7 nr. 10* 12
8.3 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST, *jf. pbl § 12-7 nr. 10* 13

1 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

1.1 FORMÅL I PLANOMRÅDET *JF. PBL § 12-5:*

Bebyggelse og anlegg, pbl § 12-5 nr. 1	SOSI:
Sentrumsformål (BS1-8)	1130
Nærmiljøanlegg (BNA)	1440
Renovasjonsanlegg (BRE)	1550
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5 nr. 2:	
Veg (SV)	2010
Fortau (SF1-8)	2012
Gatetun (SGT1-5)	2014
Gang/sykkelveg (SGS1-4)	2015
Gangveg (SGG)	2016
Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)	2018
Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-24)	2019
Grønnstruktur, pbl § 12-5 nr. 3:	
Park (GP1-3)	3050

1.2 HENSYNSSONER I PLANOMRÅDET, *JF. PBL §§ 12-6 OG 11-8:*

Rød støysone ihht. T-1442/2016	H210_1-2
Gul støysone ihht. T-1442/2016	H220_1-7
Hensynssone flomfare	H320
Hensynssone infrastruktur	H410_1-2
Hensynssone naturmiljø	H560_1-3

2 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

2.1 UTOMHUSPLAN, *JF. PBL § 12-7 NR. 1*

Det skal utarbeides utomhusplan og nødvendige snitt for aktuelle byggetrinn. Denne skal bl.a. vise:

- Plassering av bebyggelse og anlegg i forhold til regulerte formåls-, hensynssone- og bestemmelsesgrenser
- Adkomst- og inngangsforhold,
- Uteoppholds- og lekearealer med lekeapparater, møblering, beplantning og underlag,
- Terrengforhold med eksisterende og prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt,
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, snuplass, fremkommelighet for utrykning/renovasjon, frisiktsoner.
- Tekniske forhold (avrenning, overflatevann og arealenes materialbruk, utvendige renovasjonsanlegg og strømforsyningsanlegg, belysning)
- Vegetasjon og grøntanlegg.
- Plassering av støyskjerm, gjerder, ferdselshinder, rekkverk.

2.2 OVERVANNSHÅNDTERING, *JF. PBL § 12-7 NR. 2*

Det skal utarbeides en helhetlig plan for overvannshåndtering i planområdet inkl. flomveier.

2.3 BLÅGRØNN STRUKTUR, *JF. PBL § 12-7 NR. 6*

Det skal utarbeides en helhetlig plan for blågrønn struktur i planområdet.
Sidearealer langs vei (SVG1-24), uteoppholdsareal mellom boliger i BS5-8, torvene (SGT1-5) og parken (GP1-3) skal ha et betydelig innslag av grønnstruktur og ses i sammenheng i planen. Det skal her etableres sammenhengende blågrønn struktur med variert vegetasjon og både horisontale og vertikale grønne flater og volumer. Samspill mellom overvannshåndtering og grønnstruktur skal vektlegges. Blågrønn struktur i planområdet skal erstatte verdier ved bekkefragmentet som fjernes i planområdet, og tilføre nye verdier. Biologisk inventeringsrapport (*Biologisk inventering av Bjølstadjordet, NØ-Kråkerøy, Fredrikstad kommune av J. I. Båtvik Carex-Bioprint, januar 2014*) skal legges til grunn for verdivurdering og valg av tilførte arter.

2.4 KULTURMINNER, *JF. PBL § 12-7 NR. 6*

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.5 FJERNVARME, *JF. PBL § 12-7 NR. 8*

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Fredrikstad Fjernvarme AS og bestemmelser om tilknytningsplikt og fritak fra tilknytningsplikten gjelder (jf. plan- og bygningsloven § 27-5).

2.6 STRØMFORSYNINGSANLEGG, *JF. PBL § 12-7 NR. 2*

Strømforsyningsanlegg tillates etablert på egnet sted i planområdet, i terreng/bebyggelse. Hensiktsmessig plassering skal avklares med netteier og anlegg skal være i tråd med netteiers spesifikasjoner.

2.7 SIKKERHET, FRAMKOMMELIGHET SAMT STØY OG STØV I BYGGEPERIODEN, *JF. PBL § 12-7 NR. 2*

a) Det skal utarbeides plan som sikrer at trafikksikkerhet og framkommelighet for kjørende, syklende og gående opprettholdes gjennom byggeperioden.

b) Tilgrensende barnehage og naboer skal orienteres i forkant av spesielt støyende og støvende arbeidsoperasjoner, med beskrivelse av tidsrom og evt. avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442 og T-1520.

2.8 JUSTERING / AREALUTVIDELSE AV VEGANLEGG

Dersom det ved detaljprosjektering av veganlegg avdekkes behov for å utvide areal avsatt til rundkjøring med sidearealer, tillates dette løst innenfor areal avsatt til bebyggelse innenfor BS6 og BS7.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 FELLESBESTEMMELSER BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygg og anlegg, jf. pbl § 12-7 nr. 1

Bebyggelsens fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal variere mellom bygg og utformes med høy kvalitet tilpasset stedets historie og områdets bygde og naturgitte omgivelser.
Det skal utarbeides en designmanual med avklaring av rammer og hovedprinsipper for utforming, fasader og materialbruk i planområdet.

3.1.2 Vilkår for bruk av arealer, bygg og anlegg, jf. pbl § 12-7 nr. 2

a) Tillatt utnyttelsesgrad (%-BYA) framgår av plankartet.

b) 1.etasje skal ha høyde på minimum 4,2 m overkant-overkant gulv.

c) I 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller gatetun skal det tilrettelegges for forretninger, serveringssteder, tjenesteyting eller annen virksomhet med aktiv, utadrettet fasade. Høy grad av åpenhet/innsynsmulighet skal vektlegges. Avstand mellom innganger og/eller tilkomster skal ikke overstige 30 m målt mellom hushjørner / pr. fasade.

d) Der 1.etasje ligger delvis under terreng og der utadrettet/åpen fasade ikke er mulig skal fasaden utformes med vekt på god visuell kvalitet, f.eks. ved bruk av naturmaterialer, grønnstruktur, belysning og/eller landskapsarkitektoniske virkemidler.

e) Byggegrenser framgår av bestemmelser knyttet til de enkelte delområdene.
Utenfor byggegrense mot offentlig fortau, park eller gatetun tillates enkelte bygningsdeler utkraget maks. 1 m (for eksempel takutstikk, balkong, skilt, solfanger, solavskjerming o.l.), forutsatt at fri høyde fra bakkeplan er min. 4,5 m.

f) Inngangspartier skal utformes slik at inngangsdør, trapp, rampe, skraperist, postkasser og lignende elementer ikke slår ut i / plasseres på offentlig fortau/gatetun.

3.1.3 Høydebestemmelser

FORMÅL, BESTEMMELSESOMRÅDE	MAKS TILLATT GESIMSHØYDE KOTE	KRAV OM NEDTRAPPING	ELEMENTER TILLATT OVER MAKS GESIMS
BS1	+ 17,5 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS2	+ 24 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS3	+ 11 m i bestemmelsesområde # 11. + 17,5 m i midtre del. + 21,5 m i søndre del.	-	Jf. 3.1.4 b)
BS4	+ 19 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS5, Base	+ 17 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS5, # 14	+ 29,5 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS6, Base	+ 17 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS6, # 15 og # 16	+ 32,5 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS7, Base	+ 15,5 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS7, # 18	+ 44 m	-	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 19	+ 32,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 20	+ 32,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 21	+ 29,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 22	+ 29,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS7, # 23 - # 28	+ 22,5 m	-	Jf. 3.1.4 a)
SGT5	+ 10 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS8, Base	+ 15,5 m	-	Jf. 3.1.4 b) og c)
BS8, # 29	+ 29,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)
BS8, # 30	+ 26,5 m	Nedtrapping mot vest	Jf. 3.1.4 b)

3.1.4 Elementer over maks. tillatt gesimshøyde, jf. pbl § 12-7 nr. 2

a) Boliger i bestemmelsesområde # 23 - # 28 (BS7):
Over tillatt maks. gesimshøyde tillates etablering av takterrasser med rekkverk. På takterrassene tillates påbygg for trapperom, takoverbygg, overlys samt oppholdsrom/vinterhage/loftsstue på inntil 30 % av takflaten.

b) Øvrig bebyggelse:
Over tillatte maks. gesimshøyder tillates:
- takterrasser med transparente rekkverk på inntil 1,5 meter,
- oppbygg på inntil 20 % av takflaten for tekniske anlegg/installasjoner inkl. luftinntak/-avkast, trapp, heis og overlys med nødvendig høyde. Ved etablering av solenergianlegg kan 20 %-grensen overskrides. Disse elementene skal utformes som en integrert del av arkitektur og taklandskap, og ikke medregnes i BYA.

Over tillatte maks. gesimshøyder tillates ikke tekniske rom på tak. Unntatt fra dette er eksisterende teknisk rom på tak innenfor formål BS1.

c) SGT5 og basene i BS5-8:
Over tillatte maks. gesimshøyder tillates i tillegg til 3.1.4 b):
- gesimsoppbygging langs dekkekanter.
- stedvis høyere oppbygning på flatene for landskapselementer, landskapsforming, leke-/aktivitets- og vegetasjonselementer.

3.1.5 Minste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal, jf. pbl § 12-7 nr. 4

a) Fellesbestemmelse for MUA og lekeareal i planområdet:
Støynivå på arealer som inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger skal ikke overskride anbefalt grenseverdi i T-1442. Nødvendig lokal skjerming tillates og skal utformes på en estetisk god måte.

Lekeplasser skal opparbeides med lekeapparater, utstyr og møblering for aktivitet og opphold, samt blågrønn struktur.

Lekeplasser skal plasseres med vekt på gode lysforhold, sosiale møteplasser, fleksibilitet for ulike aktiviteter og brukbarhet for alle uansett alder og funksjonsnivå.

b) MUA for boliger i BS5-6:
MUA per boenhet er 15 m².
MUA skal etableres på felles uteoppholdsareal og på privat terrasse / veranda / balkong.

Min. 5 m² av MUA per boenhet skal være privat uteoppholdsareal direkte tilknyttet boligen.

Min. 4 m² av MUA per boenhet skal avsettes til felles småbarnslekeplass for barn 1-6 år innenfor BS5-6.

Kvartals- og områdelekeplass til boligene i BS5-6 er innenfor formål GP1, SGT2 og BNA.

c) MUA for boliger i BS7-8:
MUA per boenhet er 25 m².
MUA skal etableres på felles uteoppholdsareal og på privat terrasse / veranda / balkong.

Min. 5 m² av MUA per boenhet skal være privat uteoppholdsareal direkte tilknyttet boligen.

Min. 4 m² av MUA per boenhet skal avsettes til felles småbarnslekeplasser for barn 1-6 år innenfor BS7-8. Hver småbarnslekeplass bør være min. 100 m² og bør plasseres maks. 50 m fra boenhetene den er ment å betjene.

Min. 1500 m² av samlet MUA skal avsettes til felles kvartalslekeplasser innenfor BS7-8 og SGT5.
Av disse skal min. 200 m2 etableres innenfor SGT5 som offentlig tilgjengelig lekeplass.
Størrelse per kvartalslekeplass er valgfri, men avstand bør være maks. 200 m fra boligene de er ment å betjene.

Småbarns- og kvartalslekeplassene skal opparbeides som en integrert del av det bilfrie, grønne uteoppholdsarealet mellom boligene i BS7-8 og i SGT5.
Småbarns- og kvartalslekeplasser tillates slått sammen til færre, større lekeplasser med variert aktivitets- og leketilbud som kan fungere som felles uteplass og samlingssted for beboerne.

Områdelekeplass for boligene i BS7-8 er innenfor formål GP1, SGT2 og BNA.

3.1.6 Parkeringskrav, jf. pbl § 12-7 nr. 7

Kravene gjelder for oppføring av ny bebyggelse. For P-krav for eksisterende bebyggelse; se bestemmelse til aktuelle delformål.

a) Sykkelparkeringskrav:
Bolig:
Min. 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Øvrig sentrumsformål:
Min. 3 sykkelplasser pr 100 m² BRA.
BRA for kjeller, tenkte plan i dobbelthøye rom, overdekket uteareal, varemottak, lager, teknisk-/personal-/sanitærrom o.l. skal ikke tas med ved beregning av sykkelparkering til øvrig sentrumsformål.

Fellesbestemmelse:
Sykkelplasser bør plasseres på oversiktlig sted nær innganger slik at det oppleves trygt og effektivt å velge sykkel som transportmiddel.
Sykkelparkering, -stativer eller –takoverbygg skal ikke medregnes i BYA.

b) Bilparkeringskrav:
Det skal etableres min. 300 og maks 925 plasser til ny bebyggelse i planområdet.

Plassene kan fordeles fritt innenfor planområdet der reguleringsbestemmelsene tillater parkering, forutsatt at det dokumenteres at framkommelighet i kryss og på vegsystemet blir tilfredsstillende.

P-anlegg sør for Jens Wilhelmsens gate skal ha gangatkomst henvendt mot torvet SGT3, uavhengig av åpningstid/atkomst til øvrig bebyggelse.

Fellesbestemmelse:
Min. 5 % av alle p-plasser skal være HC-dimensjonerte p-plasser nær inngang/heis.
Løsninger for lading skal vurderes og tilpasses norm/etterspørsel ved detaljprosjektering.

3.1.7 Skilt, jf. pbl § 12-7 nr. 1

Plassering og utforming av fasadeskilt skal framgå av søknad om tiltak. Skilt skal tilpasses bebyggelsens fasader og bevegelseslinjer i byrommet.

3.1.8 Renovasjonsteknisk plan, jf. pbl § 12-7 nr. 2

a) Boliger i BS5-8 skal enten tilknyttes avfallssug-løsning supplert med nedgravde containere og avfallsboder, eller kun benytte nedgravde avfallscontainere og avfallsboder.
Avfallssug kan knyttes til oppsamlingssentral i bebyggelsen, eller knyttes til sentral utenfor planområdet.
Nedgravde containere kan tillates innenfor BRE, BS7-8, SGT4-5 og SVG4, 5, 17, 21 og 22.
Avfallsboder skal plasseres i bebyggelsen, nær hentested for øvrig avfall.

b) Viste plassering av BRE tillates justert dersom det viser seg hensiktsmessig ved detaljprosjektering.

c) Næringsavfall skal håndteres i egnet anlegg i bebyggelsen.

d) Detaljert renovasjonsteknisk plan skal utarbeides ved detaljprosjektering i tråd med kommunens veileder for renovasjonsteknisk plan og i samråd kommunens renovasjonsavdeling.

3.1.9 Fellesbestemmelser for bebyggelsen sør for Jens Wilhelmsens gate (BS7-8, SGT4-5)

I tillegg til fellesbestemmelsene over gjelder følgende for bebyggelsen i BS7-8 og under SGT4-5:

a) Innenfor BS7-8 og under SGT5 tillates kjøpesenter med totalt inntil 24 000 m^2 BRA salgsareal forretning. Av disse skal min. 5000 m^2 være butikker med lokaler større enn 1000 m^2.
BRA for tekniske arealer, rømningsveier, varemottak, personal- og sanitærrom samt tenkte plan i dobbelthøye rom skal ikke medregnes i BRA salgsareal forretning.

b) Trapp som gir offentlig tilgjengelig gangforbindelse mellom SGT4 og SGT5 skal etableres i SGT4, SGT5 eller i BS7-8.

c) Innenfor byggegrensen mot offentlig fortau og gatetun tillates innbyrdes justering av formålsgrenser mellom BS7-8 og SGT4-5 for tilpasning til akse-/bæresystem, forutsatt at de enkelte formålenes areal ikke endres vesentlig.

d) Mindre bygningsdeler (trapp, balkong, svalgang, søyler o.l.) tilknyttet bebyggelsen i BS7-8 tillates plassert i / utkraget over SVG24 og SGT4-5, forutsatt at fri bredde mellom bebyggelse i BS7 og BS8 (torvpassasjen) er min. 12 meter.

3.2 BS1 (SENTRUMSFORMÅL, KOBBERSLAGERSTREDET 2), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 7*

a) Tillatt bruk: Sentrumsformål. Bolig tillates ikke.

b) Formålsgrense er byggegrense.

c) Bilparkering: maks. 1 plass per 100 m^2 BRA. 25 av plassene skal plasseres ved bygget innenfor SGT1. Øvrige plasser dekkes i p-anlegg under Stadion.

d) Sykkelparkering: min. 50 plasser.

