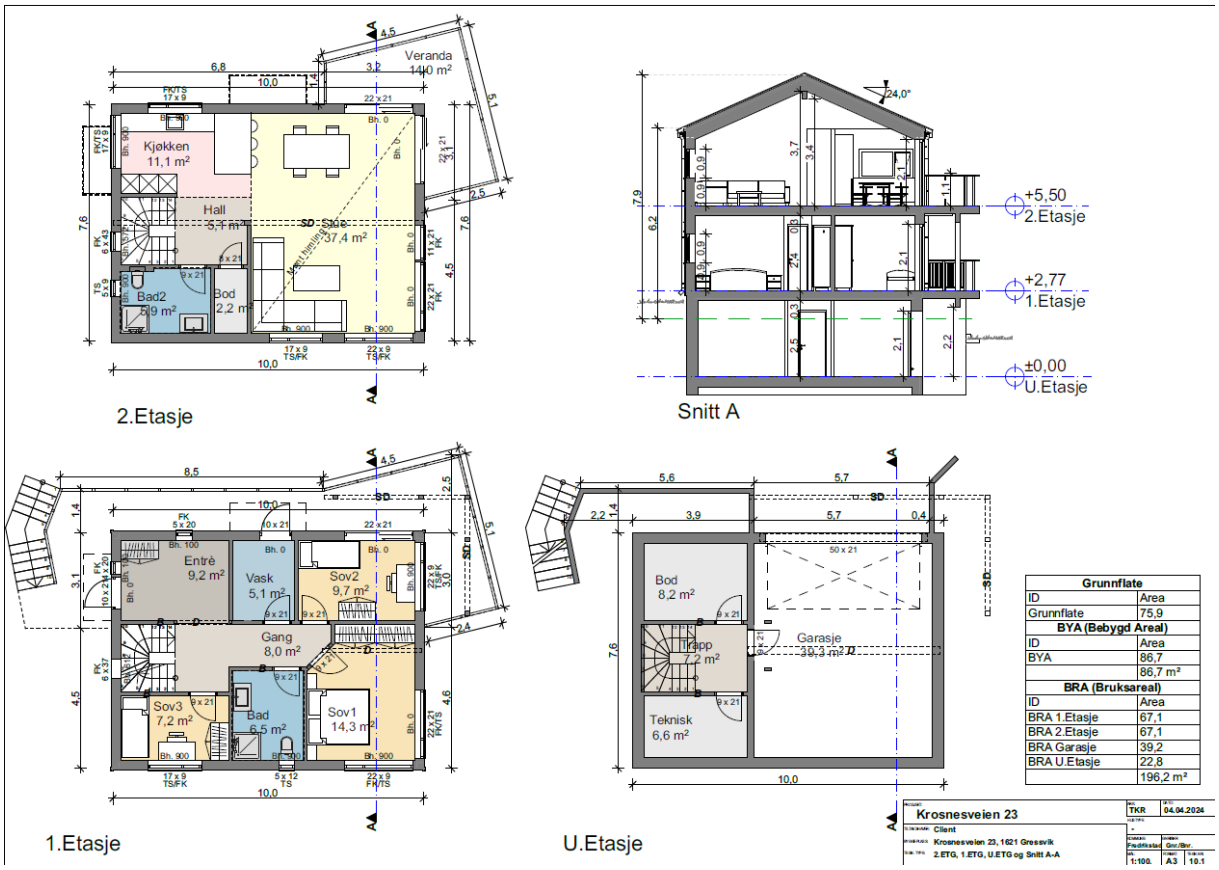
LEVERANSE-
BESKRIVELSE
KROSNESVEIEN 23A



Innhold

INNHOLD **2**

GENERELT **3**

A GRUNN-, MUR- OG BETONGARBEIDER **3**

B BYGGEMATERIALER OG UTSTYR **4**

1. ETASJESKILLER 4
2. YTTERVEGGER 4
3. INNVENDIGE VEGGER 4
4. TAKVERK 4
5. VINDUER 4
6. DØRER 5
7. TRAPPER 5
8. BALKONGER 5
9. KJØKKEN 5
10. FORINGER, LISTVERK, LIMTRE. 5
11. BOLIGALARM 5

C BLIKKENSLAGER- OG VENTILASJONSMATERIELL **5**

1. TAKRENNER OG PIPEBESLAG 5
2. VENTILASJONSANLEGG 6

D SANITÆRE INSTALLASJONER **6**

1. GENERELT 6
2. UTSTYR 6

E ELEKTRISKE INSTALLASJONER **6**

1. GENERELT 6
2. UTSTYR 7

F MALING OG FLISARBEIDER **7**

G GARANTIER OG FORSIKRINGER **7**

H TILTAKSHAVERS/BYGGHERRES EGET ARBEID OG ANSVAR **7**

1. INNGÅR IKKE I LEVERANSEN OG ER DERFOR TILTAKSHAVER/BYGGHERRES LEVERANSE 7

I EVENTUELLE ENDRINGER I LEVERANSE **8**

J TOLERANSEKLASSER **8**

K TOMT **8**

Generelt

Etter å ha lest denne beskrivelsen skal tiltakshaver/byggherre vite det meste om hvordan huset bygges teknisk sett. Her får du svar på hvilke arbeider, materialer, utstyr og tjenester som inngår i leveransen. Denne beskrivelsen sammen med eventuelle korrigeringer, avtaledokumentets tegninger og avtaledokument m/vedlegg, utgjør en fullstendig beskrivelse av boligen. Eventuelle tilvalg vil bli belastet med 12 % påslag.

Noe innkassing av ventilasjonsføringer i tekniske anlegg kan være nødvendig selv om dette ikke er vist på avtaledokumentets tegningsunderlag.

Vi forbeholder oss retten til å foreta endringer i konstruksjon, materialer og utstyr under forutsetning av at dette ikke endrer pris, kvalitet og rominndeling. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og illustrasjoner og i slike tilfeller vil avtaledokumentets tegninger og leveransebeskrivelsen være retningsgivende.

Uttørking av byggfukt gir krymp i bygningskroppen. Noe oppsprekking i plater, plateskjøter og hjørner er en naturlig konsekvens som må påregnes og er ikke reklamasjonsberettiget.

Det leveres brannslukningsapparater til boenhet.

Ved overlevering av boligen vil entreprenøren overlevere FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumentasjon. Kjøpere av boligene må sette seg inn i denne og etterleve de råd og vedlikeholdsrutiner som der angis. Dette vil øke holdbarheten og forlenge produkters levetid. Reklamasjoner som skyldes manglene vedlikehold eller uriktig bruk, ref. FDV dokumentasjonen, vil normalt bli avvist

Prosjektet oppføres etter TEK 17 forskriftene.

A Grunn-, mur- og betongarbeider

1.1 Tomten leveres maskinplanert med stendelige masser, og opparbeidet med støttemur og trapp i granitt mot nordvest. Ferdig tilsådd plen mot sydøst og sydvest, bark i skråning mot nabo og mot vei.
Innkjøring og oppstillingsplass blir levert med standard singel/subbus.

1.2 Gulv på grunn med ringmur utføres iht. NBI byggdetaljer
Kjellervegger oppføres med Thermomur 350

B Byggematerialer og utstyr

1. Etasjeskiller

1.1 Gulvbjelker prosjekteres og dimensjoneres i henhold til avtaledokumentets tegninger.

1.2 Etasjeskille mellom første etasje og andre etasje består av (ovenfra og ned): Gulvsponplater, gulvbjelker, mineralull, nedforings-lekter og himlinger som leveres med gipsplater, sparklet og malt 2 strøk.

2. Yttervegger

2.1 Yttervegger av tre i rom, unntatt våtrom, består av (utside og inn): Utvendig grunnet og malt trekledning med 1 strøk beis, utlekting, vindtetting i henhold til Norsk Standard, 198mm justert bindingsverk, 200mm mineralull, 0,15mm diffusjonstett plastfolie, 48mm utforing, 50mm mineralull og 1 lag 12,5mm gipsplater.

2.2 Yttervegger i våtrom (bad) består av (utside og inn): Utvendig grunnet og malt trekledning med 1 strøk beis, utlekting, vindtetting i henhold til Norsk Standard, 198mm justert bindingsverk, 200mm mineralull, 48mm utforing, 50mm mineralull og 12mm våtromsplater eller gips, membran og 30x60cm fliser inngår.

3. Innvendige vegger

3.1 Til vegger mellom boligrom leveres 48x98mm justert bindingsverk, mineralull og gipsplater på begge sider. Vegger for føring av tekniske installasjoner kan bli tykkere.

3.2 Vegger på bad med fliser er et lag 12mm treplater og et lag 12-13mm våtromsplate eller gips som underlag for membran og fliser.

3.3 Flisene kan velges fritt i en verdi på 350,- inkl. mva m2

4. Takverk

4.1 Tak utføres i trekonstruksjon og tekkes med sort takstein. Til himling leveres mineralulltykkelse 350mm, 0,15mm diffusjonstett plastfolie, nedforingslekter og himlinger som leveres med gipsplater, sparklet og malt 2 strøk.

5. Vinduer

5.1 Vinduer i tre leveres av typen Nordan eller tilsvarende i sort.

6. Dører

6.1 Inngangsdør leveres i sort utførelse av type Nordan eller tilsvarende. Sylinderlås og vrider inngår.

6.2 Balkong- og terrassedører leveres i sort utførelse i henhold til avtaledokumentets tegninger.

6.3 Innvendige dører og karmer er sortmalte formpressede med flat terskel. Dørene leveres med låskasse og vrider i sort.

7. Trapper

7.1 Innvendige trapper leveres med åpne trinn. Trinn, vanger, rekkverk og håndlist på vegg leveres ferdig sortmalt fra fabrikk.

8. Balkonger

8.1 Leveres av impregnerte materialer, 28 mm x 120 mm med avrunda kant.

9. Kjøkken

9.1 Kjøkkeninnredninger leveres med fronter i dempet sort, eller annen ønsket standardfarge fra Huseby Kjøkken, samt integrerte hvitevarer.

10. Foringer, listverk, limtre.

10.1 Vinduer og himling leveres listefritt. Foringer og listverk til dører leveres i sort farge. Fotlister leveres i farge tilpasset vegg. Listverket er i slett utførelse.

Dimensjoner listverk:	Fotlister	12 mm x 58 mm
	Gerikter	12 mm x 58 mm

11. Boligalarm

11.1 Inngår ikke i leveransen, men kan leveres som tilvalg.

12. Gulv

12.1 I leveransen inngår 1 stavs eikeparkett i alle rom unntatt entre,bad/vaskerom og kjelleretasje.

C Blikkenslager- og ventilasjonsmateriell

1. Takrenner og pipebeslag

1.1 Takrenner og nedløp av stål leveres med bordtaksbeslag, rennekroker med lufting og nødvendig tilbehør. Nedløpsrør fører vannet til terreng.