3.3 BS2 (SENTRUMSFORMÅL), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2*

a) Tillatt bruk: Sentrumsformål. Bolig tillates ikke.

b) Formålsgrense er byggegrense.

c) Innenfor bestemmelsesområde # 3 skal det etableres en min. 12 m bred offentlig tilgjengelig gangforbindelse/trapp og siktlinje gjennom bygget mellom SGT2 (torvet) og GP1(parken med administrasjonsbygget). Mot SGT2 skal åpningens høyde være min. 2 etasjer fra bakkeplan 1.etasje.

3.4 BS3 (SENTRUMSFORMÅL, GAMLE BEDDINGVEI 28), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 7*

a) Tillatt bruk: Sentrumsformål. Bolig tillates ikke.

b) Formålsgrense er byggegrense.

c) I bestemmelsesområde # 5 skal eksisterende åpning (portal med offentlig tilgjengelig gangforbindelse/trapp), opprettholdes i sin nåværende form gjennom bygget mellom SGT2 (torvet ved gangbrolanding) og GP1 (parken med administrasjonsbygget).

d) Bilparkering: maks. 40 plasser.
e) Sykkelparkering: min. 118 plasser.

3.5 BS4 (SENTRUMSFORMÅL), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2*

a) Under bakken innenfor BS4 og SGT2 tillates p-anlegg. P-anlegget skal være tilknyttet og ha felles kjøreatkomst med p-anlegg under BS5-6. Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.
b) På bakkeplan innenfor BS4 tillates bebyggelse med sentrumsformål. Bolig tillates ikke.
c) Formålsgrense er byggegrense.

3.6 BS5-6 (SENTRUMSFORMÅL)

a) Under bakken:
Under bakken, innenfor BS5-6 og torvflate SGT2, tillates p-anlegg med kjøreatkomst via Verkstedveien. Kjøreatkomstens plassering vist med inn- og utkjøringspil på plankartet tillates justert langs BS5-6 sin fasade mot Verkstedveien. Kjøreatkomsten skal være felles med p-anlegg under BS4.
Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.

b) Basene:
På bakkeplan innenfor BS5 og BS6 tillates sammenhengende bebyggelse (baser) i inntil tre etasjer. Formålsgrense er byggegrense.

Tillatt bruk er sentrumsformål bortsett fra bolig. Vertikalforbindelser, lager og bod til andre formål tillates.

Varelevering tillates fra Verkstedveien og gatetun SGT2.

c) På lokket over basene:
På lokket over basene tillates boligblokkbebyggelse innenfor bestemmelsesområdene # 14, # 15 og # 16. Som bolig regnes også boliger med felles service-/tjenesteytingsfunksjoner.
Bestemmelsesområdene er byggegrense og angir maks tillatt m² BYA for boligblokkene.

d) Mellom boligene på lokket:
Arealet mellom boligene på lokket skal opparbeides med blågrønn struktur, leke- og uteoppholdsareal.

Det tillates etablering av én gangbro mellom BS5 og BS6, som forbindelse mellom uteoppholdsarealene på lokkene. Maks. bredde på broen er 3 m.

3.7 BS7 (SENTRUMSFORMÅL)

a) Under bakken:
Under bakken innenfor BS7 tillates p-anlegg med kjøreatkomst via SGT4.
Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.

b) Basen:
På bakkeplan innenfor BS7 tillates sammenhengende bebyggelse (en base) i inntil to etasjer.
Tillatt bruk er sentrumsformål bortsett fra bolig. Vertikalforbindelser, lager og bod til andre formål tillates.

Varemottak skal etableres innenfor formålet med atkomst fra G. A. Stouslands vei i området merket med inn- og utkjøringspil på plankartet. Varemottaket skal være innvendig og skjermet med port e.l.

c) På lokket over basen: På lokket over basen tillates boligbebyggelse i form av høyblokk-, lavblokk-, konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus med tilhørende anlegg som boder og uthus.
Som bolig regnes også boliger med felles service-/tjenesteytingsfunksjoner.

Bestemmelsesområdene # 18 - # 28 angir maks tillatt BYA for boligbebyggelse med tilhørende anlegg på lokket over basen; totalt 5600 m² BYA.

Bestemmelsesområdene tillates slått sammen og deres form og plassering kan justeres innenfor BS7, under følgende forutsetninger:

- Maks tillatt samlet BYA ligger fast.
- Maks angitt høyde per bestemmelsesområde ligger fast.
- Bebyggelsen skal hovedsakelig organiseres i lamellstruktur med øst-vestlig retning.
- Det skal sikres en min. 17 m bred åpning mellom bebyggelsen i bestemmelsesområde # 18 og # 19.
- Minsteavstand (nord-sørlig retning) mellom lamellene er 12 meter, men rømningstrapper tillates plassert nærmere.

d) **Mellom boligene på lokket:** Arealet mellom boligene på lokket skal være bilfritt og gangbasert, med sykkelparkering, blågrønn struktur, leke- og uteoppholdsareal.

e) BS7 berøres av hensynssone infrastruktur, jf. bestemmelse 7.3.

3.8 BS8 (SENTRUMSFORMÅL)

a) **Under bakken:**
Under bakken innenfor BS8 tillates p-anlegg med kjøreatkomst via SGT4.
Tillatt bruk er parkering, boder, lager, tekniske rom og vertikalforbindelser. Næringsvirksomhet som bilpleie, bil- og sykkelutleie og lignende kan tillates.

b) **Basen:**
På bakkeplan innenfor BS8 tillates sammenhengende bebyggelse (en base) i inntil to etasjer.
Tillatt bruk er sentrumsformål inkl. bolig.
Vertikalforbindelser, lager og bod til andre formål tillates.

Varelevering tillates fra torvene SGT4, SGT5 eller via innvendig varemottak i BS7.

c) **På lokket over basen:** På lokket over basen tillates boligblokkbebyggelse i form av høyblokk, lavblokk, konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus med tilhørende anlegg som boder og uthus. Som bolig regnes også boliger med felles service-/tjenesteytingsfunksjoner.

Bestemmelsesområde # 29 og # 30 angir maks tillatt BYA for boligbebyggelse med tilhørende anlegg på lokket over basen; totalt 1425 m² BYA.
Bestemmelsesområdenes form og plassering tillates justert innenfor BS8, men minsteavstand mellom bygningene skal være 12 meter.

Mellom boligene på lokket:
Arealet mellom boligene på lokket skal opparbeides med blågrønn struktur, leke- og uteoppholdsareal.

3.9 BNA (NÆRMILJØANLEGG), *JF. PBL § 12-7 NR. 4*

BNA skal være offentlig tilgjengelig nærmiljøanlegg for helårs lek og aktivitet, utformet som en integrert del av plassrommet SGT2.

3.10 BRE (RENOVASJONSANLEGG), *JF. PBL § 12-7 NR. 1*

Innenfor BRE tillates etablering av renovasjonsanlegg. Se forøvrig bestemmelse 3.1.6 om renovasjonsteknisk plan.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 FELLESBESTEMMELSER SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR,

JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 4

a) Byggeplan for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av vegmyndighet (Fredrikstad kommune og/eller Østfold fylkeskommune v/Statens vegvesen).

b) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates intern omdisponering av underformål uten omregulering. Slik justering skal skje i samråd med og godkjennes av vegmyndighet.

c) Alle samferdselsanleggs hovedløsninger skal detaljprosjekteres i henhold til prinsippene om universell utforming (Statens vegvesens håndbok V129 eller senere utgave). Unntak kan tillates der hvor terrengmessige forhold tilsier at det ikke er mulig å tilfredsstille krav til maksimal stigning uten

vesentlige inngrep i eksisterende anlegg.

d) Avkjørsler og inn-/utkjøring vist på plankartet tillates justert langs aktuelle fasade i samråd med vegmyndighet.

e) Frisikt skal sikres innenfor frisiktlinjer ved alle kryss og avkjørsler. Innenfor frisiktlinjer tillates ikke sikthinder mellom 0,5 m og 3 m høyde over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående stolper, skilt og oppstammede trær med diameter inntil 30 cm kan tillates.

4.2 SV (VEG), *JF. PBL § 12-7 NR. 1*
Innenfor SV skal det anlegges kjøreveg som vist på plankartet.

4.3 SF1-8 (FORTAU), *JF. PBL § 12-7 NR. 1*
Innenfor SF1-8 skal det anlegges fortau som vist på plankartet.

4.4 SGT1-2 (GATETUN), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2*

a) SGT1-2 skal ha delt bruk for gående, syklende og nyttetrafikk/varelevering og kjøring til eiendommene.

b) Innenfor SGT1 tillates bakkeparkering.
Under bakken i SGT2 tillates p-anlegg tilknyttet BS4-6 med inn-/utkjøring fra Verkstedveien.

c) Utforming og materialbruk på SGT2 skal skille seg fra tilstøtende vegformål og signalisere at ferdsel skal skje på myke trafikanters premisser. SGT2 skal ha god framkommelighet for syklende og gående, sammenhengende blågrønn struktur og oppholdssoner.
Gang-/sykkelforbindelse i gangbroaksen over torvet skal ha min. 5 m fri bredde.
Gang-/sykkelforbindelse i diagonalstredet mellom gangfelt i Verkstedveien og torvet skal ha min. 4 m fri bredde.

For øvrig skal følgende eller lignende prinsipp følges ved utforming av SGT2:

- Innenfor bestemmelsesområde # 4 tillates etablering av trapp/adkomst til park GP1.
- Innenfor bestemmelsesområde # 6, 7, 9, 10, 11 og 12 tillates overdekket uteservering og vareutstilling.
- Innenfor bestemmelsesområde # 8 tillates variert opparbeiding til f.eks. sykkelparkering, blågrønn struktur, uteservering, opphold, lek og aktiviteter.
- Arealet innenfor bestemmelsesområde # 13 skal kunne benyttes som vendehammer i nordenden av Verkstedveien.
- På øvrig torvareal, uten konflikt med framkommelighet, kan det etableres sykkelparkering, blågrønn struktur, uteservering, torvhandel/vareutstilling, leke- og oppholdssoner og lignende.

4.5 SGT3 (GATETUN), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2*

a) SGT3 skal opparbeides som torvareal for gående og syklende.
Utforming og materialbruk skal skille seg fra tilstøtende vegformål for å signalisere annen bruk og sammenheng med SGT1-2.

b) SGT3 skal programmeres med vekt på god framkommelighet for syklende og gående, sammenhengende blågrønn struktur og oppholdssoner.

c) Innenfor bestemmelsesområde # 17 tillates takoverbygg, uteservering og torvhandel/vareutstilling.

4.6 SGT4 (GATETUN), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2*

a) SGT4 skal opparbeides som torvareal med delt bruk for gående, syklende og kjørende.
Det skal etableres avkjørsel fra Rødsveien, samt inn- utkjøring til p-anlegg i BS7-8.
Plassering av avkjørsel og inn-/utkjøring vist på plankartet tillates justert.

På torvarealet SGT4 tillates etablering av sykkel- og bilparkering, takoverbygg, uteservering, oppholdssoner/møblering og blågrønn struktur.

Under bakken innenfor SGT4 tillates etablering av p-anlegg, tilknyttet p-anlegg under BS7-8.

4.7 SGT5 (GATETUN), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2*
SGT5 skal opparbeides som torvareal med delt bruk for gående, syklende og kjørende.
Det skal etableres avkjørsel fra G. A. Stouslands vei, sykkel- og bilparkering, leke-, uteoppholdsareal og

blågrønn struktur.
Plassering av avkjørsel vist på plankartet tillates justert.

Takoverbygg, uteservering, leke- og aktivitetsapparater og lignende lette strukturer tillates.

Innenfor SGT5 skal min. 200 m² av de påkrevde kvartalslekeplasser til boligene i BS7-8 etableres. Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig.

Under torvarealet, delvis under terreng, tillates parkeringsanlegg og sentrumsformål bortsett fra bolig, tilknyttet tilsvarende funksjoner i BS7-8.

4.8 SGS1-4 (GANG-/SYKKELVEG), *JF. PBL § 12-7 NR. 1*
Innenfor SGS1-4 skal det anlegges gang-/sykkelveg som vist på plankartet.

4.9 SGG
Innenfor SGG skal eksisterende gangveiforbindelse opprettholdes.

4.10 SVT (ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG)
Innenfor SVT skal det etableres beredskapslomme med nødvendig teknisk utstyr. Teknisk utstyr skal sikres mot påkjørsel og være tilgjengelig fra beredskapslommen til en hver tid. Annen bruk tillates ikke innenfor formålet.

4.11 SVG1-24 (ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 6*
a) SVG1-24 skal opparbeides med høy andel permeable og grønne overflater, trær og annen vegetasjon som bidrar til grønt preg og overvannsfordrøyning. Jf. også bestemmelse 2.3 om blågrønn struktur.
b) Innenfor SVG1-24 tillates etablering av blågrønn struktur som sideareal langs vei og sikkerhetssone mellom kjørebaner og gang-/sykkelveg, grøfter, kantparkering (bil, mc, sykkel), forstøtningsmur, fyllinger og skjæringer. Nødvendige tekniske anlegg, ferdselshinder og rekkverk tillates oppført innenfor formålet.
c) SVG4, 5, 17, 21 og 22 skal opparbeides med kantparkering på permeable flater og oppstammede trær.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 GP1-3 (PARK), *JF. PBL § 12-7 NR. 1, 2, 4*
a) Arealene innenfor formål GP1-3 skal opparbeides parkmessig og være offentlig tilgjengelige.
b) Innenfor bestemmelsesområdene # 1 og 2 tillates etablering av parkeringsanlegg inn i terreng, på samme nivå som 1.etasje i tilstøtende bebyggelse BS2 og BS3, forutsatt at parkmessig opparbeidet, offentlig tilgjengelig terreng reetableres over parkeringsanleggets tak.
c) GP1 skal fungere som lekeplass for boligene i planområdet. Etablering av leke-/aktivitetsapparater tillates innenfor formålet. På terreng innenfor bestemmelsesområde #1- 2 skal det opparbeides min. 400 m2 leke-/aktivitetsplass tilpasset aktivitet og opphold for både voksne og barn.
d) Det skal sikres offentlig tilgjengelig, universelt utformet adkomst til GP1 fra SGT1 eller SGT2.
e) GP1-3 berøres av hensynssone naturmiljø, jf. bestemmelse 7.4.

6 EIEFORM

6.1 OFFENTLIG EIEFORM, *JF. PBL § 12-7 NR. 14*
BNA, SV, SF2-8, SGS1-4, SVT og SVG1-23 er offentlig.

6.2 FELLES EIEFORM, *JF. PBL § 12-7 NR. 14*
SF1, SGT1-5, SGG og GP1-3 er felles for bebyggelsen i nærområdet, og skal være offentlig tilgjengelig.
BRE er felles for bebyggelsen de betjener.
SVG24 er felles for bebyggelsen i BS8.

7 HENSYNSSONER

7.1 HENSYNSSONE STØY H210_1-2 OG H220_1-6, *JF. PBL § 12-7 NR. 2, 3*

a) Nye boenheter skal planlegges slik at så stor andel som mulig av oppholdsrom og minst ett soverom har åpningsbart vindu hvor støynivå utenfor er under anbefalt grenseverdi ihht. T-1442. Leke- og uteoppholdsareal som inngår i MUA skal ha støynivå under anbefalt grenseverdi i T-1442. Støydempet, åpningsbart vindu/dør, lokal skjerming og lignende avbøtende tiltak tillates for å oppnå dette. Redegjørelse skal følge søknad om oppføring av boliger.

b) Eksisterende studentboliger i Bjølstadveien 8 som får en støyøkning > 3 dB utenfor fasade og på uteoppholdsareal som følge av vegutbygging og trafikkgenerering av tiltak i planområdet, skal skjermes slik at støyøkning blir ≤ 3 dB. Der dette ikke kan dokumenteres ved utendørs støyberegninger skal det gjøres en utredning av lokale støytiltak for å sikre at krav til støy fra vegtrafikk forankret i byggteknisk forskrift ivaretas på utendørs oppholdsarealer og innendørs i bygninger. Redegjørelse skal følge søknad om tiltak for vegutbyggingen.