2. Ventilasjonsanlegg

2.1 Balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmegjenvinner. Leveres med avsug fra våtrom, wc og kjøkken. Tilluft i øvrige rom i henhold til ventilasjonsleverandørens prosjektering.

D Sanitære installasjoner

1. Generelt

1.1 Sanitære installasjoner leveres komplett. Dette inkluderer avløpsrør samt drensledninger.

2. Utstyr

Garasje

2.1 1 stk utslagsvask og kran med slangekopling i garasje.

2.2 **Kjøkken**
1 stk ettgreps blandebatteri på oppvaskkum. Kran og avløp for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.

2.3 **Bad**
Bad 1.etg : Dusj på vegg med dusjbatteri. Sort 120cm baderomsinnredning, vegghengt toalett
Bad 2.etg: Badekar, vegghengt toalett og sort 100cm baderomsinnredning.

2.5 **Vaskerom**
Overskap og underskap i hvit med benkeplate fra Huseby. Skyllekar med ettgreps blandebatteri. Kran og avløpstrakt for vaskemaskin.

2.7 **Bereder**
200 liter dobbelmantlet varmtvannsbereder.

2.8 **Inngår ikke i leveransen**
Eventuell forgreininger til utstyr som ikke inngår i leveransen.

E Elektriske installasjoner

1. Generelt

1.1 Elektriske installasjoner leveres komplett av autorisert installatør. Inkludert er jording av elektrisk anlegg/fundamentjording.

1.2 Ledningsføringer leveres skjult i vegg og himling.

2. Utstyr

2.1 I standardleveransen inngår antall punkter i henhold til forskriftskrav -NEK 400 Elektriske installasjoner i boliger. Som punkter regnes lampepunkter, bryter, stikkontakter og elektriske tilkoblingspunkter.

2.2 Det leveres komplett sikringsskap med automatsikringer.

2.4 Tv, telefon og bredbånds tilknytning leveres som tomme trekkerør i bolig. (Tilkobling og abonnements kostnader er ikke inkludert i leveransen.)

2.5 Det leveres vannbåren varme i gulv på bad, vaskerom, entre og trapperom kjeller.

F Maling og flisarbeider

1.1 Materialer, utstyr og arbeid vedrørende innvendig malerarbeid, samt materiell og arbeid vedrørende flisarbeider inngår. Spikerhull i listverk blir ikke sparklet eller malt.

1.2 Utvendig panel og vindusomramming leveres ferdig grunnet og med ett strøk maling/beis.

1.3 Trykkimpregnerte trevirke leveres ubehandlet.

G Garantier og forsikringer

1.1 Som sikkerhet for kontraktsforpliktelsene stiller begge parter garanti i tråd med NS 3431.

1.2 I leveransen inngår forsikring gjeldende fra den dato avtaledokumentet tegnes mellom byggherre og entreprenør. Forsikringen gjelder fram til overtakelse.

H Tiltakshavers/byggherres eget arbeid og ansvar

1. Inngår ikke i leveransen og er derfor tiltakshaver/byggherres leveranse

1.1 Følgende leveres ikke uten at det er spesielt avtalt: Husnummerskilt, postkasse, stativ for denne, vaskemaskin, møbler, utvendig hage- og beplantningsarbeider utover det som er beskrevet, søppelstativ, klesstativ, markiser/solskjerming.

1.2 Vi viser også til den enkelte post i leveransebeskrivelse for informasjon om hva som ikke inngår.

I Eventuelle endringer i leveranse

1.1 Evt. endringer til denne beskrivelse angis i eget dokument, som også inngår som bilag til avtaledokument.

1.2 Arbeid som ikke inngår i vår kontrakt / leveranse må vente til huset er overlevert. Slike arbeider kan være treterrasser, ominnredning o.l.

J Toleranseklasser

1.1 Utførelsen leveres i henhold til toleranser som normalkrav i NS 3420

K Tomt

1 Areal

Områdets utstrekning fremkommer av kartmateriale.

1 Stikkledninger/kabler

1.1 Det leveres vann og avløpsledninger frem til byggene, samt kabler for strøm. For kabelanlegget vil det være plassert fordelingskap på eiendommen. Dette må være tilgjengelig for drift og vedlikehold, og det kan ikke utføres noe som skjuler dette skapet.

2 Avfall

2.1 Fra kommunen leveres det nødvendige avfallsbeholdere.

L Rengjøring

1.1 Entreprenør foretar bygg-rengjøring før overlevering. Vi gjør oppmerksom på att huskjøperne selv må påregne og utføre vanlig rengjøring, støvtørking og vindusvask/finvask før innflytting i tillegg til entreprenørens bygg-rengjøring.



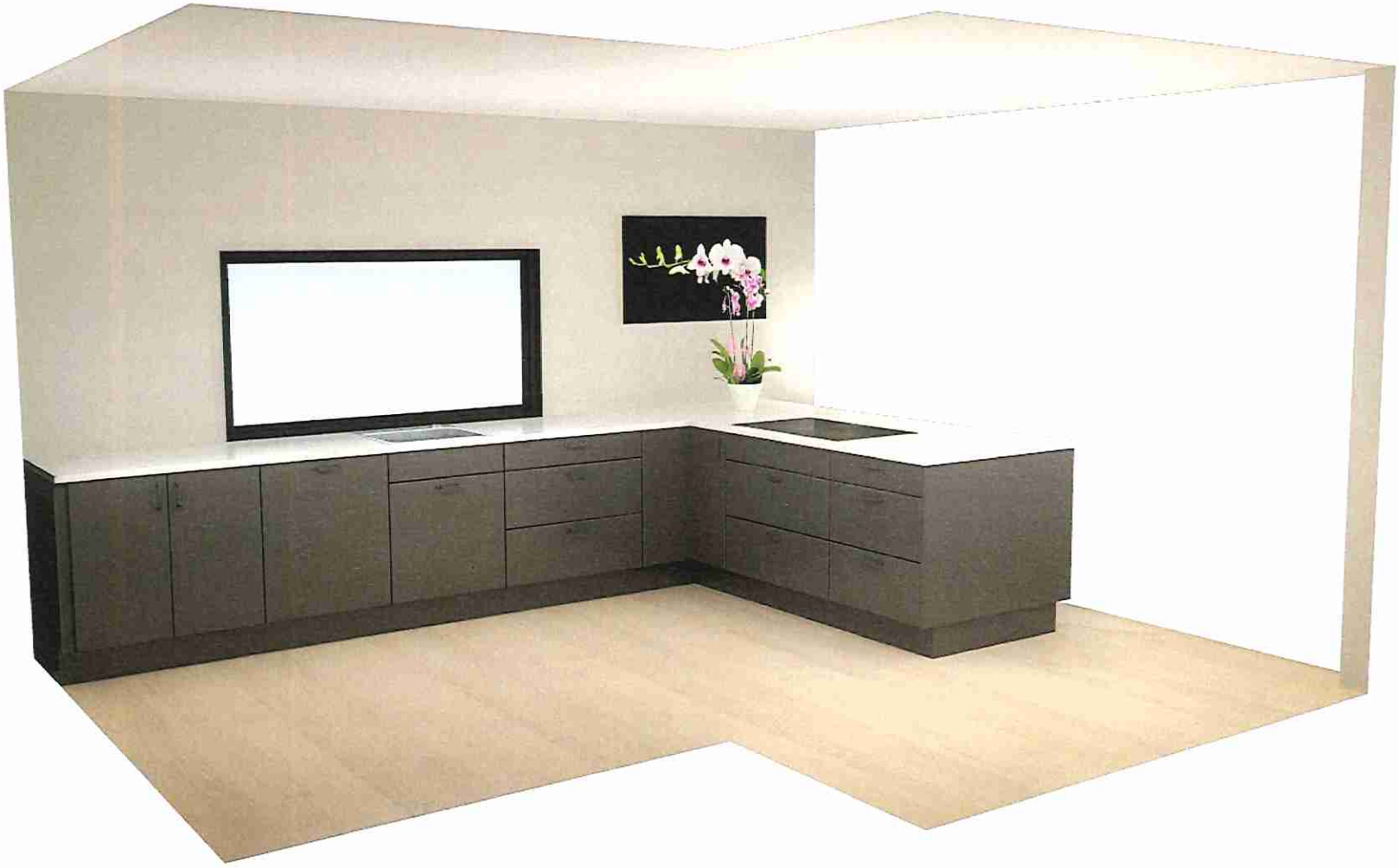
Kjøkken Huset AS
Ordfører Voldens vei 7, , 1850 MYSEN
Telefon: 69897220 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.:
E-Mail: post@kjokken-huset.no
Hjemmeside: www.kjokken-huset.no

Huseby Kjøkken

Kjøkken

Pesto-19

Kunde
Byggmester Tveter, Bjørn
Sluppenveien 4,
1860 TRØGSTAD
Tlf Tlf.priv.
Mobil 90830558 Faks
E-Mail bjo-a-tv@online.no, bjorn.tveter@online.no



Kjøkken Huset AS
Ordfører Voldens vei 7, , 1850 MYSEN
Telefon: 69897220 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.:
E-Mail: post@kjokken-huset.no
Hjemmeside: www.kjokken-huset.no