7.2 HENSYNSSONE FLOMFARE H320, *JF. PBL § 12-7 NR. 2*

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn kotehøyde fastsatt i gjeldende kommunal flomsonebestemmelse, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i TEK.

7.3 HENSYNSSONE INFRASTRUKTUR H410_1-2

Hensynssonene skal sikre at eksisterende infrastruktur i bakken hensyntas ved detaljprosjektering av BS7 mot fortau langs Jens Wilhelmsens gate. Omlegging av infrastruktur og/eller tilpasning av bebyggelsens byggelinje må her avklares med anleggseier.

7.4 HENSYNSSONE NATURMILJØ H560_1-3

a) De to hule eiketrærne i Høyskoleparken (GP1), markert med symbol "eksisterende trær som bevares" innenfor hensynssone H560_1, skal bevares og skjøttes ihht. naturmangfoldlovens bestemmelser om denne utvalgte naturtypen.

b) I hensynssone H560_1-3 skal naturlig terreng, eksisterende vegetasjon og store trær bevares i størst mulig grad, evt. reetableres.

c) Leke-/aktivitetsapparater, møblering og kabeltrasé i bakken tillates innenfor H560_1-3 under forutsetning av at de plasseres skånsomt og tilpasses terreng og naturmiljø.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 RAMMETILLATELSE, *JF. PBL § 12-7 NR. 10*

Bebyggelse og anlegg i planområdet kan utvikles i hensiktsmessige byggetrinn knyttet til marked og gjennomføring. Ved trinnvis utbygging skal plan for dette vedlegges rammesøknad og godkjennes av bygningsmyndighet og vegmyndighet.

Søknad om rammetillatelse skal vedlegges:

- Overordnet utomhusplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering, jf. bestemmelse 2.1.
- Overvannsplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for overvannshåndtering, jf. bestemmelse 2.2.
- Plan for blågrønn struktur med avklaring av rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering, jf. bestemmelse 2.3.
- Designmanual for planområdet, jf. bestemmelse 3.1.1.

8.2 IGANGSETTINGSTILLATELSE, *JF. PBL § 12-7 NR. 10*

a) Før igangsettingstillatelse kan gis for arbeid med rundkjøring SVG13, sidevanger på Bjølstadtunnelen, beredskapslomme med teknisk utstyr (SVT) eller noen andre tiltak som berører fylkesveg 108, fylkesveg 451 eller vegareal som skal være del av fylkesvegnettet i framtida, skal vegmyndighet ha godkjent en byggeplan i henhold til håndbok R700 Tegningsgrunnlag.

b) Søknad om igangsettingstillatelse for nye bygg grensende til vegareal som Statens vegvesen forvalter, skal vedlegges dokumentasjon på at byggeplan for alle tiltak som berører vegarealene er godkjent av Statens vegvesen.

c) Før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak i planområdet som påvirker kjøreatkomst til Gamle Beddingvei 5-27, skal svingen mellom Stadion og Beddingen være utbedret med økt radius og forbedret veiprofil, mht. bedre sikt ved pumpestasjonen.

d) Søknad om igangsettingstillatelse skal vedlegges:

- Endelig, detaljert utomhusplan, jf. bestemmelse 2.1.
- Endelig, detaljert overvannsplan, jf. bestemmelse 2.2
- Endelig, detaljert plan for blågrønn struktur, jf. bestemmelse 2.3
- Plan for trafikksikkerhet og framkommelighet i byggeperioden, jf. bestemmelse 2.8
- Redegjørelse for spesielt støyende og støvende arbeidsoperasjoner og tiltak, jf. bestemmelse 2.8
- Estetisk redegjørelse, med detaljert avklaring av farge- og materialbruk i henhold til designmanual, jf. bestemmelse 3.1.1

Ved igangsetting i flere trinn skal dokumentasjonen vedlegges den søknaden om igangsettingstillatelse som dokumentasjonen er relevant for.

8.3 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST, *JF. PBL § 12-7 NR. 10*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til byggetrinnet skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny bebyggelse. Unntatt fra kravet er bebyggelse og anlegg i BS2 og i bestemmelsesområdene #1, #3 og #4, som kan oppføres uavhengig av ny atkomstvei/nytt vegsystem i planområdet.

Blågrønn struktur, leke-/uteoppholdsareal og eventuelle støytiltak tilknyttet byggetrinnet skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan før bebyggelsen kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for årstidsavhengige arbeider til senest påfølgende vår.

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

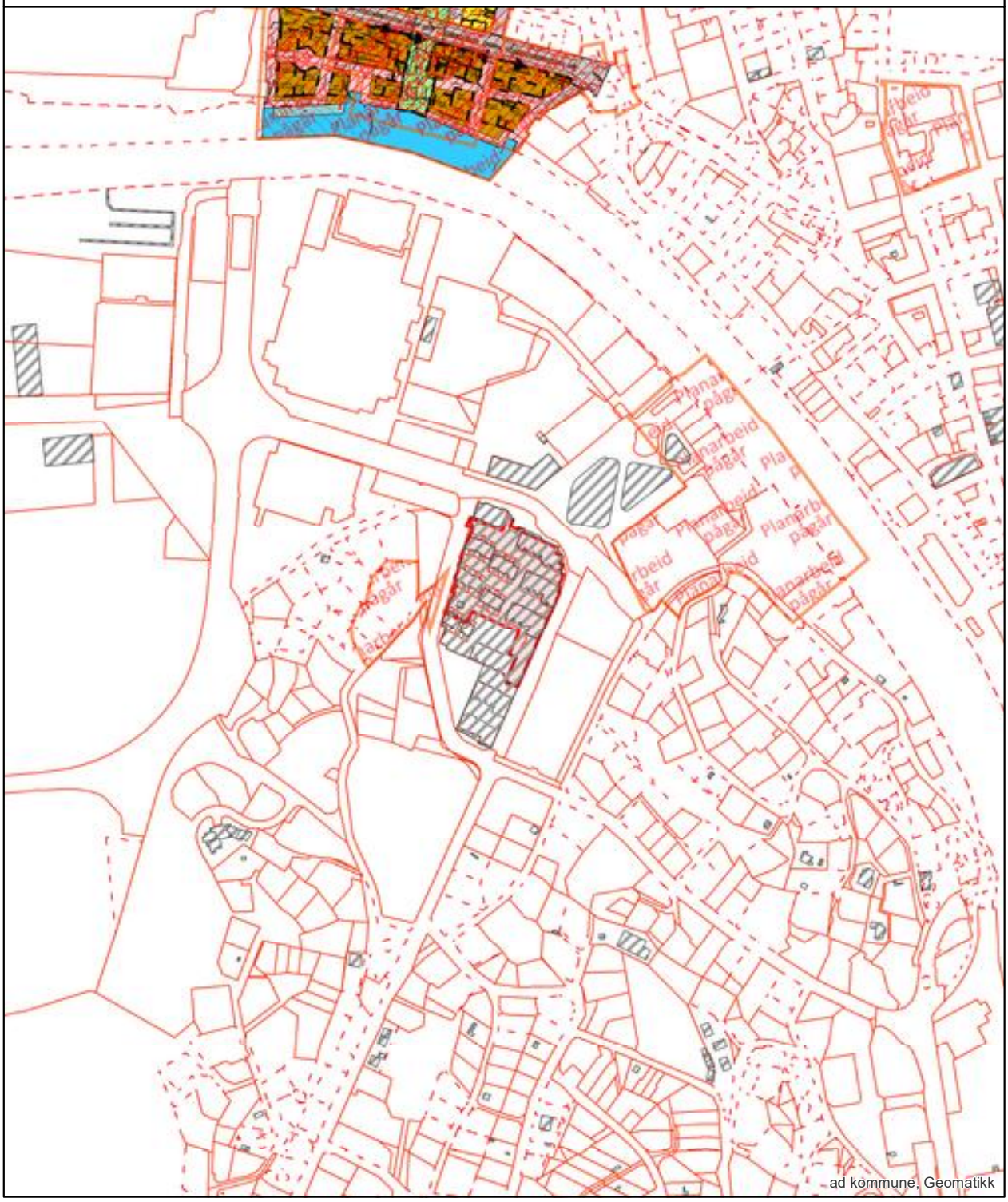
Adresse: Jens Wilhelmsens gate 9, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 423/197/0/16

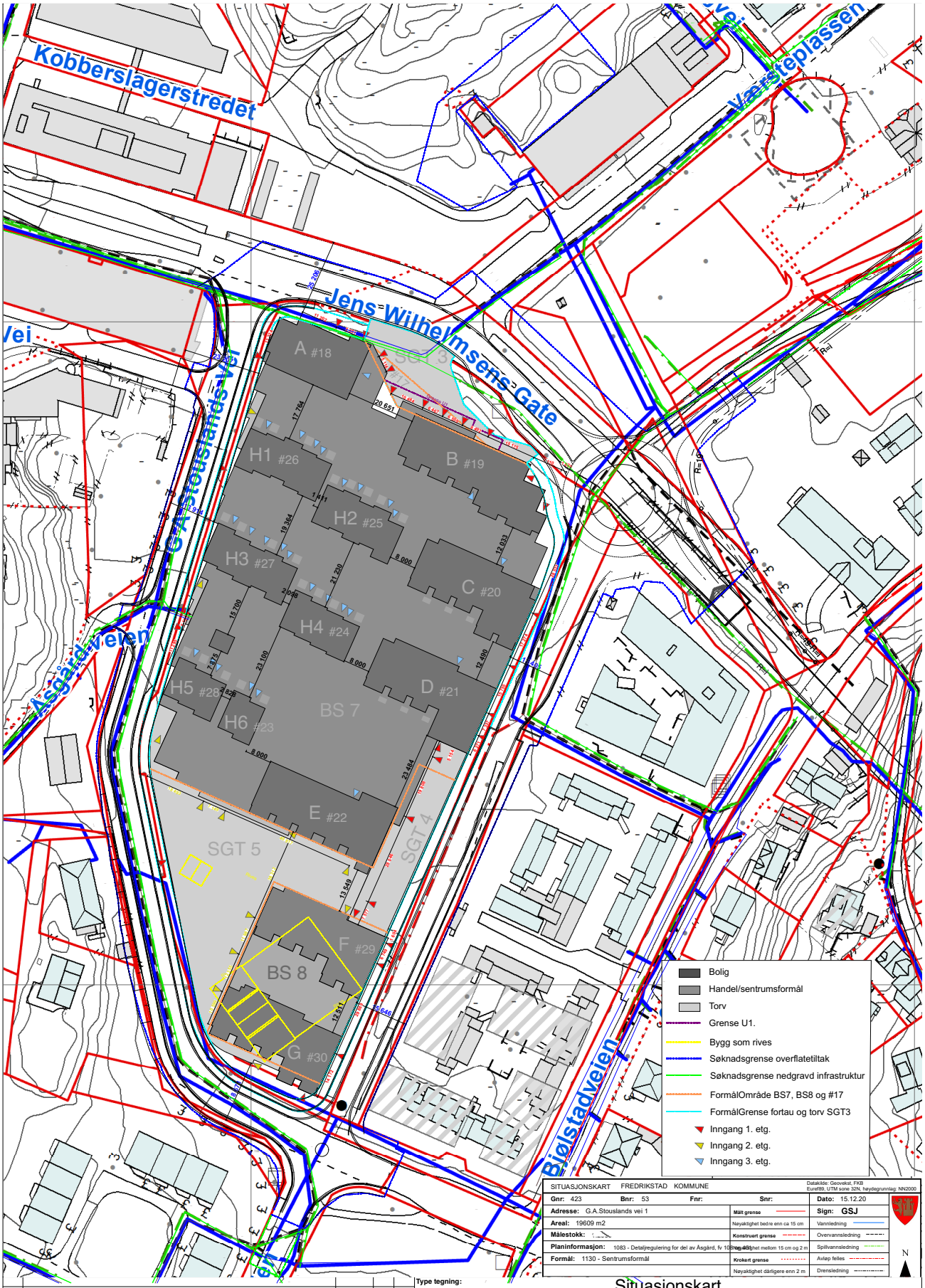
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-12-29

N

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

Planident: 1156,1203
Plannavn: Åsgårdveien 28 og 30, Bjølstad gård





Index	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

BIM med ArchiCAD 22 _ Filplassering: BIMcloud: GriffBIM-Mac-mini.local - BIMcloud/ Værstetorvet/Sokkel_VT

Prosjekt: VÆRSTETORVET

Type tegning: Situasjonskart

Fase: Forprosjekt

Tegningsnr.: N XX A 10 P 003

Målestokk: 1:1000

Dato 15.12.2020

Sign. KT

Rev.

Kontroll KG

Griff Arkitektur as
Gamle Beddingvei 28 // N-1671 Kråkerøy
+ 47 668 77 668 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA



Fasade Sør



Fasade Nord

Filplassering: BIMcloud: GriffBIM-Mac-mini.local - BIMcloud/Værstetorvet/Fasade_VT

Index	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

Prosjekt: VÆRSTETORVET

Type tegning: Fasade Sør + Nord

Fase: Forprosjekt

Tegningsnr.: M XX A 40 M 003

Målestokk:

Dato: 15.12.2020

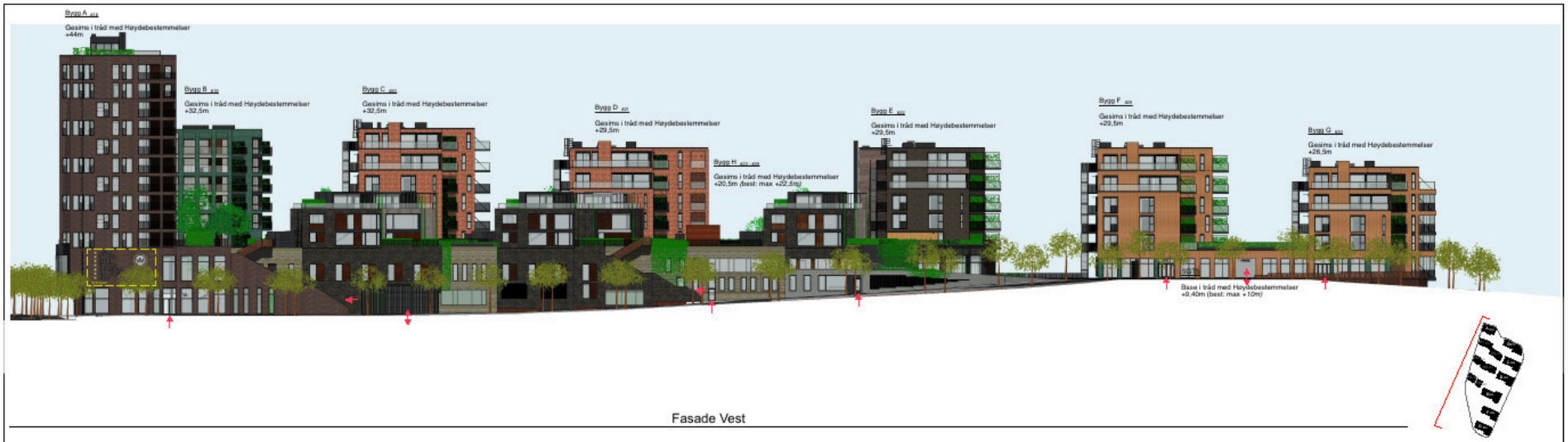
Rev.

Sign.: KT

Kontroll: GH

Griff Arkitektur as
Gamle Hellbrg. vei 29 / 5-1671 Kolbotn
+ 47 958 77 699 / www.griffarkitektur.no
Org. nr. 997 529 490 MVA

Griff.