Huseby Kjøkken

Kjøkken

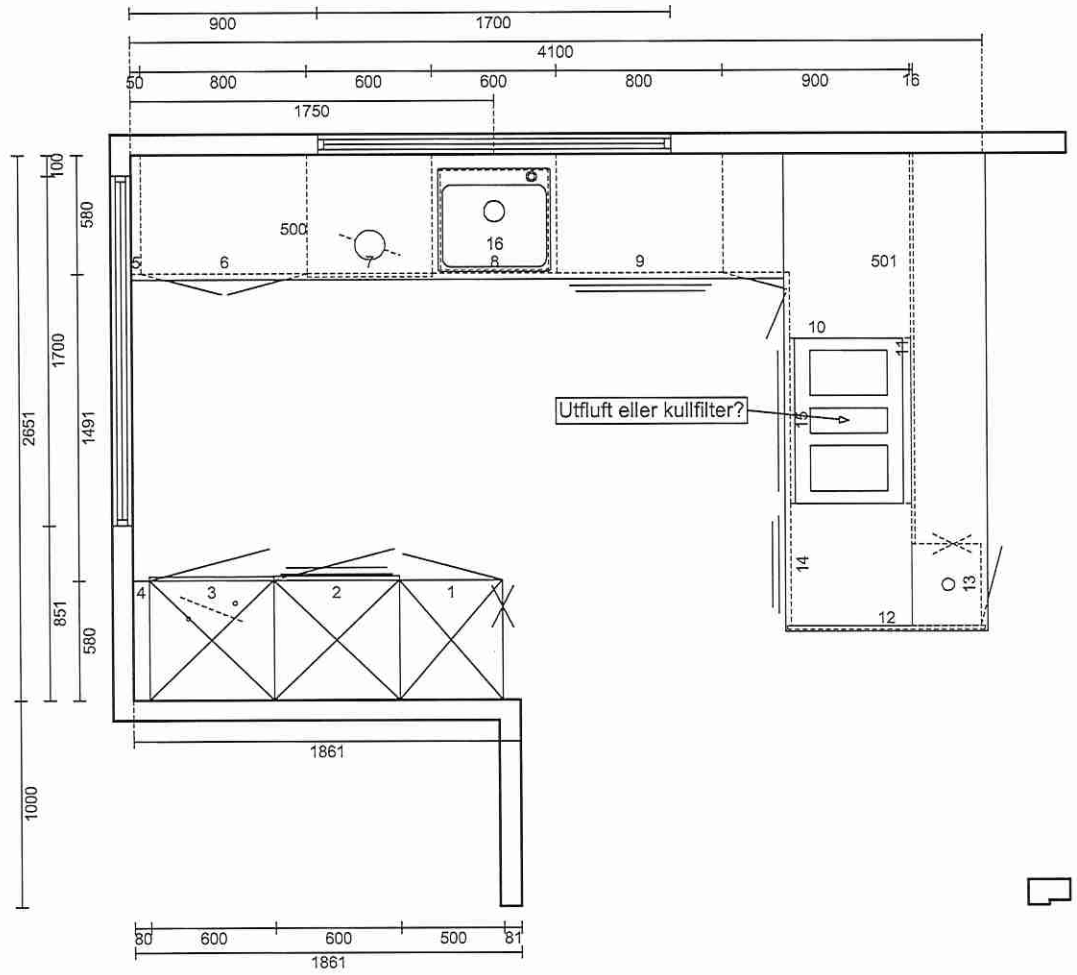
Pesto-19

Kunde
Byggmester Tveter, Bjørn
Sluppenveien 4,
1860 TRØGSTAD
Tlf Tlf.priv.
Mobil 90830558 Faks
E-Mail bjo-a-tv@online.no, bjorn.tveter@online.no

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Plantegning: 6752/3/4 Korsnesveien 23, 1621 Gressvik - Justert 15.10.26
Prosjekt: Tveter, Bjørn

Skrevet ut: 15.10.2026



Skala: Tilpasset ramme

Kjøkken Huset AS
Ordfører Voldens vei 7,
1850 MYSEN
Telefon: 69897220 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.:
E-Mail: post@kjokken-huset.no
Hjemmeside: www.kjokken-huset.no

Huseby Kjøkken
Kjøkken
Pesto-19

Kunde
Byggmester Tveter, Bjørn
Sluppenveien 4,
1860 TRØGSTAD
Tlf Tlf.priv.
Mobil 90830558 Faks
E-Mail bjo-a-tv@online.no, bjorn.tveter@online.no

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Kjøkken Huset AS

Ordfører Voldens vei 7, 1850 MYSEN Tlf: 69897220 Mobil: Faks:
post@kjokken-huset.no www.kjokken-huset.no
Organisasjonsnr.: Bankgiro: Postgiro:

Byggmester Tveter, Bjørn
Sluppenveien 4

1860 TRØGSTAD

Tlf:
Mobil: 90830558

Deres ref: Byggmester Tveter, Bjørn

Tilbud Nr. 6752/3/6

Sendt:
Gyldig til:

Prosjekt: Tveter, Bjørn Korsnesveien 23, 1621 Gressvik - Hvitevarer justert 15.10.26

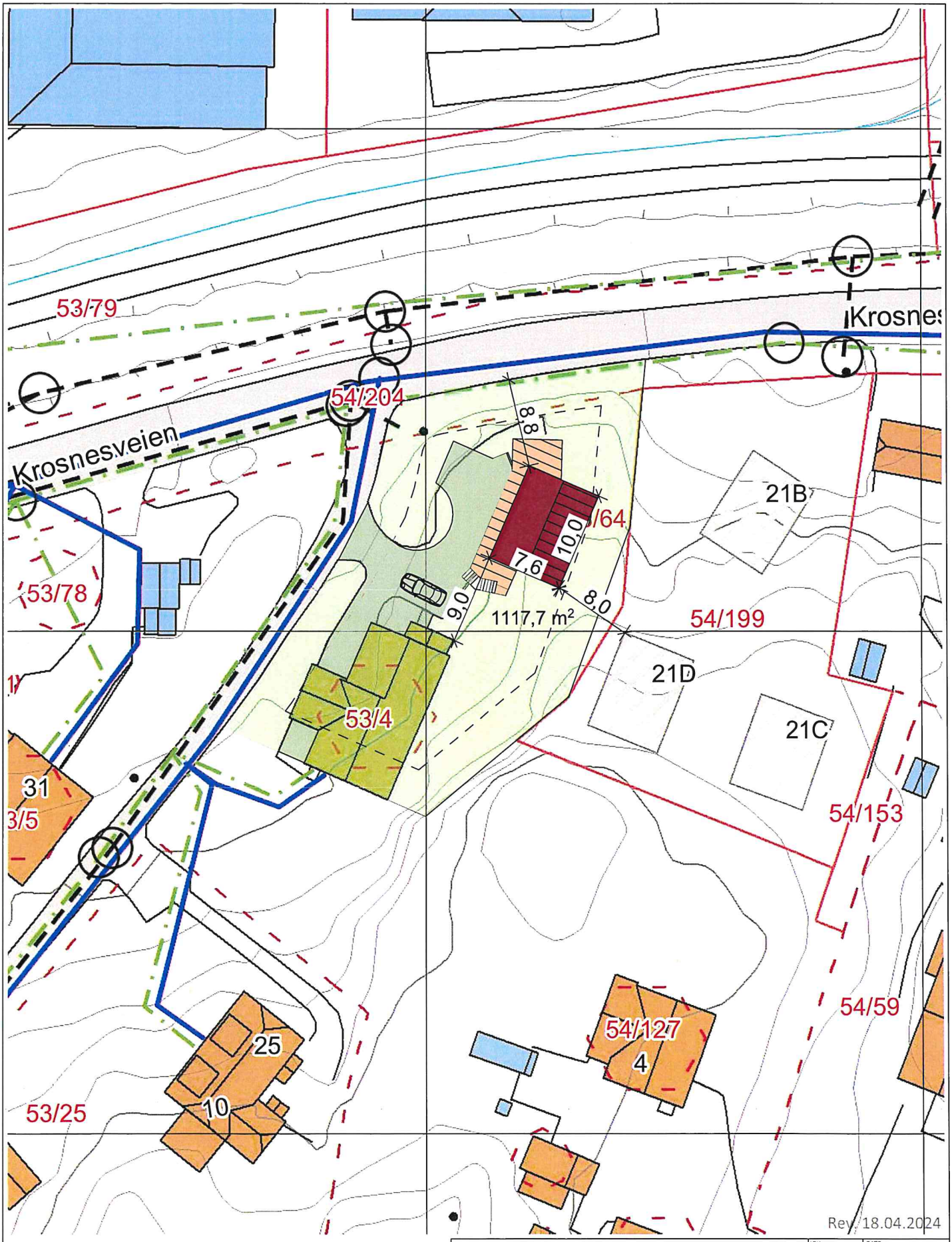
Selger: Biltvedt, Bjørn

Electrolux
Hvitevarer

Hvitevarer

Pos	Kode	Beskrivelse	Antall
1	PSM6000B45	AEG MIKROBØLGEOVN: Innebygd mikrobølgeovn/grill på 900 W. Elektronisk styring, 26 liter. Automatiske programmer. Dreietallerken på 325 mm. Høyde: 459 mm, Bredde: 596 mm, Dybde: 404 mm. sort.	1,000
2	PB6P0B0	AEG STEKEOVN: Ovn, SurroundCook, Varmluft, Pyrolyse, A+, 65L, EXPlore Touch/PINE, Touch-kontroll, 50°C - 250°C, Hvit farge i display, Innb./Utv. mål BxHxD (mm): 590x560x550/598x594x560, sort	1,000
3	NCT84B00CT	AEG INDUKSJONSTOPP MED INTEGRERT VENTILATOR: Platetopp m/integrert ventilator 80 cm, SaphirMatt® SE, 4 soner, Kapasitet min/max/int. (m^3/t): 270/550/650, 50/66/69 dB(A), A+, Brofunksjon venstre, Rette kanter, Kullfilter: MCF101ST, For planliming og nedfelling, Utskjæringsmål/utvendige mål: 750 - 780x490x225/800x510mm	1,000
4	NSC7N181ES	AEG INTEGRERTE KOMBISKAP: 1780x560x550, Sliding, E, 35 dB(A)/B, 195+62L, Statisk, NoFrost, Elektronisk, Døralarm på kjøleskap, 4 hyller, 2 grønnsaksskuffer, LED side-lys, 2 skuffer + 1 uttrekksbrett i fryser, høyrehengslet (kan omhengsles), 1 kompressor (Inverter), 10 års kompressorgaranti, innvendige vegger i resirkulert plast, GENESI DESIGN, 7000 NoFrost AI CoolAssist	1,000
5	NG62IC20SK	AEG INTEGRERT OPPVASKMASKIN: Oppvaskmaskin 60cm, Helintegrert, leveres uten front, 6000-serie, 14 kuvert, C, Lydnivå/-klasse: 44dB/B, Ant. program/temp: 8/3, Tilvalg: ExtraPower|GlassCare, Utsatt start 1-24t, Lys på gulv, Bestikkskuff, Mål (mm) (HxBxD): 820-900x600x550	1,000

Skrevet ut: 15.10.2026



PROSJEKT: **Krosnesveien 23B**		ARK: TKR	DATO: 18.05.2020
		HUSTYPE: -	
TILTAKSHAVER: Bjørn Andre Tveter		KOMMUNE: Fredrikstad	GNR/BNR: 53/64
BYGGEPLASS: **Krosnesveien 23, 1621 Gressvik**		MÅL: 1:500	FORMAT: A4 / TEGN.NR: 1
TEGN. TYPE: **Situasjonplan**			



Fasade Nordvest



Fasade Sydvest

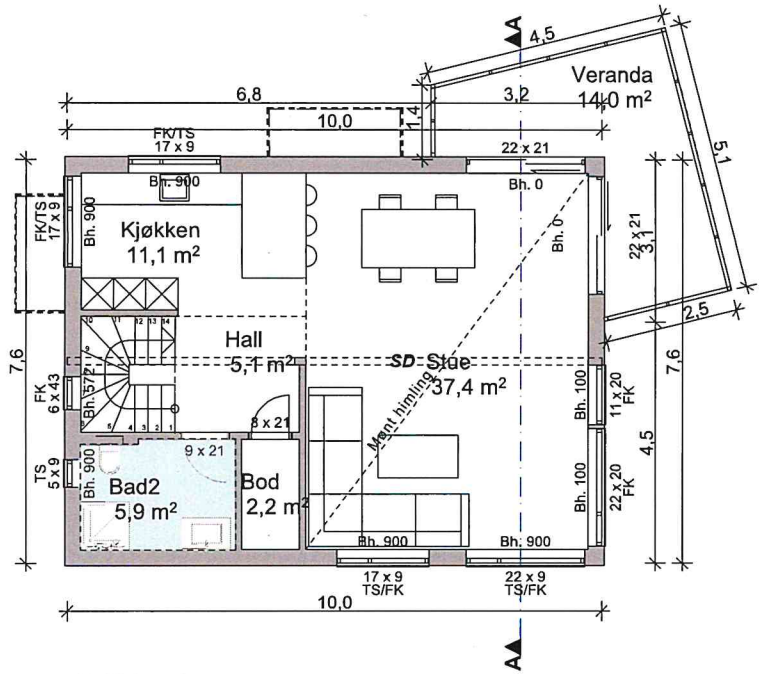


Fasade Sydøst

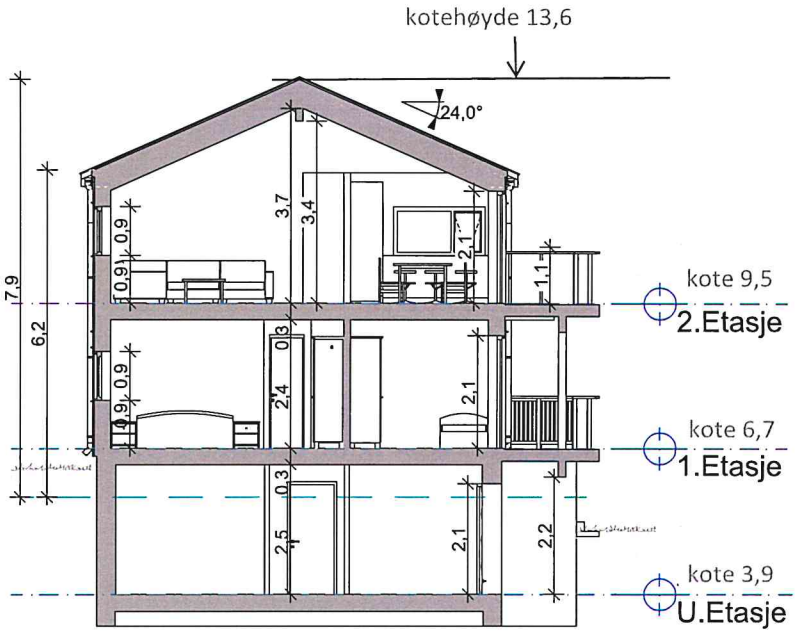


Fasade Nordøst

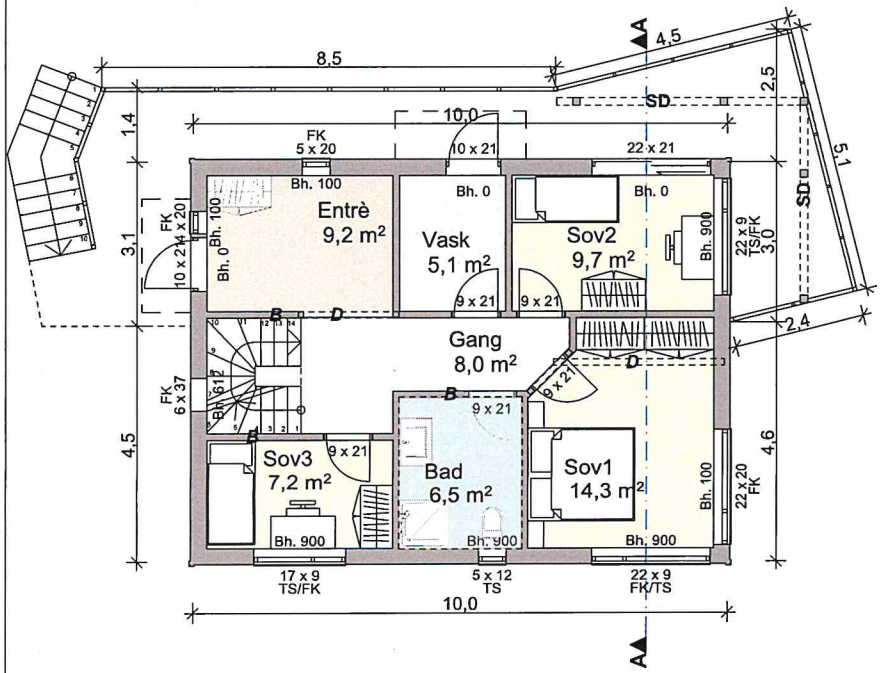
PROSJEKT: **Krosnesveien 23**		ARK: TKR	DATO: 11.04.2024
TILTAKSHAVER: Bjørn Andre Tveter		HUSTYPE: -	
BYGGEPLASS: **Krosnesveien 23, 1621 Gressvik**		KOMMUNE: Fredrikstad	GNR/BNR: 53/64
TEGN.TYPE: **Fasader**		MÅL: 1:100	FORMAT: A3 / TEGN.NR: 10.2



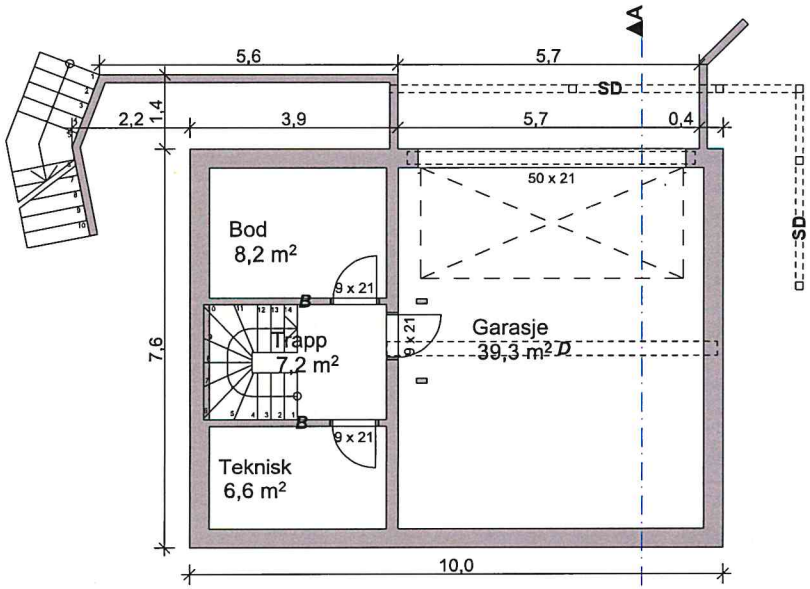
2.Etasje



Snitt A



1.Etasje



U.Etasje

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	75,9
BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	86,7
	86,7 m²
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA 1.Etasje	67,1
BRA 2.Etasje	67,1
BRA Garasje	39,2
BRA U.Etasje	22,8
	196,2 m²

PROSJEKT: **Krosnesveien 23**
TILTAKSHAVER: Bjørn Andre Tveter
BYGGEPLASS: Krosnesveien 23, 1621 Gressvik
TEGN.TYPE: 2.ETG, 1.ETG, U.ETG og Snitt A-A

ARK: TKR	DATO: 11.04.2024
HUSTYPE: -	
KOMMUNE: Fredrikstad	GNR/BNR: 53/64
MÅL: 1:100.	FORMAT: A3
	TEGN.NR: 10.1

FREDRIKSTAD KOMMUNE

ALFA ØST TROND KRISTIANSEN
Trond Kristiansen
Fåresloråsen 33
1407 VINTERBRO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2020/11144-6-179442/2020-JOHB	53/4	24.08.2020

Krosnesveien 23B - Tillatelse til oppføring av ny enebolig

Delegert vedtak

Behandlet av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1276/20

Vi viser til søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2, jfr § 20-3.
Søknad er mottatt 23/6-2020.
Foreløpig svar er sendt 9/7-2020.
Komplett søknad er mottatt 24/7-2020.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Det søkes om tillatelse til oppføre ny enebolig.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for «Krosnes» (plan nr. 213) og er regulert til boligformål.

Eiendommens areal
1038,3 m².

Naboer er lovlig varslet. Det foreligger ikke merknader til saken.

Vurdering
Søknaden oppfyller de krav lovverket stiller til denne type søknad, jfr. plan- og bygningsloven § 21-7 2. ledd.

Forholdet til utvalgte naturtyper
Ikke relevant.

Vedtak
Søknad om ny enebolig som omsøkt godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
Tegninger mottatt 23/6-2020 og 24/7-2020, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Igangsettingstillatelse for tiltaket er med dette gitt.

Foretak som har erklært ansvarsrett for tiltaket:

Alfa Øst	SØK,	PRO,	UTF ttkl. 1
HP Prosjektering		PRO,	UTF ttkl 1
Engelsviken Rør as		PRO,	UTF ttkl. 1
Granitt Entreprenør as			KTR ttkl. 1

Det er av stor viktighet, og en forutsetning for at tiltaket godkjennes, at utplasseringen gjøres nøyaktig slik som vist på situasjonsplanen. Godkjent plassering danner grunnlaget for innlegging av bygningen i kommunens grunnlagskart.

Ansvarlig søker har ansvar for at oppdatert gjennomføringsplan og andre kontrolldokumenter for utførelsen leveres til kommunen sammen med anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10.
I tillegg skal det vedlegges innmålingsrapport for tiltaket. Eventuelle avvik fra plasseringen av tiltaket slik som vist på godkjent situasjonsplan, skal dokumenteres.
Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10.

Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaken sendes til ansvarlig søker. Du er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter.
Gebyr for saksbehandling sendes tiltakshaver – og beregnes slik:

Enebolig: kr 27.720

Faktura vil bli ettersendt.

Fredrikstad kommune ligger i et område som kan gi høye radonkonsentrasjoner i inneluft. Forebyggende tiltak må vurderes i alle bygninger der mennesker skal oppholde seg.
Vi minner om krav i Teknisk forskrift om radonsikring. Statens strålevern vedtok i 2009 å endre anbefalt tiltaksgrense til 100 Bq/m^3.