Fasade Vest



Fasade Øst

Filplassering: BIMcloud: GriffBIM-Mac-mini.local - BIMcloud/Værstetorvet/Fasade_VT

Index	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

Prosjekt: VÆRSTETORVET

Type tegning: Fasade Vest + Øst

Fase: Forprosjekt

Tegningsnr.: M XX A 40 M 001

Målestokk: 1:600

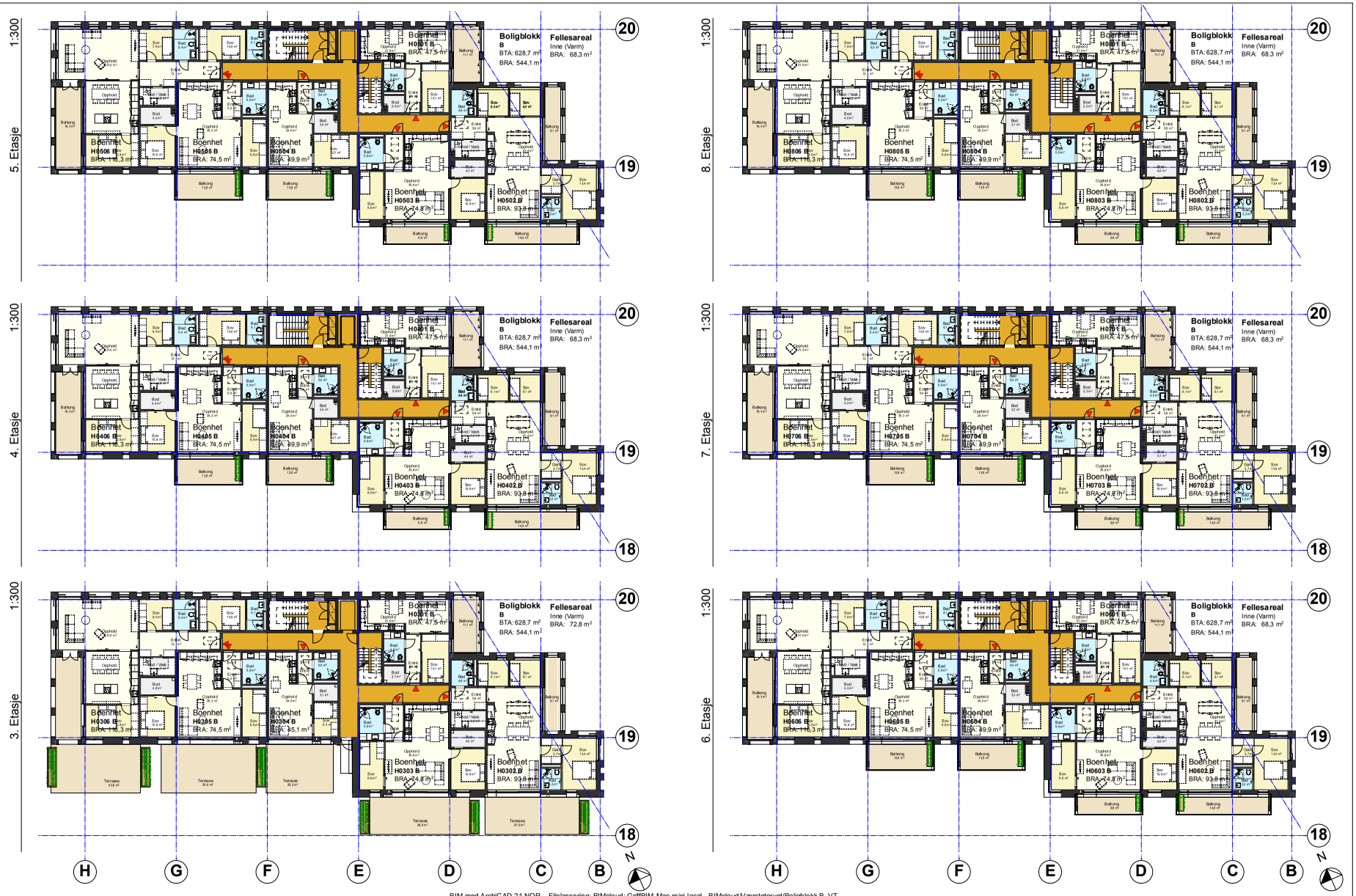
Dato: 15.12.2020

Rev.

Sign.: KT

Kontroll: GH

Griff Arkitektur as
Gamle Ringsaker 20, 2317 Hamar
+47 906 77 609 | www.griffarkitektur.no
Org. nr. 917 529 490 MVA



BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: BIMcloud: GriffBIM-Mac-mini.local - BIMcloud/Værstetorvet/Boligblokk B_VT

Index	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr.

Prosjekt
VÆRSTETORVET
Boligblokk B

Type tegning:
BOLIGBLOKK B - Oversikt alle planer

Fase: TILBUDSGRUNNLAG
Dato 07.01.2021
Sign. NLV
Tegningsnr.: B XX A 20 I 001
Målestokk: 1:300
Rev.
Kontroll GH

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 /Pb 3071 Hokksund
+47 698 77 698 / www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 05.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 423 **Bruksnr.:** 197 **Seksjonsnr.:** 16
Adresse: Jens Wilhelmsens gate 9, 1671 KRÅKERØY
Referanse: 30-0278/25

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

GRIFF ARKITEKTUR AS
Kjersti Grotle
Gamle Beddingvei 28
1671 KRÅKERØY

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	2021/721-212 (THORUY)	23.07.2025

Værstetorvet syd - G.A.Stouslands vei 1
Oppføring av handelssenter, parkeringskjeller, boliger, utearealer og veganlegg
Ferdigattest

Delegert vedtak

Behandlet av	Utvalgssaksnummer
Planutvalget - delegerte	11/25

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 04.07.2025 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: G.A.Stouslands Vei 1, Kråkerøy, Værstetorvet Syd
Eiendom: 423/53 med flere
Arbeidets art: Oppføring av handelssenter, parkeringskjeller, boliger, utearealer og veganlegg

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

Det foreligger bekreftelse fra Virksomhet Renovasjon på at renovasjonsteknisk plan for værstetorget syd er godkjent av Virksomhet Renovasjon.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Nina Slavica Bazler
avdelingsingeniør

Thomas Ruyter
senioringeniør

Byggesak og geomatikk
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00

Kopi til:
BJØLSTAD UTVIKLING AS Roy Jacobsen Postboks 96 1601 FREDRIKSTAD

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 423/197/0/0

Eierrepresentant: Boligforeningen Værstetorvet

Regningsmottaker: Boligforeningen Værstetorvet

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	423	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	197	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	826,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Jens Wilhelmsens gate 9	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Aasgård - nordre Bjølstad	Valgkrets	Kråkerøy

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
4310	AVLØP/MÅLER	1 193,06 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 44 152,00
4210	VANN/MÅLER	1 193,06 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 23 050,00
4340	-INNBET.AVLØP	-1 087,50 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	-kr 40 245,00
4240	-INNBET.VANN	-1 045,75 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	-kr 20 204,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	2 503,00 M3	kr 38,09	01.01.2026	1/1	0	kr 109 640,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	2 503,00 M3	kr 12,55	01.01.2026	1/1	0	kr 36 125,00
310	AVLØP/MÅLER	1 193,06 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 47 991,00
210	VANN/MÅLER	1 193,06 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 25 054,00
340	-INNBET.AVLØP	-1 087,50 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	-kr 43 745,00
240	-INNBET.VANN	-1 045,75 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	-kr 21 961,00

kr 159 857,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
44103912	14,5	14,5	Årsavlesning - Ekstern kilde	3.11.2025	2025	4766	5574
43140285	14,5	14,5	Årsavlesning - Ekstern kilde	3.11.2025	2025	4180	4657
44103913	14,5	14,5	Årsavlesning - Ekstern kilde	3.11.2025	2025	2588	2740
44103911	14,5	14,5	Årsavlesning - Ekstern kilde	3.11.2025	2025	4922	5865

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 423/197/0/16

Eierrepresentant: Øverås Anne Christine Due

Regningsmottaker: Øverås Anne Christine Due

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	423	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	197	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	16				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300888311	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		45,1

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ØVERÅS ANNE CHRISTINE DUE	Jens Wilhelmsens gate 9	1671 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
ØVERÅS JOHN EIRIK			1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 892,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 365,00
60	ESkatt Bolig	1 547 300,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 4 951,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 243,00

kr 11 393,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE Samfunn og byutvikling

Megleropplysninger *fra virksomhet Miljø og landbruk 05.01.2026, ordrenr 8911580*

Eiendomsopplysninger

Gnr.:	***423***	Bnr.:	***197***	Fnr.:	***0***	Snr.:	***16***

Gate-/veinavn Nr Bokstav: ***Jens Wilhelmsens gate 9***

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.
I tillegg gis det informasjon om forurenset grunn og store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er registrert forurenset grunn (lite/ikke forurenset) på deler av eiendommen, og det er ikke behov for tiltak. Se faktaark.



: Værstetorvet syd (20542)

Lokalitet

Lokalitet ID: **20542**
Lokalitetnavn: **Værstetorvet syd**
Saksnummer:
Lokalitettype: **Forurenset grunn**

Prosesstatus: **Tiltak gjennomført**
Status: **Godkjent**
Myndighetsnivå: **Kommune**
Myndighet: **Kommune**

Høyeste tilstandsklasse: **-**
Totalt areal: **13950** m2

Fylke:
Østfold

Kommune:
Fredrikstad

Forurenset område

1 forurensede område(er) er registrert

ID	Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstands-klasse
✚ 20542-A	Sentrumsområder, kontor og forretninger	13950	▲ 1 - Lite eller ikke forurenset - ikke behov tiltak uansett arealbruk	Ikke satt



Forurensning

Ikke registrert

Rapporter
Ikke registrert

Vedtak
Ikke registrert

Virksomhet
Ikke registrert

Bransje
Ikke registrert

Tiltak
Ikke registrert

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,02.01.2026

Til informasjon!

Eiendom: 423/197/0/16 Jens Wilhemsensgate 9

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Skatteetaten

Dato
29.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 423 Bnr 197 Fnr 0 Snr 16

Eiendommens adresse:

Jens Wilhelmsens gate 9, 1671 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 896 552
Som sekundærbolig:	kr 3 586 209

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. desember 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 423 **Bruksnr.:** 197 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 16
Adresse: Jens Wilhelmsens gate 9, 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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 29.12.2025

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 / 197 / 0 / 16

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
1 - Lite eller ikke forurenset - ikke behov tiltak uansett arealbruk

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1573250/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-29 13:43

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614763498
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
933230864	BYHAVEN 1 AS		Gamle Beddingvei 28, 1671 KRÅKERØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3107	423	197

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3107	423	197	0	1	49 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	2	95 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	3	75 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	4	45 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	5	75 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	6	117 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	7	48 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	8	95 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	9	76 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	10	50 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	11	75 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	12	119 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	13	48 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	14	95 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	15	76 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	16	50 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	17	75 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	18	119 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	19	48 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1573250 Tinglyst: 17.06.2024
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1573250/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-29 13:43

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3107	423	197	0	20	95 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	21	76 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	22	50 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	23	75 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	24	119 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	25	49 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	26	95 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	27	75 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	28	50 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	29	75 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	30	119 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	31	49 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	32	95 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	33	75 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	34	50 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	35	75 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei
3107	423	197	0	36	119 / 2771	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

BYGG B

FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV
29 APR. 2024

24/11851

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
FREDRIKSTAD	PB 1405, 1602 FREDRIKSTAD	Å. Skaret

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BYHAVEN 1 AS	933 230 864	lillann.justlarsen@vaerste.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
co/ Bjølstad Utvikling AS, Postboks 96	1601	Fredrikstad	958 03 354

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3107	Fredrikstad	423	197	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
933 230 864	BYHAVEN 1 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, 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 seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	49		13	B	48		25	B	49		37				49			
2	B	95		14	B	95		26	B	95		38				50			
3	B	75		15	B	76		27	B	75		39				51			
4	B	45		16	B	50		28	B	50		40				52			
5	B	75		17	B	75		29	B	75		41				53			
6	B	117		18	B	119		30	B	119		42				54			
7	B	48		19	B	48		31	B	49		43				55			
8	B	95		20	B	95		32	B	95		44				56			
9	B	76		21	B	76		33	B	75		45				57			
10	B	50		22	B	50		34	B	50		46				58			
11	B	75		23	B	75		35	B	75		47				59			
12	B	119		24	B	119		36	B	119		48				60			
Sum tellere:		2771					Nevner =			2771									

Dato	Innsenderens underskrift
19/4/2024	

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og 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) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen 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 seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon 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

Dato	Innsenderens underskrift
19/4/2024	

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. 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 eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
* Fredrikstad 22/4-24		TRINE DØRUM
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 19/4/2024		SIGMUND SLETTEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

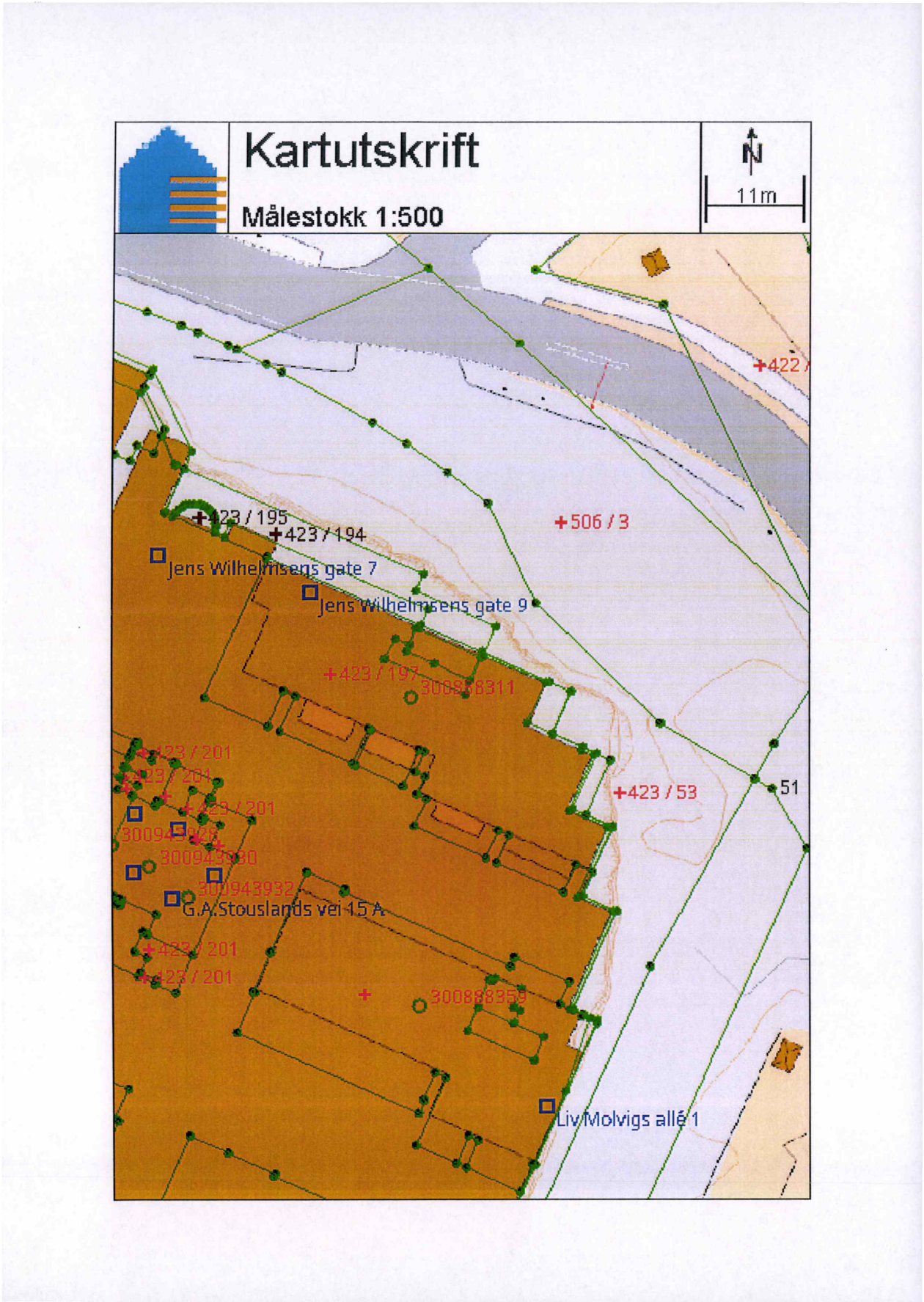
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3107	FREDRIKSTAD	423	197	

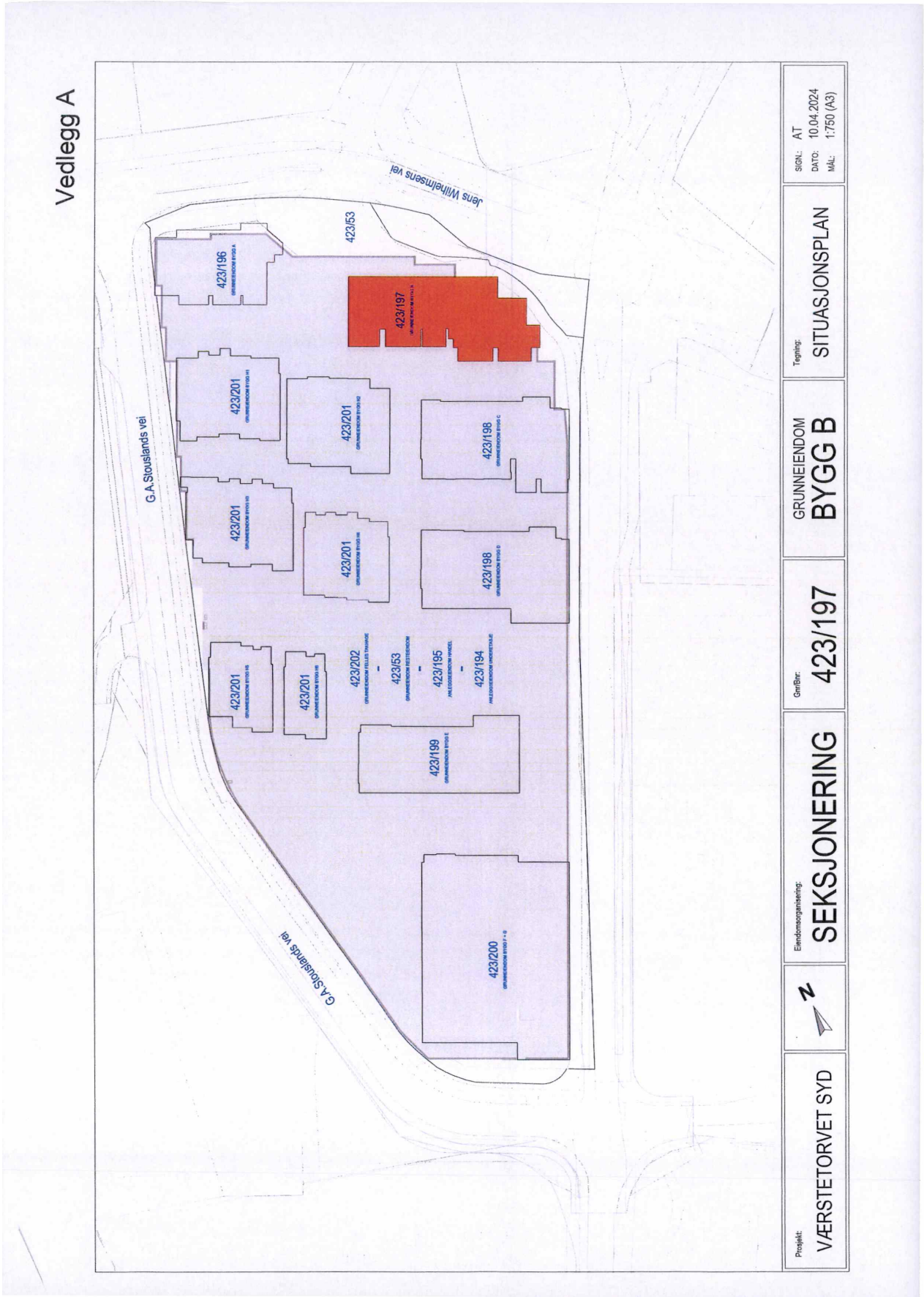
Dato	Underskrift	Stempel
13/6-24	A. Staver	MATRIKKELMYNDIGHETEN * FREDRIKSTAD *

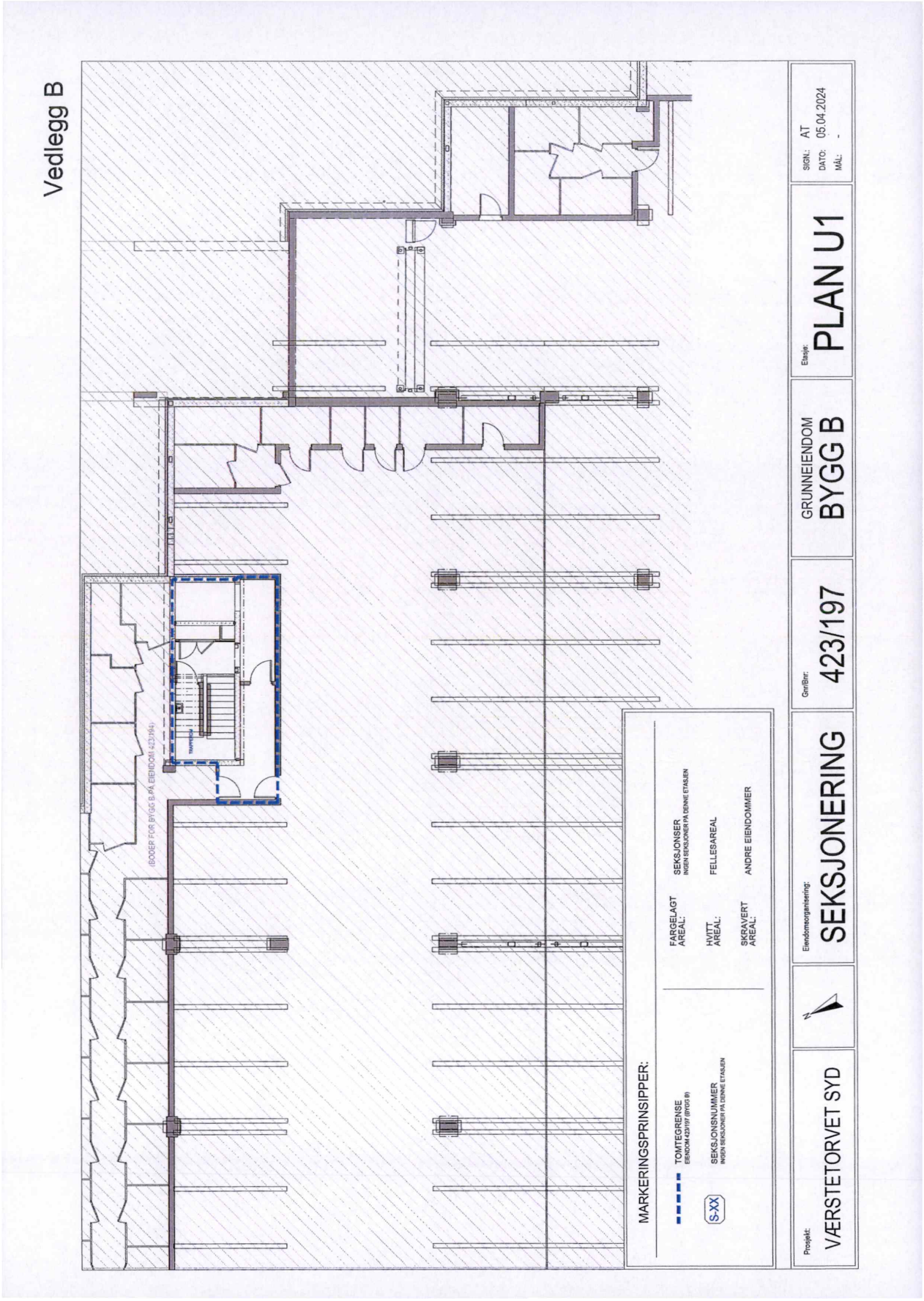
Dato	Innsenderens underskrift
* 19/4/2024	Sigmund Sletten

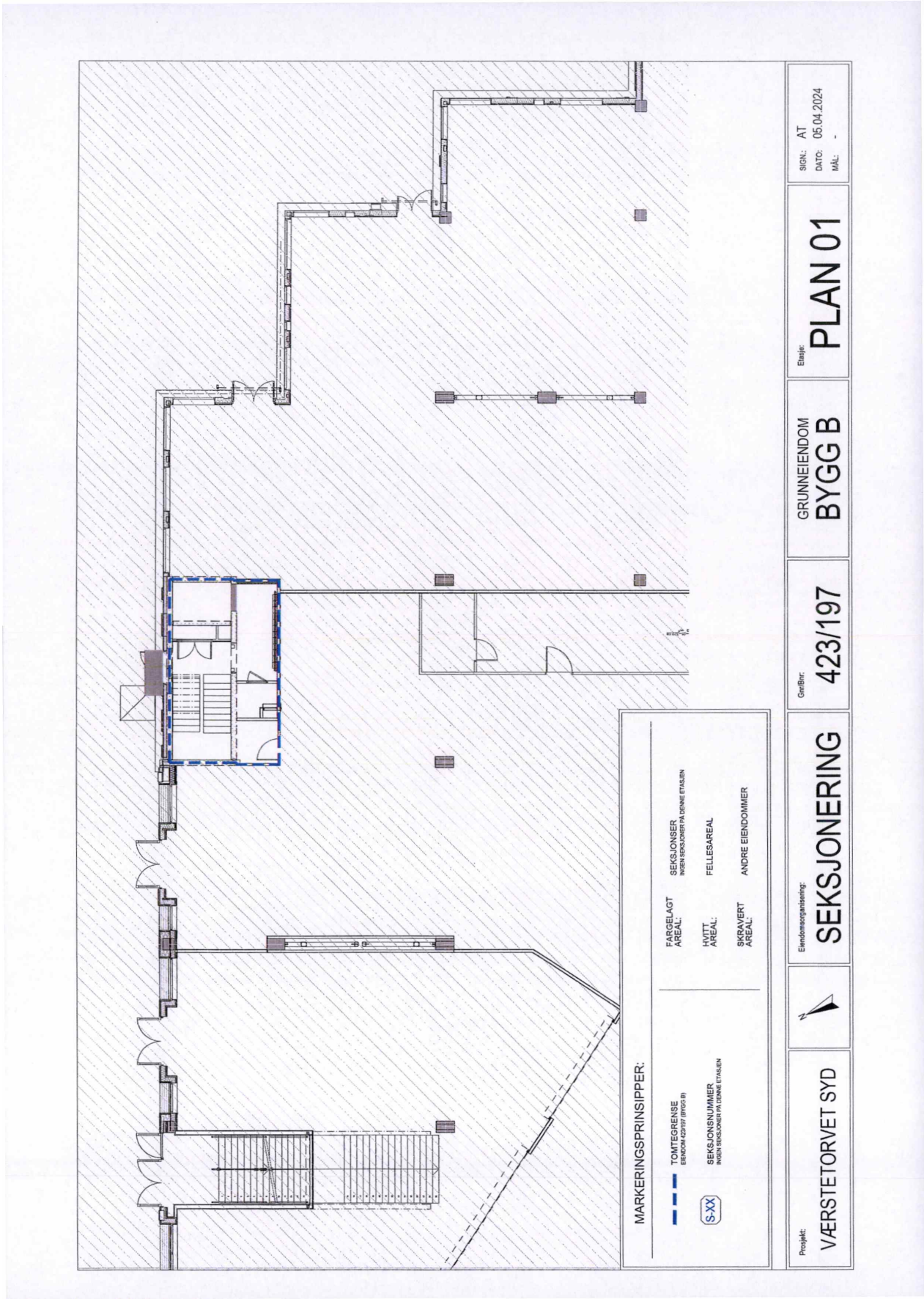
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