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Johnnie Brok
overingeniør

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Alfa Øst

Fåleslorâsen 33
1407 VINTERBRO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2020/11144-11-114332/2024-HESP	53/4	03.05.2024

Tillatelse - godkjent endring av gitt tillatelse - oppføring av ny enebolig - Krosnesveien 23B - eiendom 53/64

Delegert vedtak

Behandlet av	Del. utvalgssaksnr.
Planutvalget - delegerte	33/24

Endringstillatelse

Søknaden din er godkjent

Du har søkt om endring av godkjent søknad om:

- oppføring av ny enebolig.

Dette er endingene du har søkt om:

- endring av innvendig planløsning og fasadeendring som følge av ny planløsning.

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

Du har lov til å igangsette byggetiltaket.

Vi viser til din søknad om tillatelse til endring av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 18.04.2024.

Søknaden gjelder

Søker redegjør slik for søknaden:
«Søknad om endring av tillatelse gjelder å flytte om på etasjer i bolig. Det søkes tillatelse til å flytte hovedetasje bestående av stue og kjøkken opp i øvre etasje, og å flytte øvre etasje bestående av soverom og bad, ned i midtre etasje i bolig. (Ny omsøkt plan blir tilsvarende de tre nye boliger som er bygget på naboeiendom Krosnesveien 21)»

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 60 08 Bankkonto: 5122 05 77000

Planstatus
Eiendommen er regulert og avsatt til boliger i reguleringsplan for Krosnes, Onsøy kommune, PlanID 213.

Vurdering
Det søkes om endret planløsning, samt fasadeendring som følge av ny planløsning. Søker anfører at ny omsøkt planløsning blir tilsvarende nye boliger bygget på naboeiendommen, Krosnesveien 21.

Endring av ansvarsretter
Endring av ansvarsrett for kontroll av lufttetthet og våtrom er tatt til etterretning.

Konklusjon
Endringen vurderes til å kun være en mindre endring av tidligere gitte tillatelse for oppføring av enebolig.

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

Tegninger mottatt 18.04.2024 er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

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

- Oppdatert gjennomføringsplan

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

gebyrtype	sats	antall	totalt
Endring av tillatelse, fasadeendring	10 550	1	10 550,00

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Heidi Kaspersen
avdelingsingeniør

Vedlegg:
1 E1.1.Arkitekttegning 11.04.2024.pdf

Kopi til eksterne mottakere:
Treteknikk Eiendom Østfold AS Humleskjærstranda 10 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Vedlegg nr.
A-

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	53	64					FREDRIKSTAD
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Krosnesveien 23B				1621	GRESSVIK	

Forhåndskonferanse

Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger ☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10

Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven	Vedlegg nr. B –
Pbl § 31-2	☐ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg	Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan
☒ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan
Reguleringsplan for Krosnes Onsøy

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv
Byggeområdet for boliger

	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*				
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	25,00 %	m²	%	m²	
Tomtearealet					
b. Byggeområde/grunneiendom**	500,00 m²		m²		m²
c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	– m²		– m²		
d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m²
e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)	= 500 m²		= 0 m²		= 0 m²
Grad av utnytting					
Arealbenevnelser	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA
f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	125 m²	m²	0 m²	m²	0 m²
g. Areal eksisterende bebyggelse	m²	m²	m²	m²	m²
h. Areal som skal rives	– m²	– m²	– m²	– m²	– m²
i. Areal ny bebyggelse	+ 90,30 m²	+ m²	+ m²	+ 196,20 m²	+ m²
j. Parkeringsareal på terreng	+ m²	+ m²	+ m²	+ m²	
k. Areal byggesak	= 90,30 m²	= 0 m²	= 0 m²	= 196,20 m²	= 0 m²
Beregnet grad av utnytting (jf. e. og k.)***	18,06 %	0 m²	%	196,20 m²	

Bygnings-opplysninger som føres i Matrikkelen

l. Åpne arealer som inngår i k	– m²	– m²	
j. Parkeringsareal på terreng	– m²	– m²	
m. Areal matrikkelen = k – l – j	= 90,30 m²	= 196,20 m²	= 0 m²
Antall etasjer: 2	Antall bruksenheter bolig: 1	Boliger 90,30 m²	Boliger 157,00 m²	Boliger m²
	Antall bruksenheter annet: 1	Annet m²	Annet 39,20 m²	Annet m²

Redegjørelser

* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere — Vedlegg nr. D –

** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere — Vedlegg nr. D –

*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg — Vedlegg nr. D –

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen

Næringsgruppekode	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. **Unntak:** Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.
X	

Næringsgrupper – gyldige koder

- A Jordbruk, skogbruk og fiske
- B Bergverksdrift og utvinning
- C Industri
- D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning
- E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet
- F Bygge- og anleggsvirksomhet
- G Varehandel, reparasjon av motorvogner
- H Transport og lagring
- I Overnattings- og serveringsvirksomhet
- J Informasjon og kommunikasjon
- K Finansierings- og forsikringsvirksomhet
- L Omsetning og drift av fast eiendom
- M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting
- N Forretningsmessig tjenesteyting
- O Offentlig administrasjon og forsvar, trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning
- P Undervisning
- Q Helse- og sosialtjenester
- R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
- S Annen tjenesteyting
- T Lønnet arbeid i private husholdninger
- U Internasjonale organisasjoner og organer
- X Bolig
- Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket

Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Vedlegg nr. Q –

Kan vann og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Vedlegg nr. Q –

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK10 § 7-2)

Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:

- ☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år)
- ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år)
- ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)

Vedlegg nr. F –

Skred (TEK10 § 7-3)

Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:

- ☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år)
- ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
- ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)

Vedlegg nr. F –

Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)

☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg

Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4

Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl § 27-1

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk

☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Vedlegg nr. Q –

Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl § 27-2

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☒ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vedlegg nr. Q –

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger

Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10?: ☐ Ja ☒ Nei

Søkes det om slik innretning installert?: ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, sett X

- ☐ Heis
- ☐ Trappeheis
- ☐ Løfteplattform
- ☐ Rulletrapp eller rullende fortau

Oversiktskart

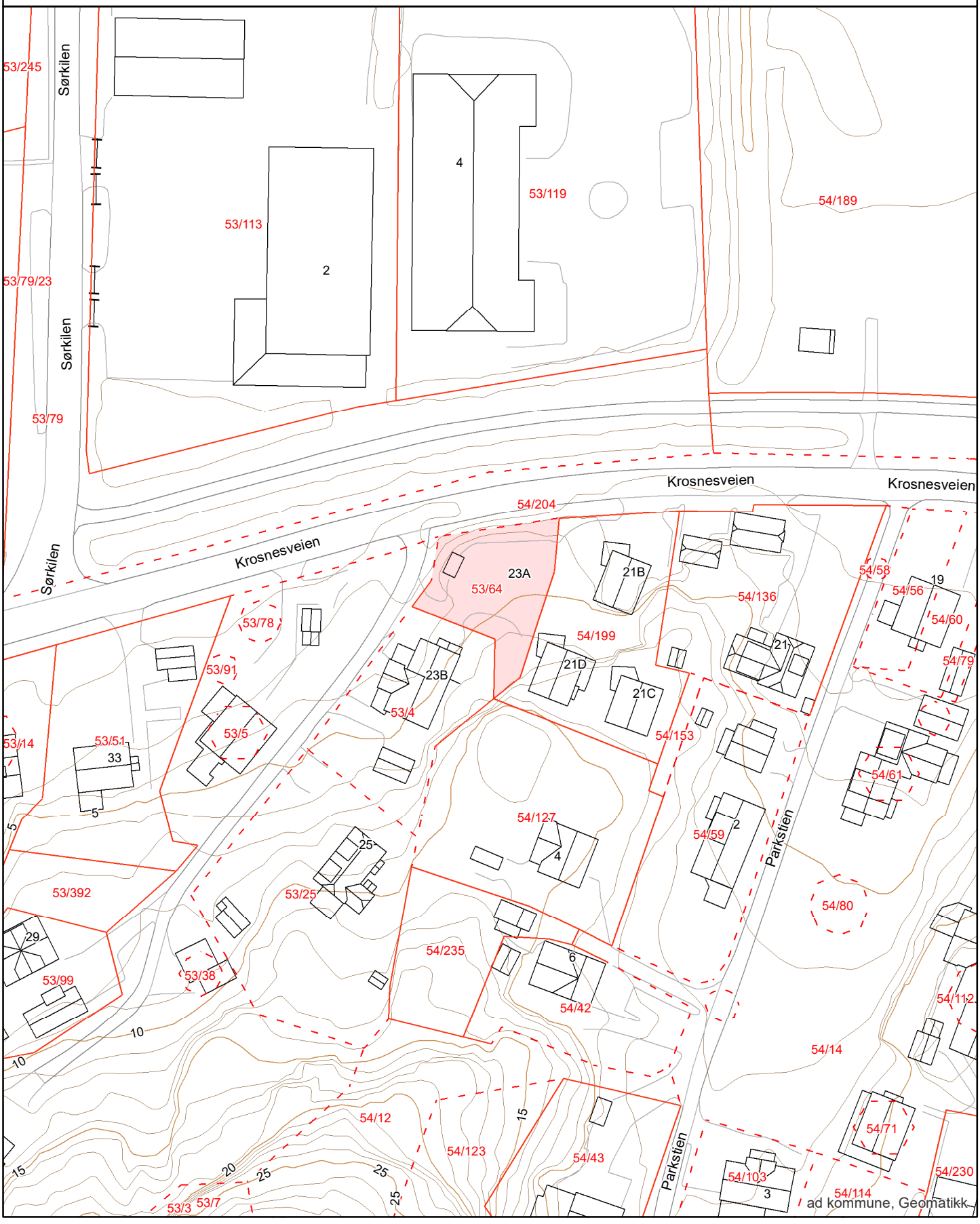
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Krosnesveien 23A, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 53/64/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-15

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Krosnesveien 23A, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 53/64/0/0