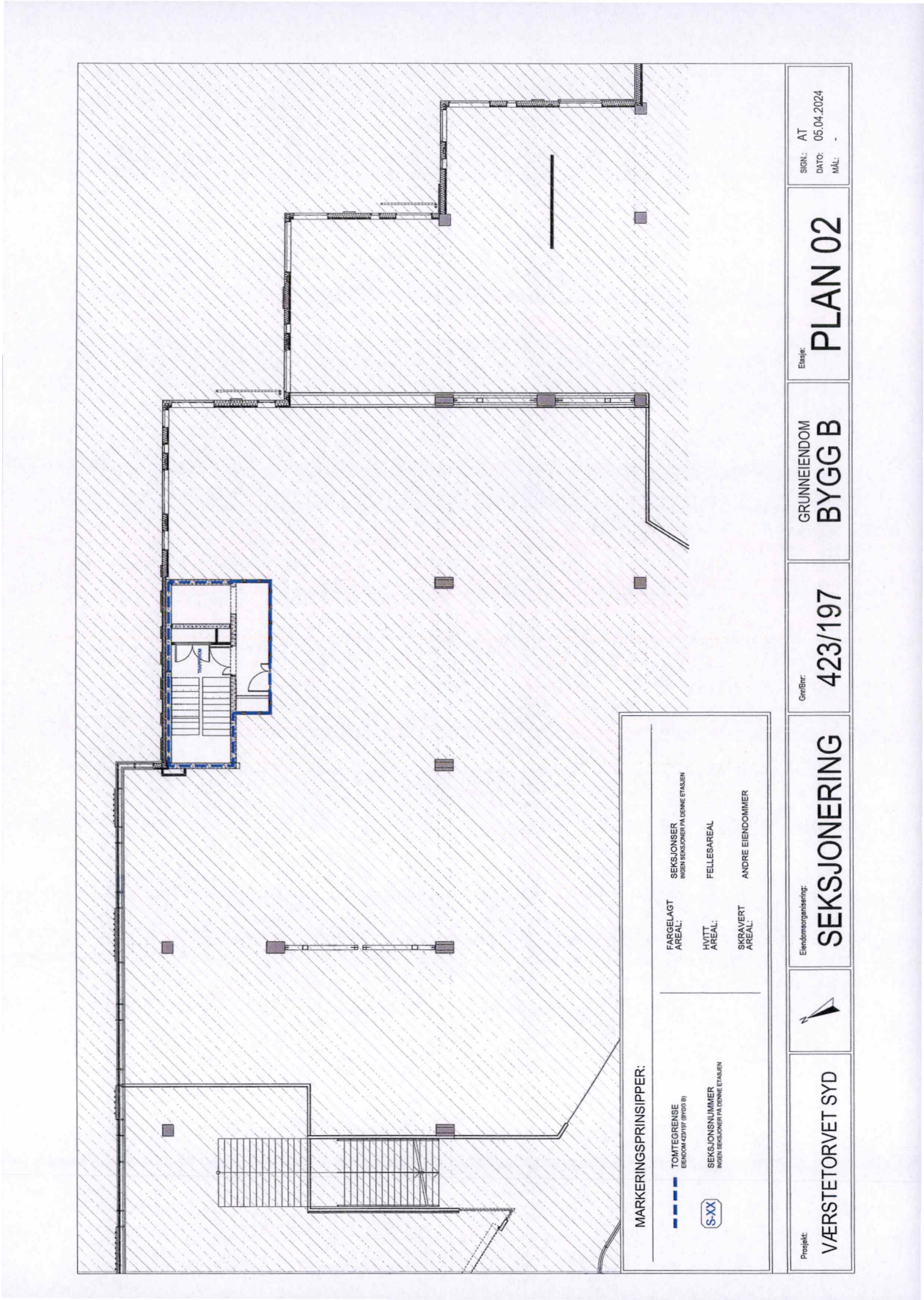
Side **3** av **4**

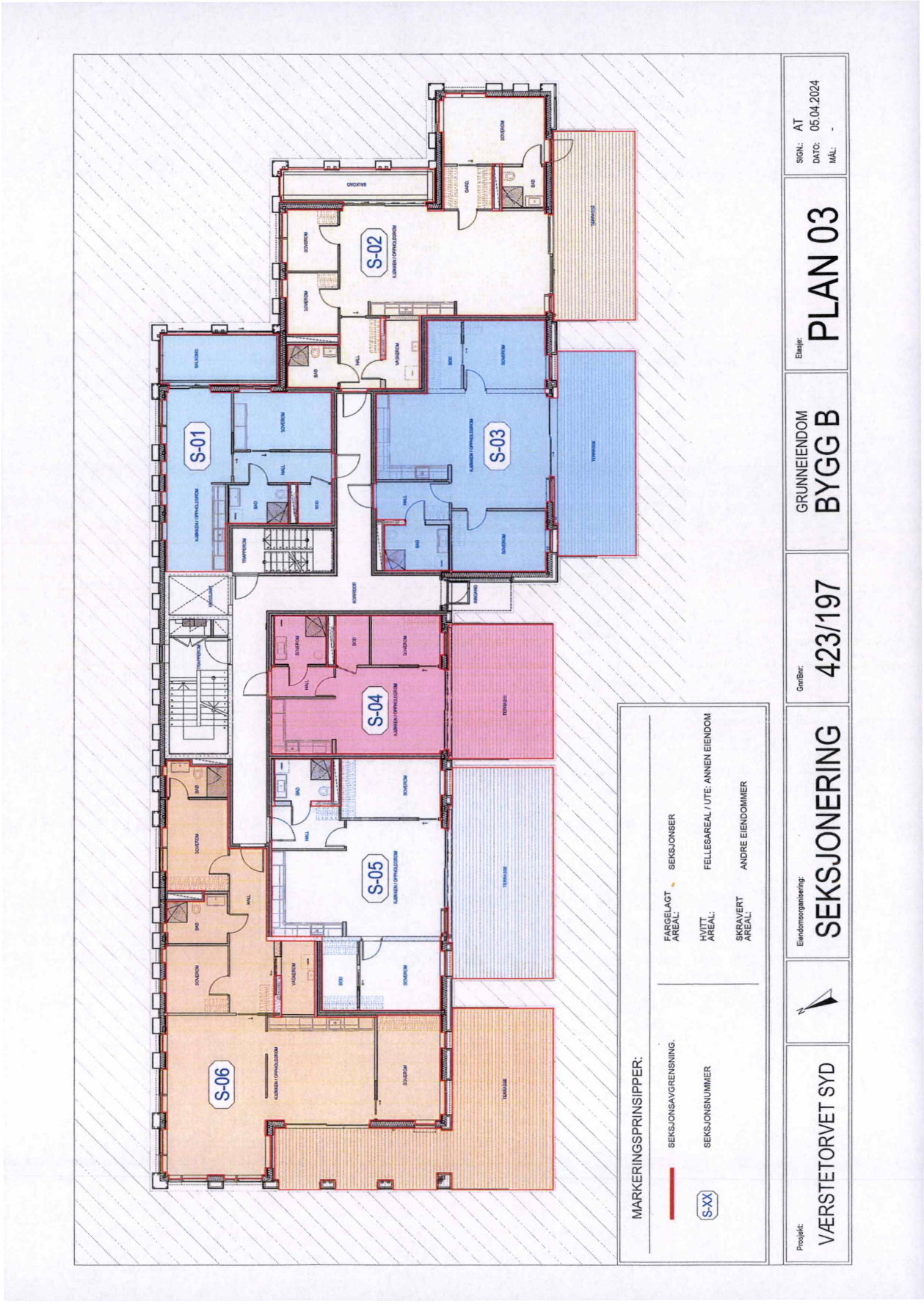

Kartutskrift
Målestokk 1:500
N
11m
+422 /
+506 / 3
+423 / 195
+423 / 194
Jens Wilhelmsens gate 7
Jens Wilhelmsens gate 9
+423 / 197
300888311
+423 / 201
+423 / 201
+423 / 201
300943930
300943932
G.A.Stouslands vei 15 A
+423 / 201
+423 / 201
300888359
+423 / 53
51
Liv Molvigs allé 1

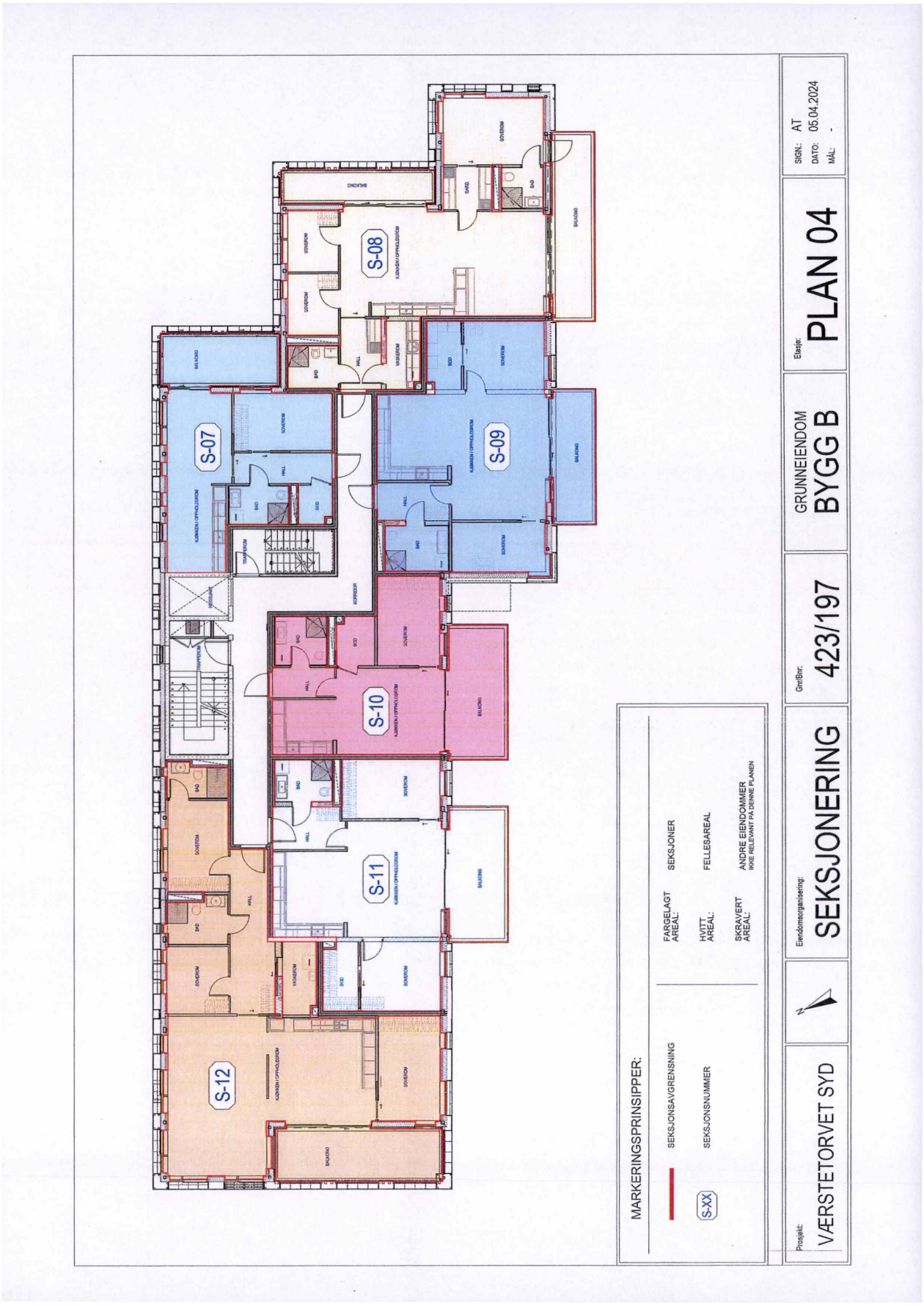

Vedlegg A
Jens Wilhelmsens vei
G.A.Sloulands vei
423/53
423/196
423/197
423/201
423/201
423/198
423/201
423/201
423/198
423/201
423/201
423/202
423/53
423/195
423/194
423/199
423/200
Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering:
SEKSJONERING
Gnr/Bnr:
423/197
GRUNNEIENDOM
BYGG B
Tegning:
SITUASJONSPLAN
SIGN.: AT
DATO: 10.04.2024
MÅL: 1:750 (A3)

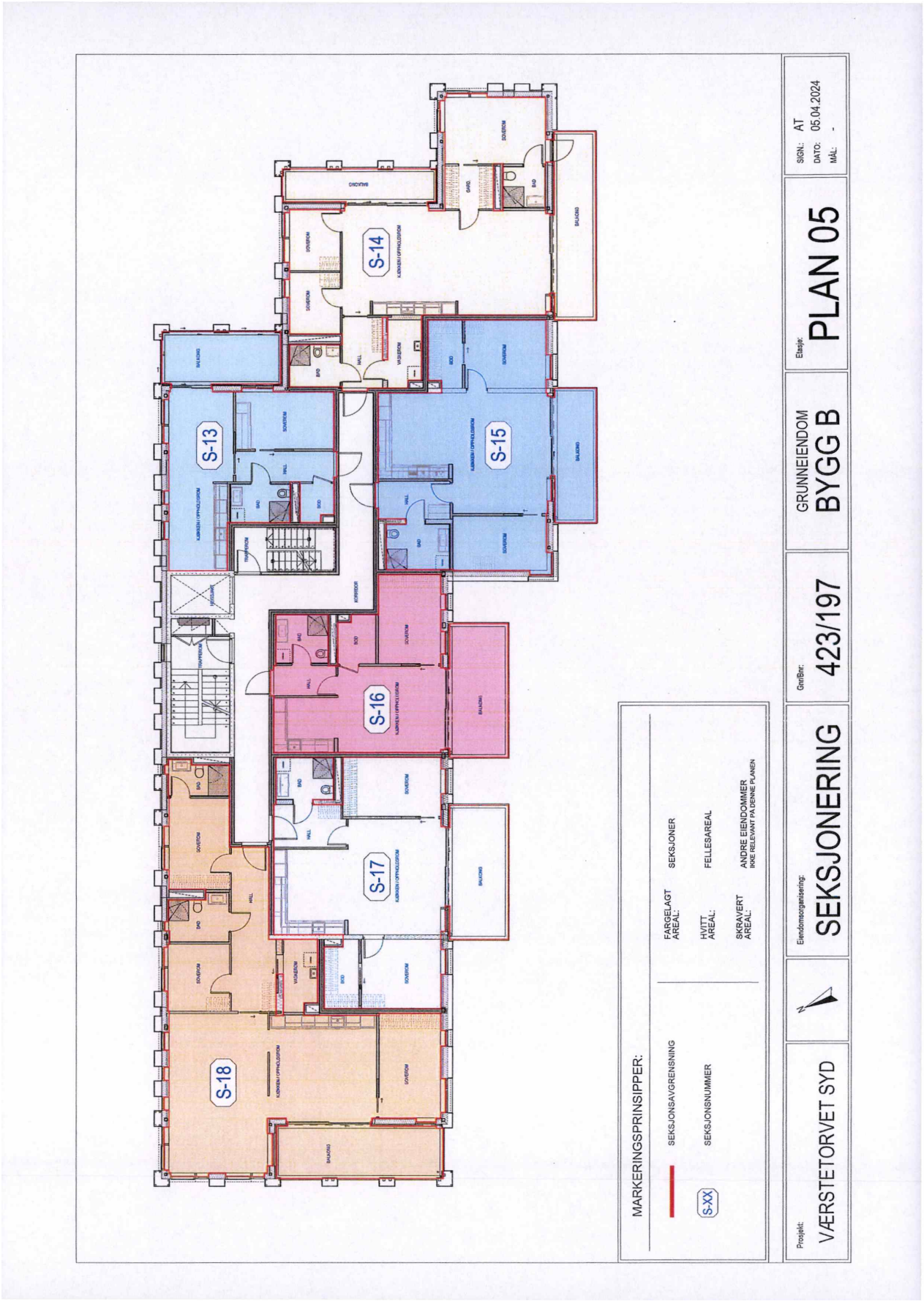

Vedlegg B
MARKERINGSPRINSIPPER:
TOMTEGRENSE
EIENDOM 423/197 (BYGG B)
S-XX
SEKSJONSNUMMER
INGEN SEKSJONER PÅ DENNE ETASJEN
FARGELAGT AREAL:
SEKSJONER
INGEN SEKSJONER PÅ DENNE ETASJEN
HVITT AREAL:
FELLESAREAL
SKRAVERT AREAL:
ANDRE EIENDOMMER
Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering:
SEKSJONERING
Gnr/Bnr:
423/197
GRUNNEIENDOM
BYGG B
Etasje:
PLAN U1
SIGN.: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL: -

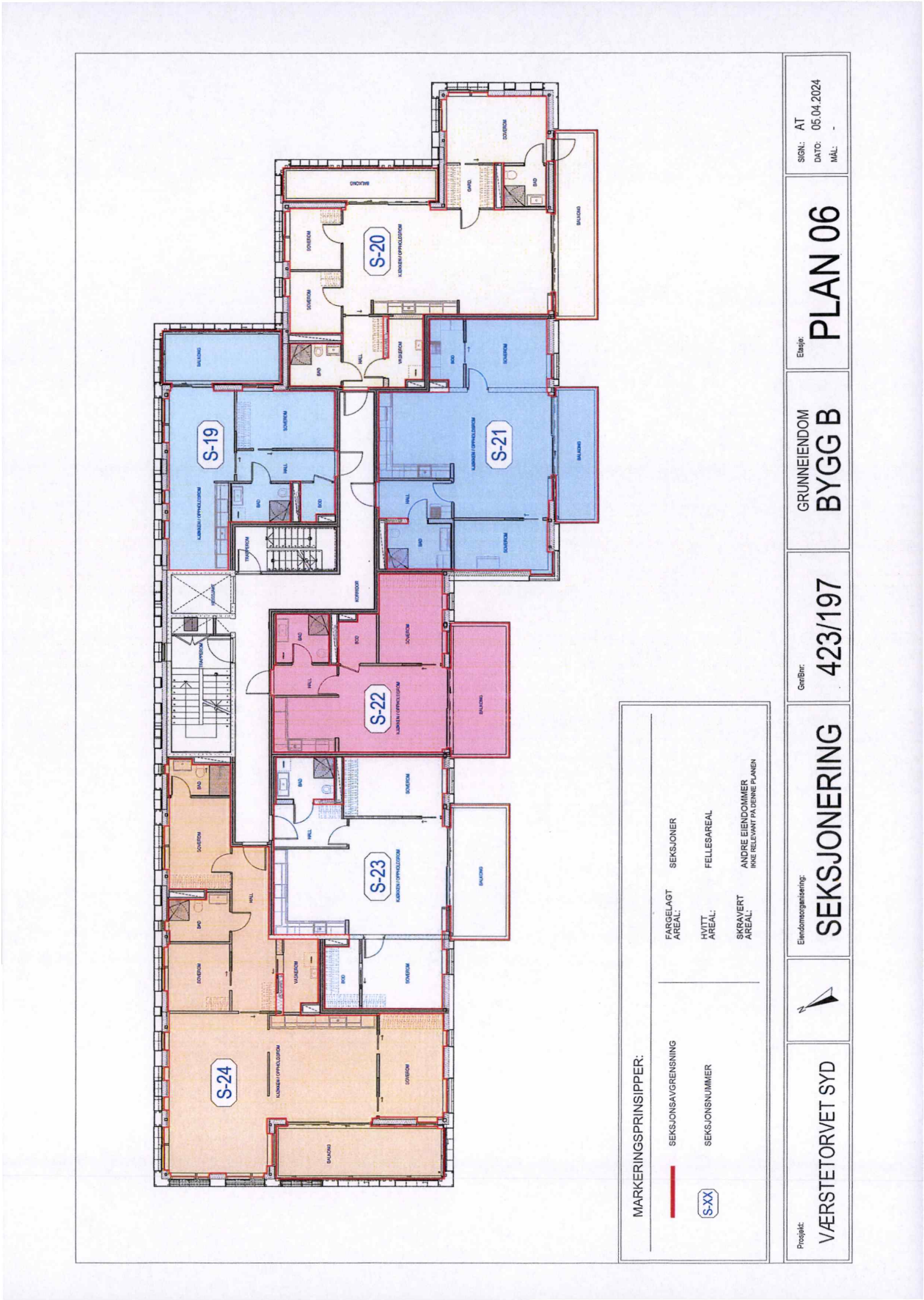

MARKERINGSPRINSIPPER:
TOMTEGRENSE
EIENDOM 423/197 (BYGG B)
S-XX
SEKSJONSNUMMER
INGEN SEKSJONER PÅ DENNE ETASJEN
FARGELAGT AREAL:
SEKSJONER
INGEN SEKSJONER PÅ DENNE ETASJEN
HVITT AREAL:
FELLESAREAL
SKRAVERT AREAL:
ANDRE EIENDOMMER
Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering:
SEKSJONERING
Gnr/Bnr:
423/197
GRUNNEIENDOM
BYGG B
Etasje:
PLAN 01
SIGN.: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL: -

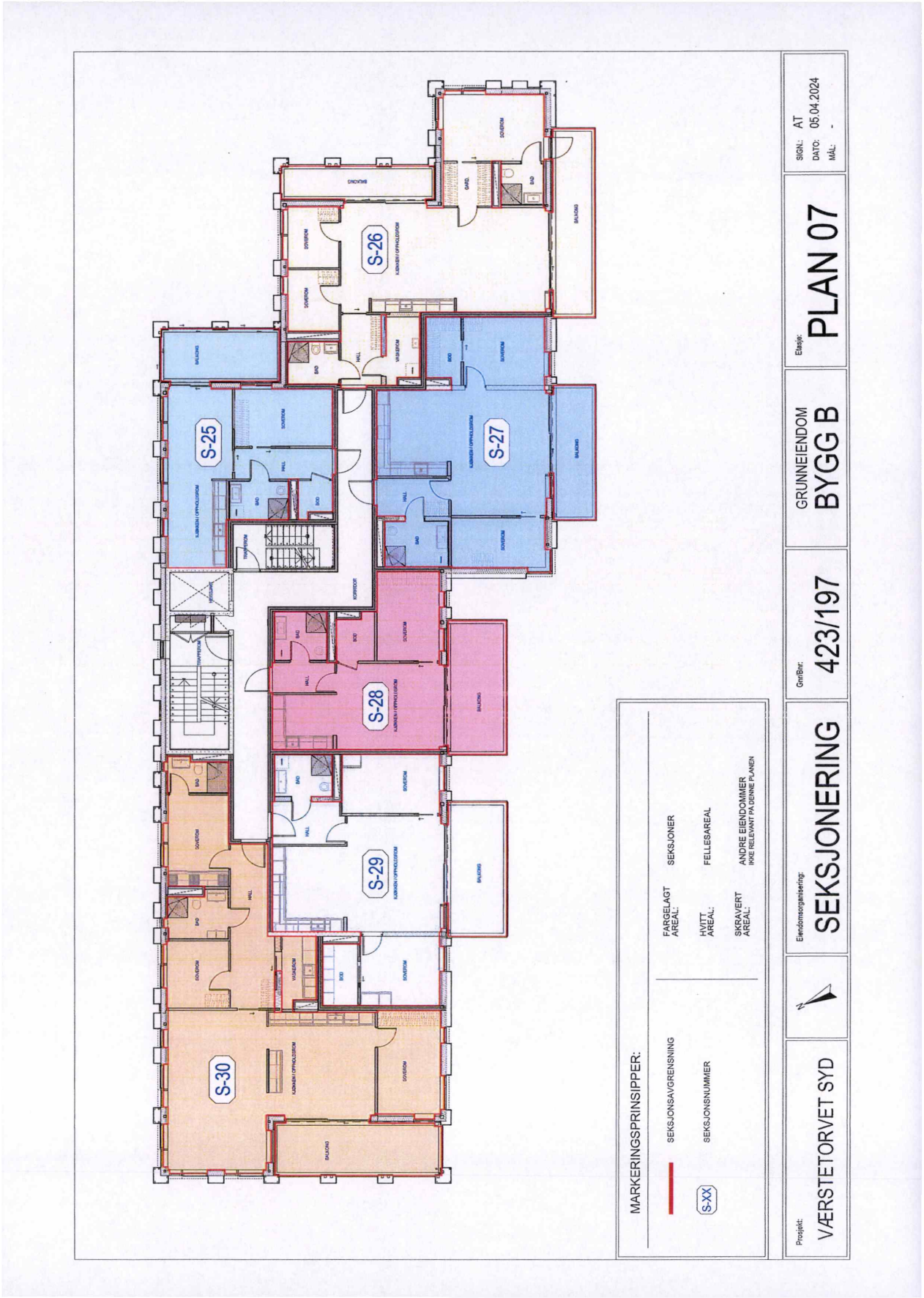

MARKERINGSPRINSIPPER:
TOMTEGRENSE
EIENDOM 423/197 (BYGG B)
S-XX
SEKSJONSNUMMER
INGEN SEKSJONER PÅ DENNE ETASJEN
FARGELAGT AREAL:
SEKSJONSER
INGEN SEKSJONER PÅ DENNE ETASJEN
HVITT AREAL:
FELLESAREAL
SKRAVERT AREAL:
ANDRE EIENDOMMER
Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering:
SEKSJONERING
Gnr/Bnr:
423/197
GRUNNEIENDOM
BYGG B
Etasje:
PLAN 02
SIGN.: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL: -

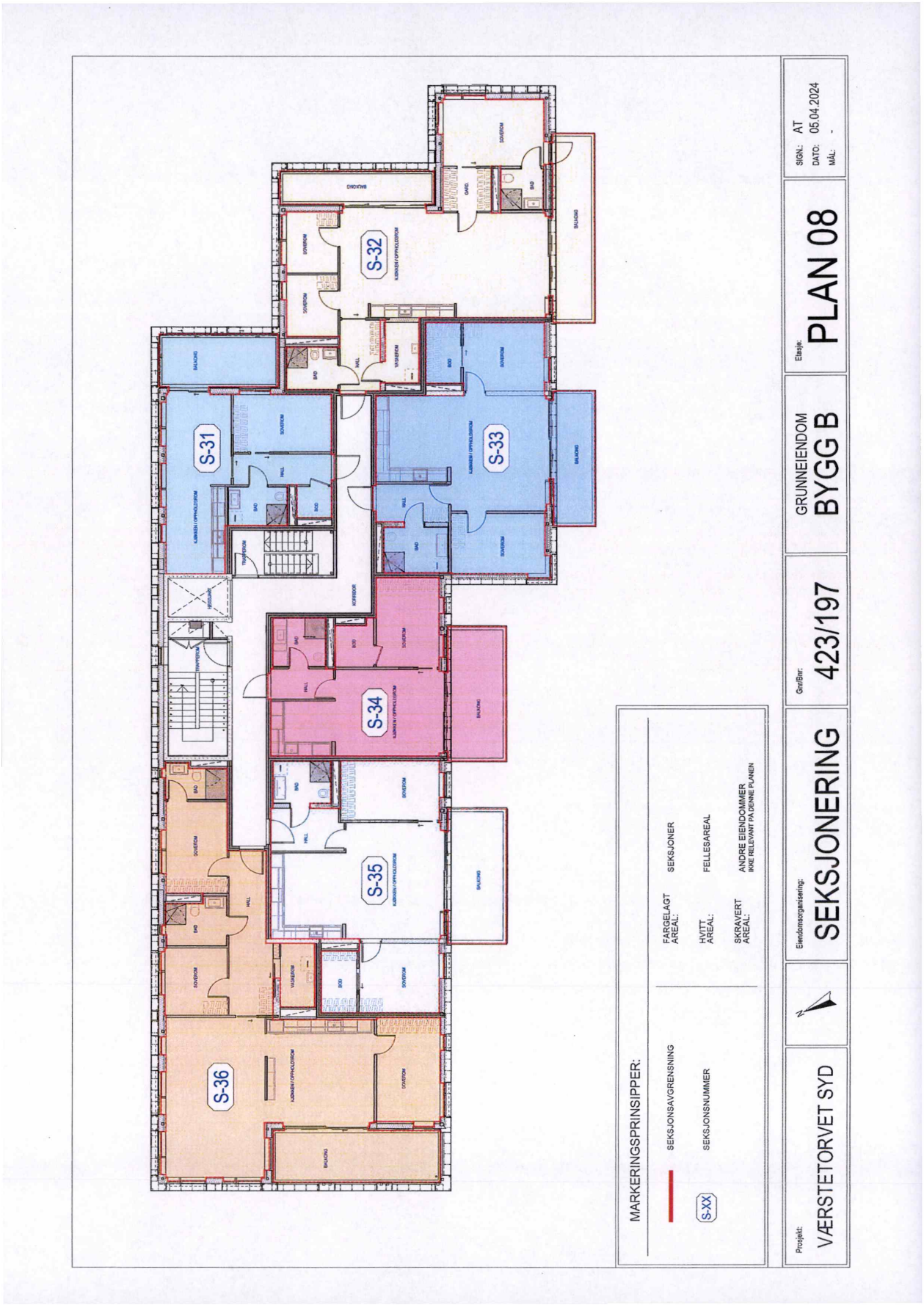

S-01
S-02
S-03
S-04
S-05
S-06
MARKERINGSPRINSIPPER:
SEKSJONSAVGRENSNING.
S-XX
SEKSJONSNUMMER
FARGELAGT AREAL:
SEKSJONER
HVITT AREAL:
FELLESAREAL / UTE: ANNEN EIENDOM
SKRAVERT AREAL:
ANDRE EIENDOMMER
Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering:
SEKSJONERING
Gnr/Bnr:
423/197
GRUNNEIENDOM
BYGG B
Etasje:
PLAN 03
SIGN.: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL: -


S-07
S-08
S-09
S-10
S-11
S-12
MARKERINGSPRINSIPPER:
SEKSJONSAVGRENSNING
SEKSJONSNUMMER
S-XX
FARGELAGT AREAL:
SEKSJONER
HVITT AREAL:
FELLESAREAL
SKRAVERT AREAL:
ANDRE EIENDOMMER
IKKE RELEVANT PÅ DENNE PLANEN
Eiendomsorganisering:
SEKSJONERING
Gnr/Bnr:
423/197
GRUNNEIENDOM
BYGG B
Etasje:
PLAN 04
SIGN: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL: -
Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD


S-13
S-14
S-15
S-16
S-17
S-18
MARKERINGSPRINSIPPER:
SEKSJONSAVGRENSNING
SEKSJONSNUMMER
S-XX
FARGELAGT AREAL:
SEKSJONER
HVITT AREAL:
FELLESAREAL
SKRAVERT AREAL:
ANDRE EIENDOMMER
Eiendomsorganisering:
SEKSJONERING
GnrBnr:
423/197
GRUNNEIENDOM
BYGG B
Etasje:
PLAN 05
SIGN.: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL: -
Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD


S-19
S-20
S-21
S-22
S-23
S-24
MARKERINGSPRINSIPPER:
SEKSJONSAVGRENSNING
SEKSJONSNUMMER
S-XX
FARGELAGT AREAL:
SEKSJONER
HVITT AREAL:
FELLESAREAL
SKRAVERT AREAL:
ANDRE EIENDOMMER
IKKE RELEVANT PÅ DENNE PLANEN
Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering:
SEKSJONERING
Gnr/Bnr:
423/197
GRUNNEIENDOM
BYGG B
Etasje:
PLAN 06
SIGN.: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL: -


S-25
S-26
S-27
S-28
S-29
S-30
MARKERINGSPRINSIPPER:
SEKSJONSAVGRENSNING
SEKSJONSNUMMER
S-XX
FARGELAGT AREAL:
SEKSJONER
HVITT AREAL:
FELLESAREAL
SKRAVERT AREAL:
ANDRE EIENDOMMER
IKKE RELEVANT PÅ DENNE PLANEN
Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering:
SEKSJONERING
Gnr/Bnr:
423/197
GRUNNEIENDOM
BYGG B
Etasje:
PLAN 07
SIGN.: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL: -


S-31
S-32
S-33
S-34
S-35
S-36
MARKERINGSPRINSIPPER:
SEKSJONSAVGRENSNING
S-XX
SEKSJONSNUMMER
FARGELAGT AREAL:
SEKSJONER
HVITT AREAL:
FELLESAREAL
SKRAVERT AREAL:
ANDRE EIENDOMMER IKKE RELEVANT PA DENNE PLANEN
Prosjekt:
VÆRSTETORVET SYD
Eiendomsorganisering:
SEKSJONERING
Gnr/Bnr:
423/197
GRUNNEIENDOM
BYGG B
Etasje:
PLAN 08
SIGN.: AT
DATO: 05.04.2024
MÅL: -

ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSKAP I BOLIGFORENING

GNR. 423, BNR. 196, BNR. 197, BNR. 198, BNR. 199, BNR. 200 OG BNR. 201 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bjølstad Utvikling AS, org nr 912 366 987, ("**Utbygger**") er på tidspunktet for avgivelse av denne erklæringen ("**Erklæringen**") i prosess med å utvikle et kombinert nærings- og boligbebyggelsesprosjekt som omtales under prosjektnavnet "Værstetorvet Syd" ("**Prosjektet**"). Prosjektet er delt inn i følgende matrikkelenheter, som på tidspunktet for avgivelse av Erklæringen eies av Utbygger:

- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av arealer i parkeringskjeller i U1, som har gnr. 423, bnr. 194 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Underetasje**").
- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av næringsarealer i Plan 1 og Plan 2 med utadrettet virksomhet, som har gnr. 423, bnr. 195 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Handel** ").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg A, med gnr. 423, bnr. 196 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom A**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg B, med gnr. 423, bnr. 197 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom B**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg C og D, med to teiger, med gnr. 423, bnr. 198 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom C og D**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg E, med gnr. 423, bnr. 199 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom E**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg F og G, med gnr. 423, bnr. 200 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom F og G**")
- Grunneiendom for seks frittstående rekkehus/townhouses, med seks teiger (H1-H6), med gnr. 423, bnr. 201 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom H**")
- Grunneiendom for felles takhage, med gnr. 423, bnr. 202 i Fredrikstad kommune ("**Takhagen**")
- Restareal av gnr. 423, bnr. 53 i Fredrikstad kommune ("**Resteiendommen**").

Anleggseiendom Underetasje og Anleggseiendom Handel omtales heretter i fellesskap som "**Anleggseiendommene**". Boligeiendom A, Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, Boligeiendom E, Boligeiendom F og G samt Boligeiendom H omtales heretter i fellesskap som "**Boligeiendommene**".

Doknr: 1365867 Tinglyst: 25.04.2024
STATENS KARTVERK

Utbygger avgir med dette Erklæringen som skal tinglyses som en heftelse på Boligeiendommene:

(i) Boligforeningen Værstetorvet, org nr [under stiftelse] ("**Boligforeningen**"), er en forening stiftet for å:

- Forvalte, drifte og vedlikeholde Takhagen som er et felles uteoppholds- og rekreasjonsareal for beboerne i Boligeiendommene,
- Forvalte, drifte og vedlikeholde seksjonene i Anleggseiendom Underetasje som blant annet skal benyttes til tekniske rom, sykkelparkering, bilparkering mv. for Boligeiendommene,
- Forvalte, drifte, vedlikeholde og administrere øvrig infrastruktur som er felles for to eller flere av Boligeiendommene,
- Ivareta Boligeiendommenes interesser i Anleggseiendom Underetasje, ved at styreleder i Boligforeningen har en fast plass som styremedlem eierseksjonssameiet som er opprettet på Anleggseiendom Underetasje.
- Ivareta interessene til Boligforeningens medlemmer i samarbeid, dialog og kommunikasjon med eiere/brukere av Anleggseiendommene, offentlige myndigheter og andre tredjeparter.

(ii) Den/de som til enhver tid er hjemmelshaver til og/eller eier av Boligeiendommene eller fradelte parseller fra disse, samt hver enkelt seksjon/borettslagsandel etter eventuell oppdeling av Boligeiendommene i eierseksjoner/stifting av borettslag, har tidsubegrenset rett og plikt til å være medlem i Boligforeningen.

(iii) Som medlem i Boligforeningen aksepterer den/de til enhver tid eiere av Boligeiendommene Foreningens vedtekter, og forplikter seg til å rette seg etter vedtektenes bestemmelser og Boligforeningens vedtak.

(iv) Boligforeningen kostnader fordeles mellom samtlige medlemmer i det forholdstall som følger av vedtektene.

Erklæringen er stedsvarig og kan ikke endres eller avlyses uten samtykke fra Boligforeningen.

***

Oslo, 19.04.2024

Bjølstad Utvikling AS

Trond Rino Delbekk
Styreleder

Sigmund Sletvold
Styremedlem

Fredrikstad Fjernvarme
www.fredrikstadfjernvarme.no

Doknr: 378455 Tinglyst: 30.01.2018
STATENS KARTVERK

Rammeavtale om tilknytning til og levering av fjernkjøling
mellom
Bjølstad Utvikling AS, org nr. 912 366 987
og
Fredrikstad Fjernvarme AS, org. nr. 981 666 577

Denne avtalen gjelder for byggverk på g.nr. 423 b.nr. 53. i Fredrikstad Kommune.
Avtalen gjelder også for byggverk på tomter som fradeles de b.nr som er nevnt ovenfor.