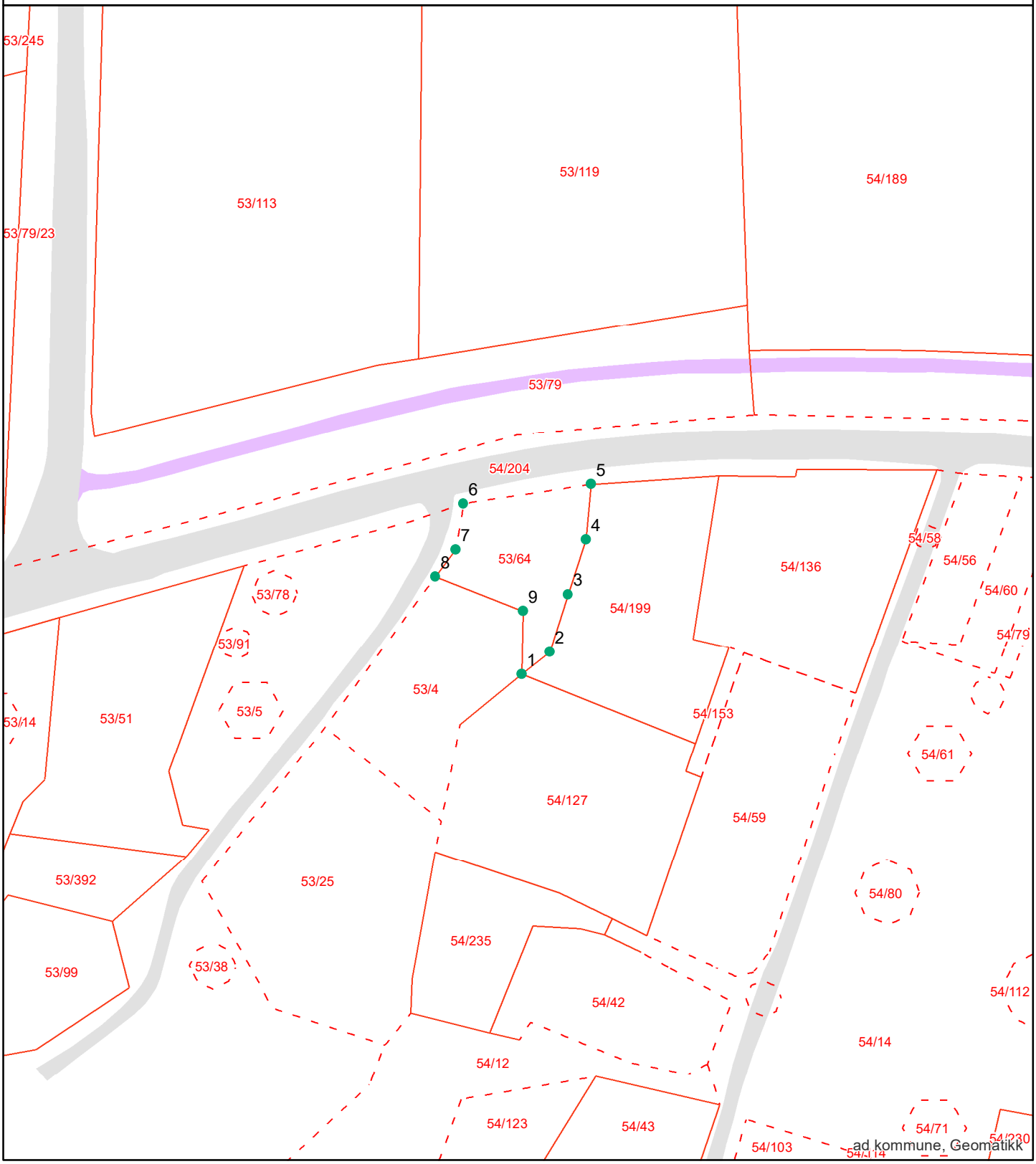
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-15

N

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564429.61661	608083.931691	Ikke spesifisert	6.62	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564433.7457	608089.098611	Ikke spesifisert	11.12	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564444.3205	608092.519845	Ikke spesifisert	10.64	Umerket		Beregnet	10	0
4	6564454.44115	608095.801421	Ikke spesifisert	10.27	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6564464.66201	608096.745766	Jord	23.81	Grensepåle		Totalstasjon	14	0
6	6564461.07375	608073.215631	Ikke spesifisert	8.62	Umerket		Beregnet	200	0
7	6564452.59152	608071.743106	Ikke spesifisert	6.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6564447.59185	608068.049645	Ikke spesifisert	17.34	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6564441.23959	608084.177513	Ikke spesifisert	11.64	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-53/64/0

Bruksnavn	TILLEGGET	Beregnet areal	524.7
Etablert dato	18.12.1963	Historisk oppgitt areal	335.0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BYGGMESTER BJØRN ANDRE TVETER AS	991420673	H - Hjemmelshaver		Sluppenveien 4	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	20.12.2022	20.12.2022		
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	15.12.2022	20.12.2022	2022/7659	
AF - Annen forretningstype	07.04.2020	07.04.2020	19/23327	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	02.04.2020	07.04.2020	19/23327	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	02.04.2020	07.04.2020	19/23327	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	18.08.2016	18.08.2016		
AF - Annen forretningstype	13.10.2014	13.10.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	18.12.1963			

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
☑	☐	☐	☐	☐		524.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300822003	0	111 - Enebolig	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 300822003: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	196.2
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	196.2
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020
IG - Igangsettingstillatelse	03.05.2024	31.08.2020
EB - Endre bygningsdata	06.05.2024	06.05.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	196.2	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	67.1	0.0	67.1	0.0
H02	0	67.1	0.0	67.1	0.0
U01	0	62.0	0.0	62.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Krosnesveien	23A		1622 GRESSVIK

Eiendomsrapport

Rapportdato : 15.5.2025

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 53 / 64 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Krosnesveien 23A, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 53/64/0/0

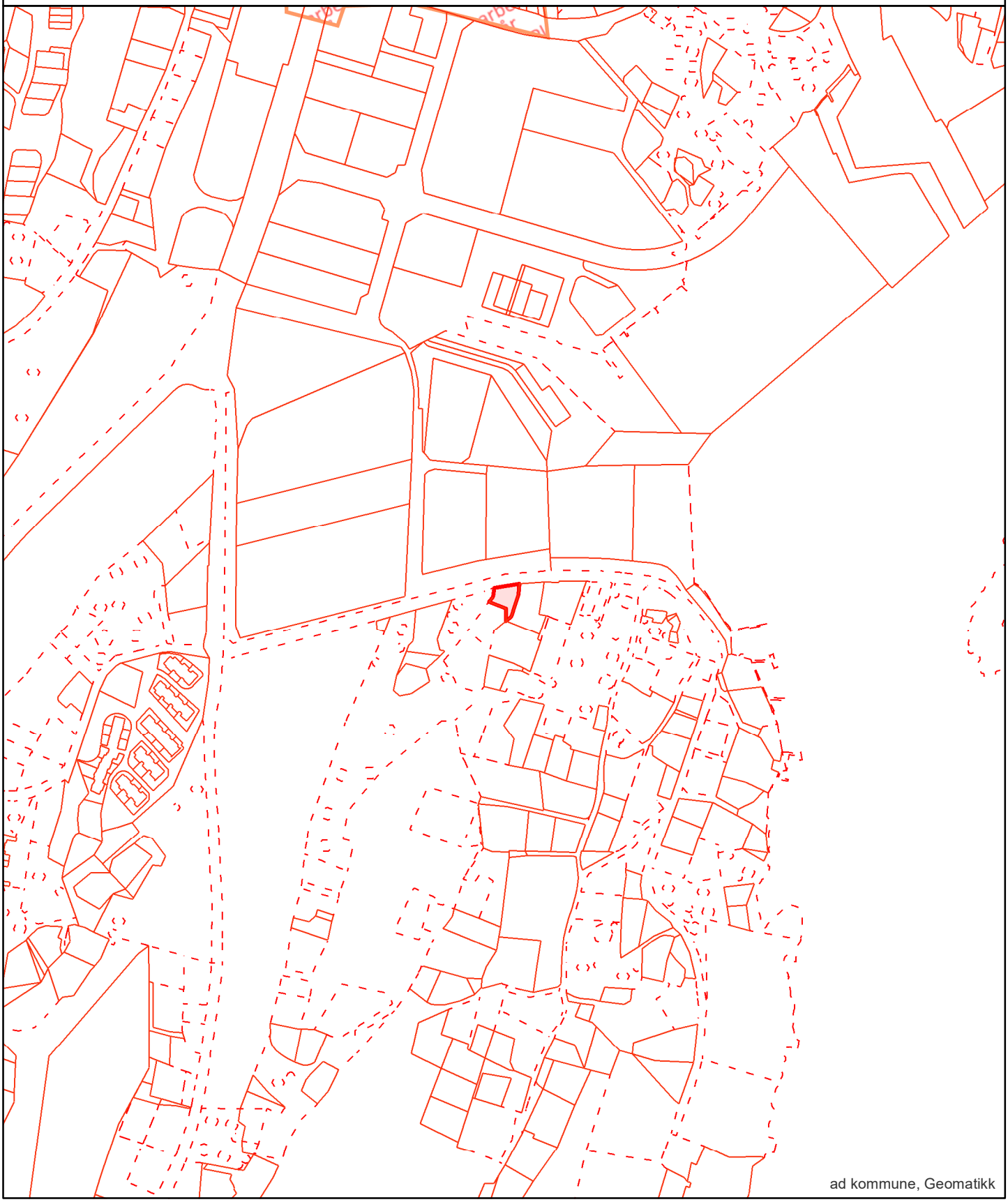
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-15

N

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

Planident:
Plannavn:

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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart

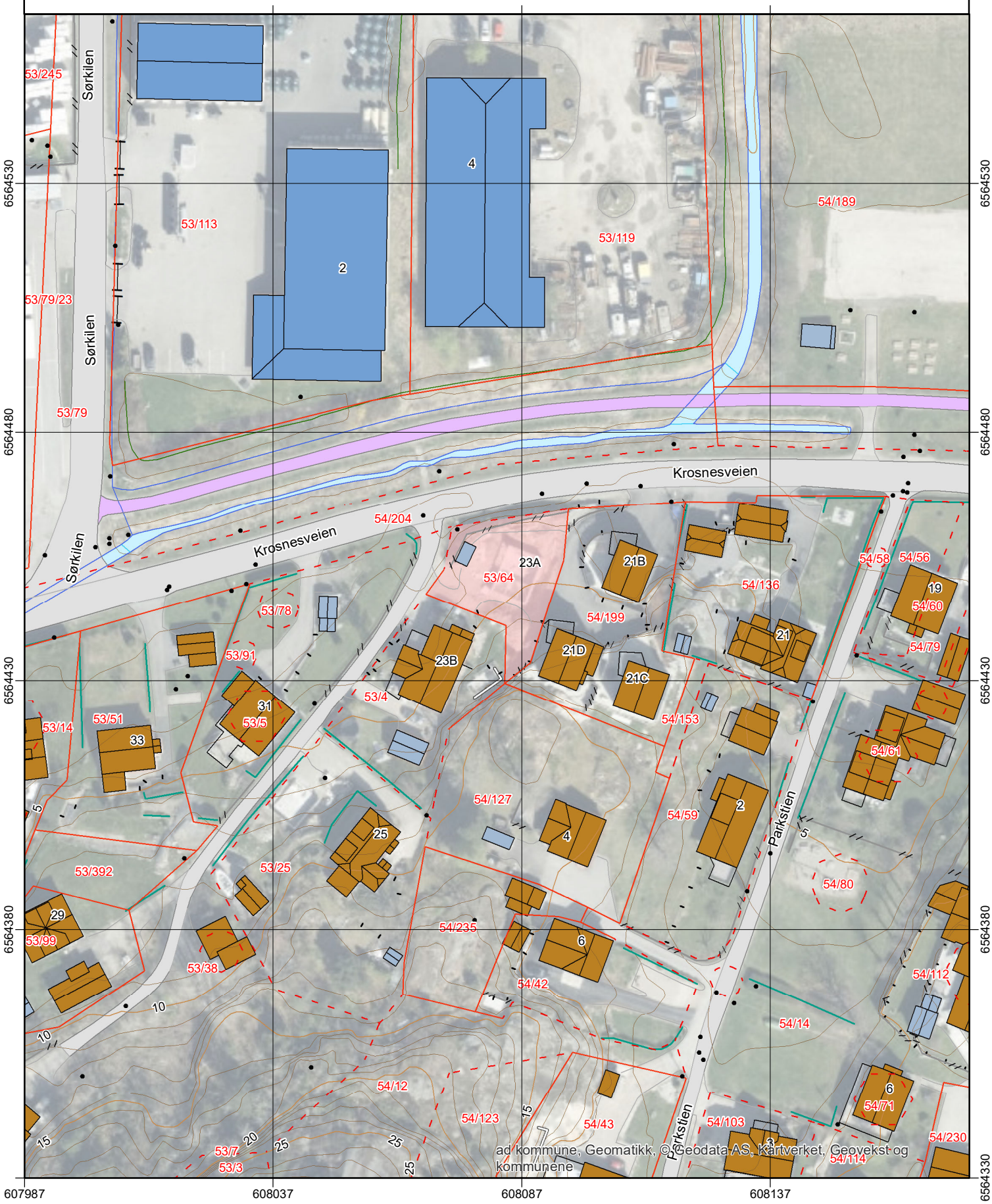
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Krosnesveien 23A, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 53/64/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-15