Generelt
Det er inngått avtale mellom Bjølstad Utvikling AS (BUAS) og Fredrikstad Fjernvarme AS (FFAS) om at FFAS påtar seg å planlegge og bygge ut fjernkjøling på den delen av det gamle FMV-området som eies av Bjølstad Utvikling AS. Denne avtalen gjelder tilknytning til og levering av fjernkjøling til klimakjøling i nye nærings-, undervisnings- og kulturbygg samt nye boliger med kjølebehov. Dette skal likevel ikke være til hinder for at partene på et senere tidspunkt skal kunne forhandle om levering av fjernkjøling til andre formål på BUAS sin tomt, f.eks. kjøling av tekniske installasjoner som datarom og liknende.

Dersom det i prosjekterings- eller byggefasen av et bygg besluttes at det skal installeres anlegg for kjøling, skal dette anlegget knyttes til fjernkjøleanlegget og avtale om levering av kjøling inngås med FFAS.

Alle byggesaker på Bjølstad Utvikling AS sitt område, som gjelder nye nærings-, undervisnings- eller kulturbygg, samt boligbygg med kjølebehov, skal forelegges FFAS for uttalelse vedrørende tilknytning til fjernkjøling. Dersom kjølebehovet anses å være svært lavt i forhold til investeringsbehovet, kan partene bli enige om at bygget unntas fra plikten til tilknytning.

Dersom det offentlige regelverket for energi-/miljøklassifisering av bygg i BUAS sine utviklingsprosjekter krever tekniske løsninger ut over normal tilknytning til fjernkjølenettet og kravene i FFASs tekniske forskrifter, skal partene sammen utarbeide en akseptabel teknisk løsning. FFAS skal implementere og bekoste merkostnaden for den valgte løsningen. Merkostnader vil si kostnader ut over en standard tilknytning til fjernkjølenettet med stikkledning og kundesentral. Det forutsettes at FFAS involveres i valg av løsninger og innkjøp av disse.

Investeringer
Partene er enige om at byggherren dekker tilknytningen til hovednettet for fjernkjøling, inklusive stikkledning og kundesentral. FFAS dekker nødvendige investeringer i hovednett og produksjonsenheter for fjernkjøling. Stikkledning er definert som en avgrening fra hovednettet som benyttes eksklusivt av byggherren for tilknytning til fjernkjølenettet.

Leveringssikkerhet
Partene er enige om at kjøleproduksjonen skal foregå med prioritert strøm. Det betyr allikevel at leveransen kan opphøre dersom det blir strømbrudd til anleggene. Dersom et krav til absolutt leveringssikkerhet nødvendiggjør installering av back-up løsninger, skal dette besørges og bekostes av BUAS/kunden.

Pris
Det vises til avtale mellom FFAS og Værste Forvaltning AS eller det selskap Værste Forvaltning AS utpeker.

Avtalens varighet
Denne rammeavtalens varighet følger fjernvarmekonsesjonens levetid, som per avtaleinngåelse er frem til 13/3-2039.

Fredrikstad Fjernvarme
www.fredrikstadfjernvarme.no

Tinglysing
FFAS har rett til å tinglyse denne avtalen på det gårds- og bruksnummer avtalen omfatter.

Leveringsavtaler
Det skal inngås egne leveringsavtaler for hvert bygg/leveringspunkt.

Tvister
Uenighet om gyldigheten, forståelsen eller gjennomføring av denne avtale, skal forsøkes løst ved forhandlinger.
Fører ikke forhandlingene frem, skal tvisten avgjøres ved domstolene.
Denne avtale og dens tolkning skal være undergitt norsk rett.

Denne rammeavtalen erstatter tidligere rammeavtale datert 3. mars 2006.

Denne avtale er skrevet og undertegnet i tre eksemplarer hvorav FFAS beholder to og kjøper ett eksemplar.

Fredrikstad den 22. januar 2018

.....	.....
Bjølstad Utvikling AS	Fredrikstad Fjernvarme AS
ESPEN LIE TROND DELBEKK	Fredrikstad Fjernvarme AS PER BOLSTAD

Vedlegg 1: Tekniske forskrifter for fjernkjøling
Vedlegg 2: Leveringsbetingelser for fjernkjøling

Z:\Værste AS\Rammeavtaler\Fredrikstad Fjernvarme\2018.01.16 Rammeavtale om levering av fjernkjøling - Bjølstad Utvikling AS.doc

Doknr: 1101996 Tinglyst: 06.10.2017
STATENS KARTVERK

AVTALE

mellom Bjølstad Utvikling AS, Org.nr. 912 366 987
g.nr.423, b.nr.53 i Fredrikstad kommune
(heretter betegnet grunneier)
og
Fredrikstad Fjernvarme AS, Org.nr. 981 666 577.
(heretter betegnet FFAS)

1. FFAS har fått en stedsevarig rett til å anlegge, ha liggende, vedlikeholde, reparere, fornye og om nødvendig omlegge fjernvarmerør og fjernkjølerør med nødvendige avgreninger, eventuelle kummer, andre tekniske innretninger og trekkerør med signalkabler og tilhørende utstyr på g.nr.423, b.nr.53 (eiendommen). Hovedledningstrasèen er vist på vedlagte kartutsnitt, vedlegg 1.
   Eventuelle inngrep utover hovedledningstrasé må utføres slik at det ikke er til hinder for grunneiers virksomhet. FFAS prosjekterer og dokumenterer traséen med god nok kvalitet med hensyn til de aktuelle vektpåkjenninger som kan opptre, biltransport, lagring av containere og lignende.

2. FFAS og de FFAS utpeker, skal ha uhindret adkomst til trasèen for både maskiner, materiell og personell til ettersyn, vedlikehold, reparasjoner, omlegginger og annet som følger av denne avtale. Ved arbeid i trasèen skal grunneieren varsles på forhånd og arbeid utføres i samråd med denne. Krav til forhåndsvarsel kan fravikes av sikkerhetsmessige forhold som måtte kunne oppstå.

3. Grunneiers byggearbeider - gravearbeider - erstatningsplikt m.m.

   3.1
   Grunneier må ikke oppføre bygg eller andre innretninger nærmere ledningstrasèen enn 4 meter fra kanten av ytterste rør uten skriftlig forhåndssamtykke fra FFAS. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
   Er ingen avgjørende grunn imot det, kan grunneier kreve at rør flyttes forutsatt at ny plassering er like god for FFAS som opprinnelig plassering. Omkostninger ved omleggingen skal dekkes av grunneier.

   3.2
   Grunneier må ikke foreta gravearbeider eller lignende, eller gjennomføre andre inngrep som kan skade rørene.

   3.3
   Ved gravearbeider på eiendommen g.nr.423, b.nr.53 nærmere rør enn angitt i pkt. 3.1 og 3.2 skal FFAS gis skriftlig forhåndsvarsel gjennom gravemelding senest 3 uker før gravearbeidene er planlagt igangsatt. Slikt varsel fritar ikke grunneier fra forbudene i pkt. 3.1 og 3.2 ovenfor.

   3.4
   Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører rørene/ledningsnettet ved for eksempel sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandring m.v.

Grunneier er også erstatningsansvarlig for de direkte tap eller omkostninger han påfører eieren av rørene/ledningsnettet eller rettighetshaver til rørene/ledningsnettet ved brudd på bestemmelsene i pkt. 3.1 til 3.3 ovenfor. Indirekte tap/erstatningsansvar overfor kunder av FFAS er grunneier ikke ansvarlig for.

4. Ved kryssing av eksisterende ledninger, drensrør eller andre installasjoner er FFAS ansvarlig for at disse blir forsvarlig reparert dersom de blir beskadiget i forbindelse med graving for vedlikehold og reparasjoner.

5. Eventuelle skader i forbindelse med vedlikeholdsarbeider skal utbedres av FFAS slik at eiendommen er i tilsvarende stand som før arbeidene ble påbegynt, med unntak for de inngrep denne avtale tillater (som at rør skal være nedgravd, kummer anlagt, adkomst sikret m.m.). Ferdig planering og avtalt etterarbeid som tilsåing av plener, planting av trær og busker skal utføres når dette er faglig/praktisk mulig og økonomisk forsvarlig, dog så snart som mulig etter at arbeidene ble avsluttet.

6. Uenighet om gyldigheten, forståelsen eller gjennomføringen av denne avtale skal forsøkes løst ved forhandlinger. Fører ikke forhandlingene frem, avgjøres tvisten ved vanlig domstolsbehandling.

7. Denne avtalen kan tinglyses av FFAS på eiendommen g.nr.423, b.nr.53 i Fredrikstad kommune. Grunneiers underskrift av denne avtale er samtykke til at slik tinglysing kan finne sted. Tinglysningsgebyr betales av FFAS.

Fredrikstad, den 4.oktober 2017.

Bjølstad Utvikling AS

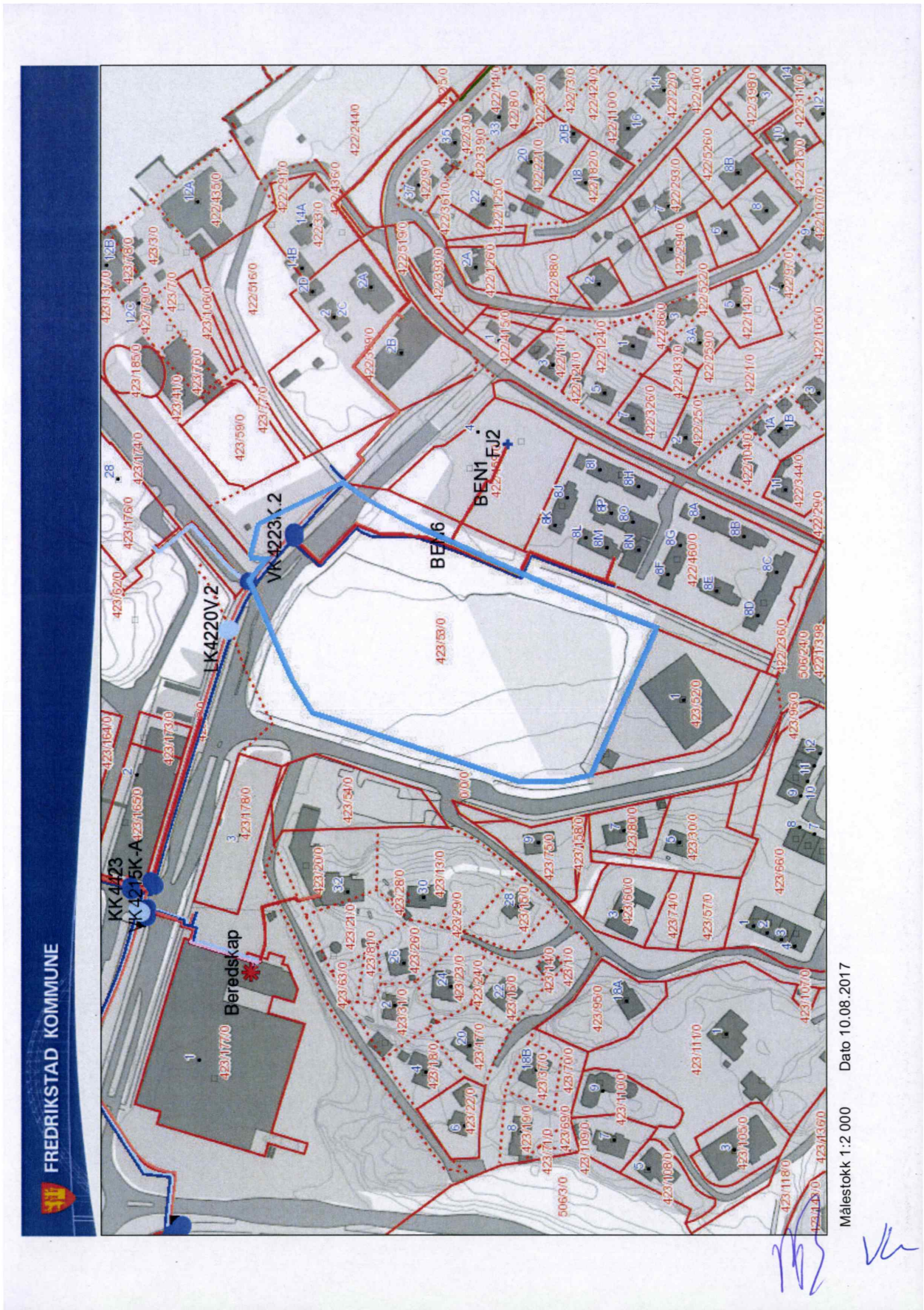
VIDAR KNUT TRONDSELBEKK
(Signatur gjentas med blokkbokstaver)

Fredrikstad Fjernvarme AS

Per Bolstad

Fredrikstad Fjernvarme AS

Vedlegg 1: Kartutsnitt med rørtrasé.


FREDRIKSTAD KOMMUNE
Beredskap
LK4220V.2
VK4223V.2
BEN1
BEN6
KK4223
VK4215K-A
Målestokk 1:2 000
Dato 10.08.2017

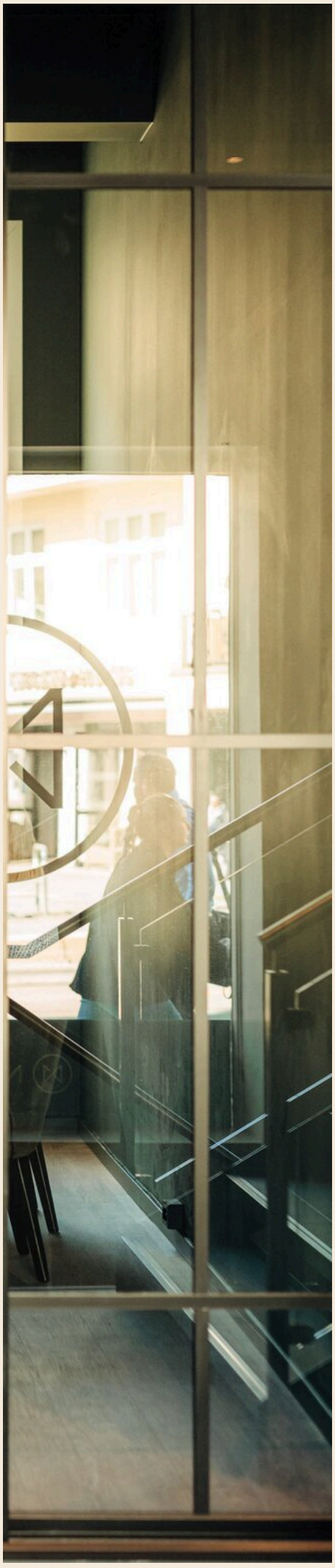
Velkommen til

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.

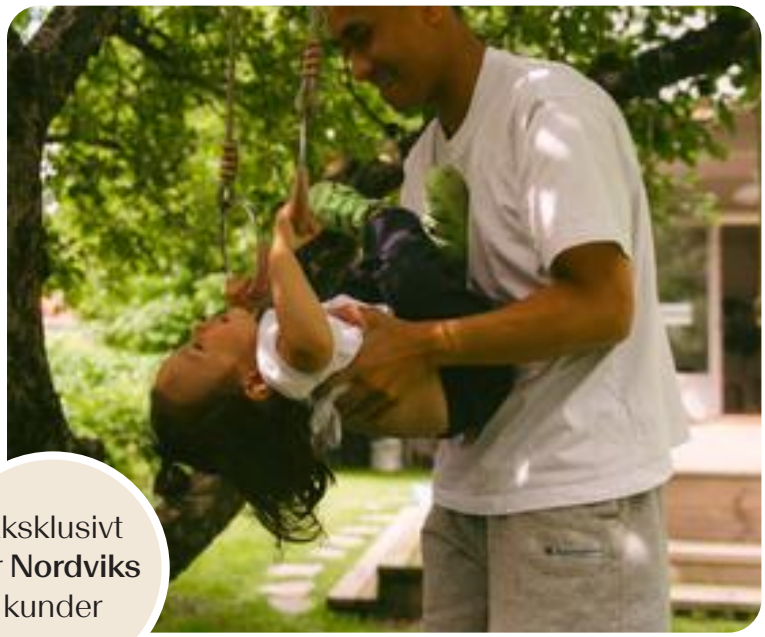
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 30-0278/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jens Wilhelmsens gate 9 1671 KRÅKERØY
Matrikkel: Gnr 423, bnr 197, snr 16 (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:

Line Pettersen

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