N

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



Grunnkart

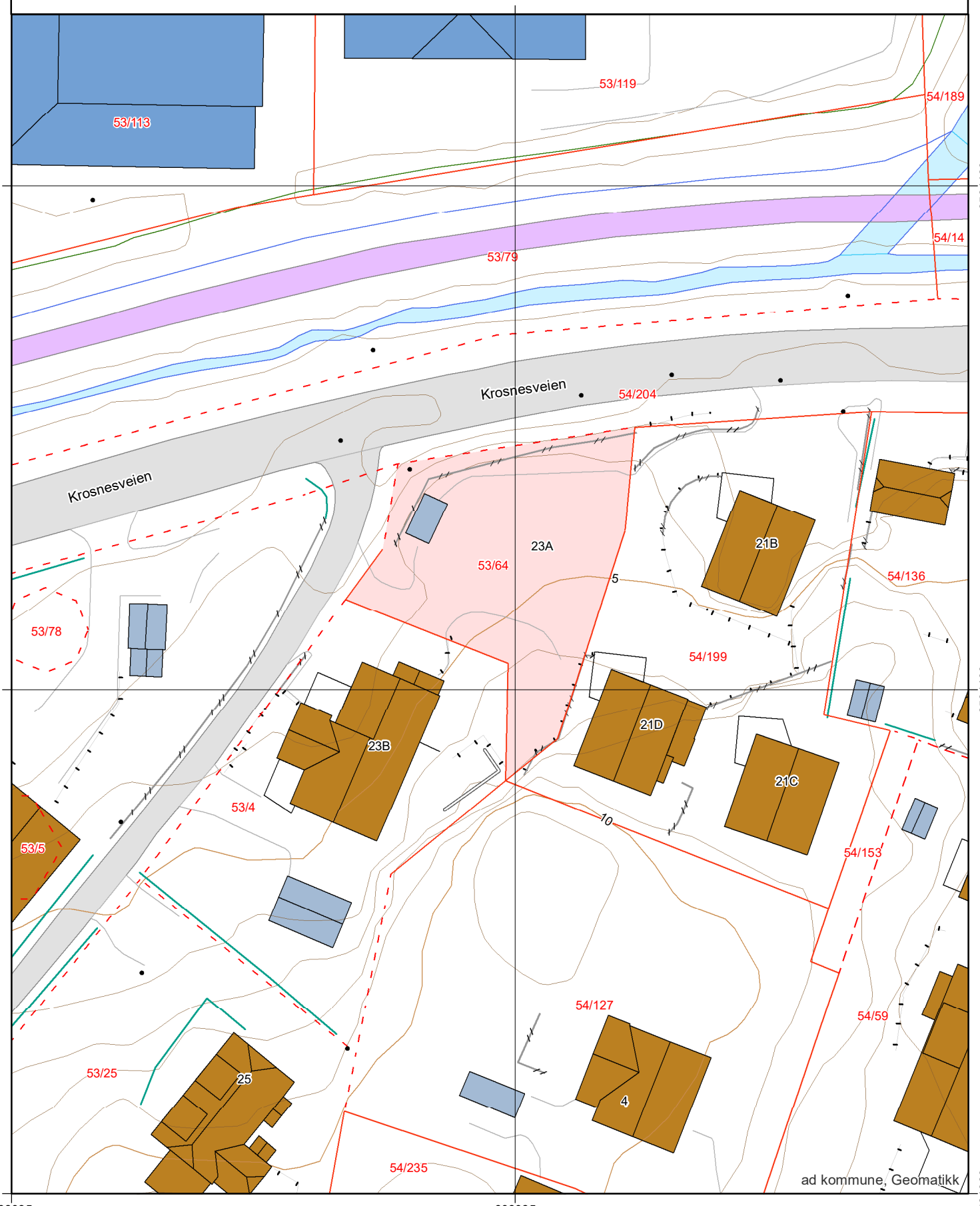
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Krosnesveien 23A, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 53/64/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-15

N

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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Krosnesveien 23A, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 53/64/0/0

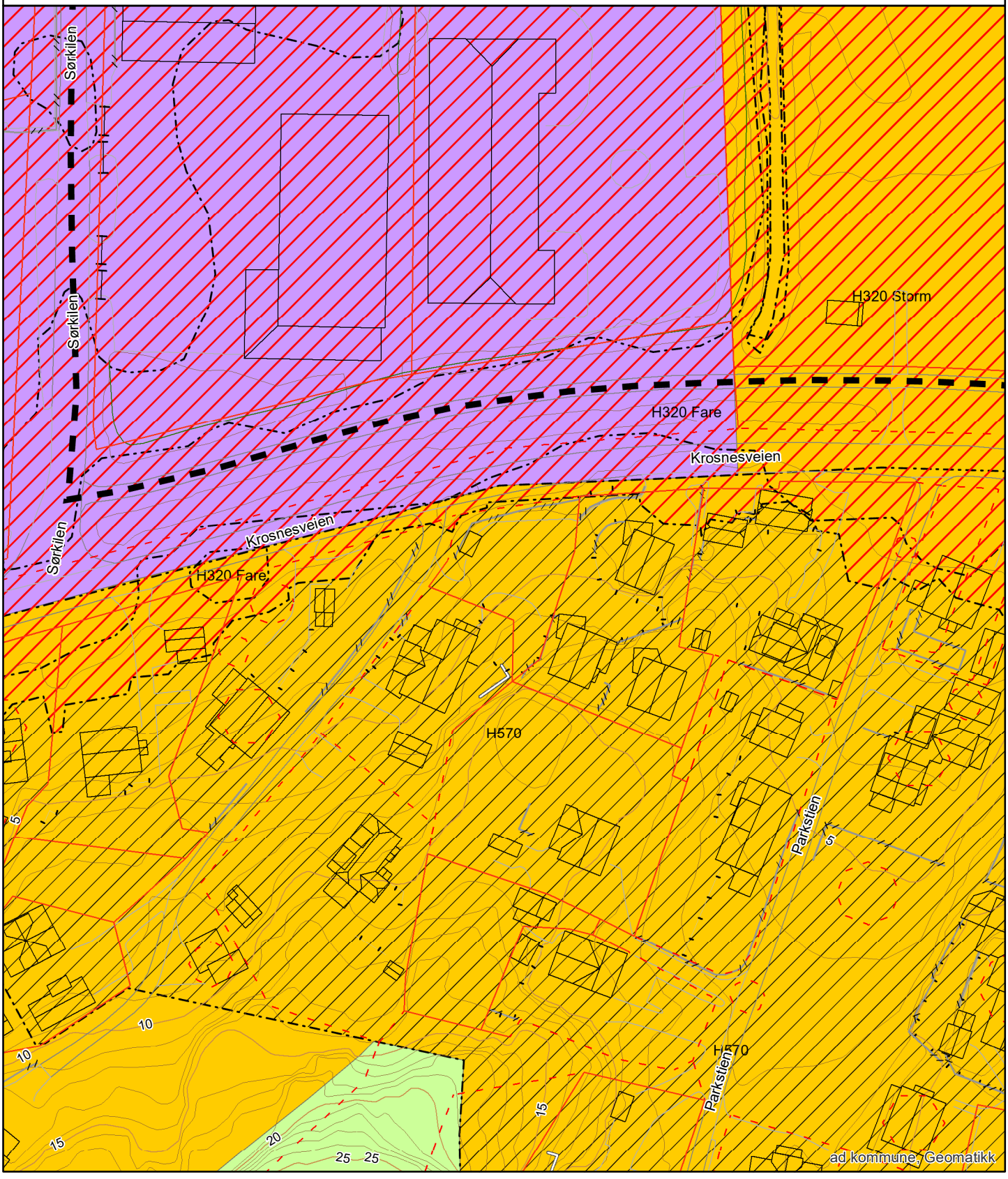
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-15

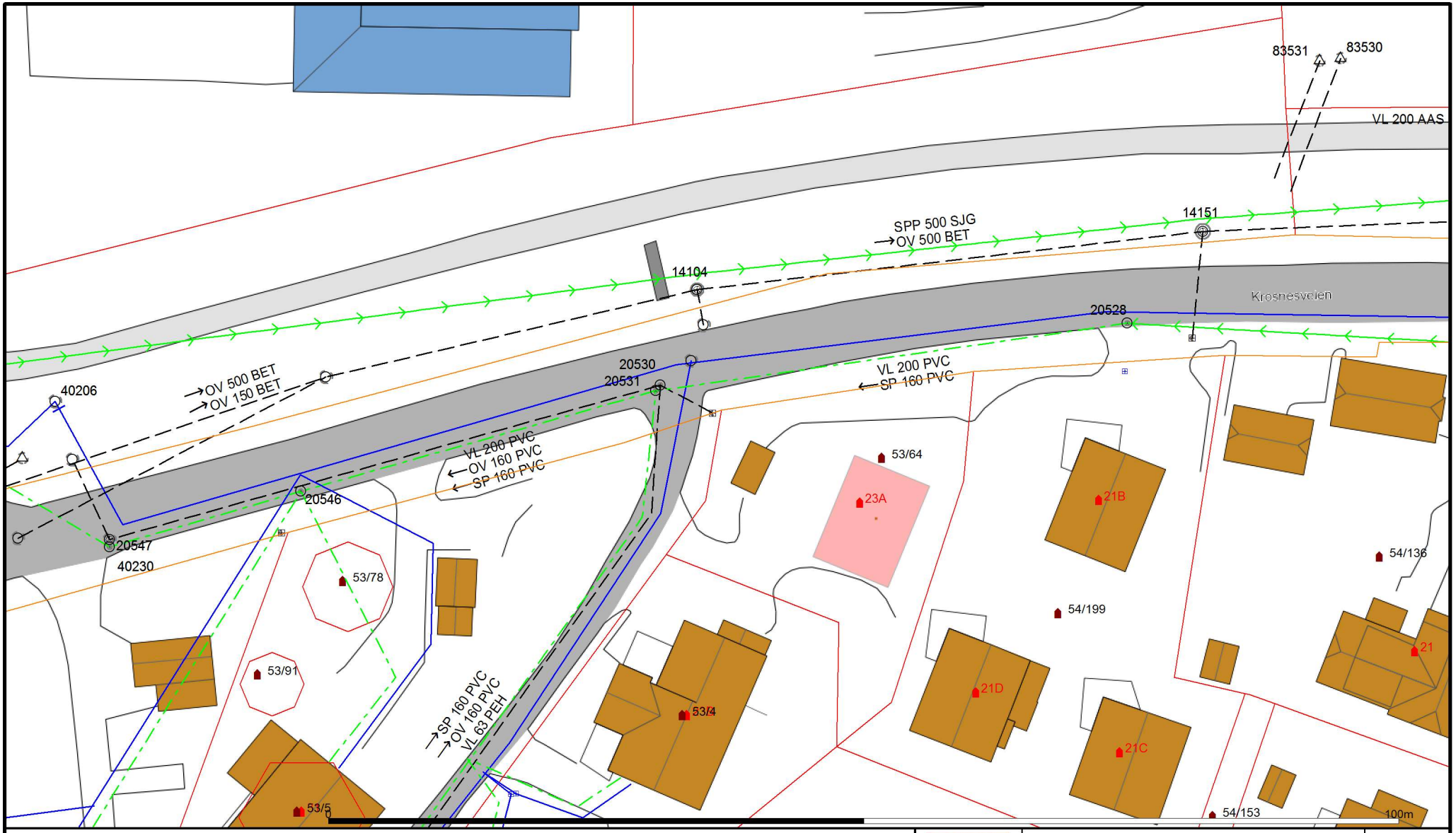
N

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.





Vannledning
Overvann
Spillvann
Avløp felles
Pumpeledning spillvann
Fjernvarme
Andre

AFO
Basseng
Kum
Overløp
Pumpestasjon spillvann
Pumpestasjon vann
Sandfangskum

Gatesluk
Sluk med sandfar
Sluk
Utslippspunkt
Andre punkt
El. Gatelysmast

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Fredrikstad kommune

Teknisk drift

Virksomhet vann og avløp

Dato: 2025.05.16
Sign: OLPS

N

Målestokk
1:500

Plan nr.: 213

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN KROSNES, ONSØY KOMMUNE.

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område som er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan i målestokk 1:1000 datert Onsøy kommune, reguleringsavdelingen 23.03.1983, sist revidert 15.02.84.

GENERELLE BESTEMMELSER:

§ 2. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det blir god tilpasning mellom eksisterende og nye bygninger samt mellom terreng og bygninger.
Byggemeldingen skal derfor angi grunnmurens høyde over eksisterende terreng for hvert av byggets ytterhjørner. Grunnmurhøyden skal videre angis i forhold til et fastmerke. Terrenglinjer for gammelt og nytt terreng skal vises på fasade- og snittegninger.

§ 3. Gjerders utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Bestående vegetasjon må ivaretas i maksimal utstrekning. De ubebygde områder må ikke ødelegges ved sprengningsarbeider o.l. og må gis en tiltalende form og behandling.

§ 4. I område kan oppføres bolighus i inntil 1 1/2 etasje med tilhørende garasje/bod. Der terrenget ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 5. Bygningenes brutto grunnflate, inklusive bod/garasje skal ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal for boligområder, 30 % for industri, forretning og spesialområde (fiskebruk) og 10 % for småbåthavn. Tomteareal i sjøen regnes ikke med. Bygningenes høyde skal ikke overstige 6,0 m for 1 etasjes hus og 8,0 m for 1 1/2 etasjes hus over ferdig planert terreng. Den ubebygde delen av tomta skal holdes ryddig.

BOLIGOMRÅDER :

§ 6. Garasje/bod skal fortrinnsvis plasseres som vist på reguleringsplanen, eller i tilknytning til huset.
Garasje/bod skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Frittliggende garasje/bod kan innen bestemmelsen i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.
Endelig plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 7. Bygningene bør fortrinnsvis ha saltak.

Takvinkelen bør fortrinnsvis ligge mellom 22° og 45°. Bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning bør ha tilnærmet samme takvinkel.

TILLEGGSBESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDE:

§ 8. Boligområdet som er vist med vertikal skravur på reguleringskartet, er regulert til spesialområde bevaring etter bygningslovens § 25.6. Tilleggsbestemmelsene gjelder for dette området.

§ 9. Formålet med reguleringen er å bevare den antikvariske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelse i området og områdets særpregete bygningsmiljø.

§ 10. Eksisterende bygninger innen området tillates som regel ikke revet. Eksisterende bygninger som rives på grunn av brann eller annen totalskade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.

§ 11. Ved utbedring, reparasjon og påbygging av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens karakter m.h.t. former, materialer, detaljer, farger og annet blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Hvor forholdene tilsier det, skal planer for på- og tilbygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse.

§ 12. Nybygg kan oppføres innen området.
Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til former, materialer, detaljer, farger og annet som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området.
Hvor forholdene tilsier det, skal planlagte nybygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelsen.

§13. Eksisterende trær og grøntanlegg skal som regel bevares.

§ 14. Alle anmeldelsespliktige byggesaker i området skal forelegges Fylkeskonservatoren i Østfold til uttalelse før bygningsråd treffer sin avgjørelse.
Ved uenighet mellom kommunen og Fylkeskonservatoren skal saken forelegges Riksantikvaren til uttalelse.

FORRETNING-, INDUSTRI-, SMÅBÅTHAVN- OG PARKERINGSOMRÅDENE.

§ 15. Innenfor området regulert til industri kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 16. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter eller virksomheter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre egnede arealer. Der hvor området støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boliger.

Ved søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan som skal vise byggets plassering, bruken av utearealet (kjøreareal, grøntanlegg m.m.), eventuelle beplantninger, høyder på gammelt og nytt terreng og trasé for kabler og ledninger

§17. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot vei eller tilstøtende områder skal dette omarbeides parkmessig.

§ 18. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer for industriområde og 1 etasje for småbåthavn og spesialområde (fiskebruk).

Fargevalg av bebyggelsens fasader skal godkjennes av bygningsrådet.

I

§ 19. I området tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

I område regulert til småbåthavn kan det godkjennes oppført bygg til forretnings- eller servicevirksomhet med maritim tilknytning.

§ 20. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde konstruksjon og farge.

§ 21. Hver industribedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m^2 gulvflate og pr. 200 m^2 gulvflate for lager.

§ 22. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygnings-lovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet: 10. juli 1985

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Krosnesveien 23A, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 53/64/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-15

N

Planident: 213
Ikrafttredelsesdato: 10.7.1985
Plannavn: Krosnes

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.



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OP Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- KB Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- KS Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FS Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

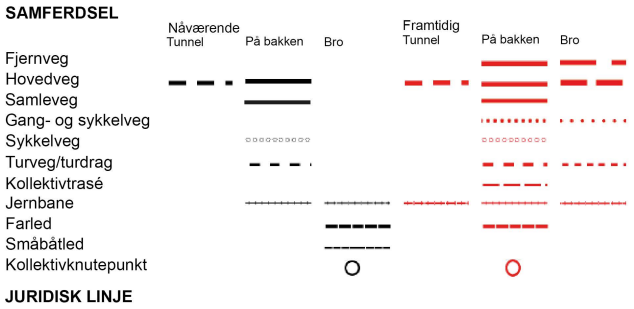
d) Båndleggingsone

- H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL



JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
Boligbebyggelse	1110			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113					
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121			FFE7AE	255-231-174	0-9-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-blokk	1123					
Kolonihage	1124					
Sentrumsformål	1130		Sentrumsformål	CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150		Forretninger	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1161		Barnehage			
Undervisning	1162		Undervisning			
Institusjon	1163		Institusjon			
Kirke/annen religionsutøvelse	1164		Religionsutøvelse			
Forsamlingslokale	1165		Forsamlingslokale			
Administrasjon	1166		Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169					
Fritids- og turistformål	1170		Fritid/Turistformål	9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Ubebygd tomt	1171		Ubebygd tomt			
Fornøyelsespark	1172		Fornøyelsespark			
Campingplass	1173		Campingplass			
Leirplass	1174		Leirplass			
Råstoffutvinning	1200		Råstoffutvinning	CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd/masseuttak			
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1320		Hotell			
Bevertning	1330		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Lager	1350		Lager			
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	1360		Bensinstasjon/vegserviceanlegg			
Annen næring	1390		Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skianlegg	1410		Skianlegg			
Skiløype/trasé	1420		Skiløype			
Idrettsstadion	1430		Idrettsstadion	669900	102-153-0	20-0-80-40
Nærmiljøanlegg	1440		Nærmiljøanlegg	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1450		Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	669900	102-153-0	40-0-80-40
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1490			99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500			FF9933	255-153-51	0-40-80-0
Godsterminal	1501		Godsterminal			
Godslager	1502		Godslager			
Energianlegg	1510		Energianlegg			
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg			
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg			
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg			
Vannforsyningsanlegg	1541		Vannforsyningsanlegg			
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg			
Renovasjonsanlegg	1550		Renovasjonsanlegg			
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560					
Telekommunikasjonsanlegg	1570		Telekommunikasjonsanl.			
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1590		Øvrige anlegg			
Uteoppholdsareal	1600		Uteopphold	66CC99	102-204-153	40-0-20-20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Gårdsplass	1620		Gårdsplass			
Parseilhage	1630		Parseilhage			
Annet uteoppholdsareal	1690		Annet uteopphold			
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC6699	204-102-153	0-60-20-20
Krematorium	1710					
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1730					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Bolig/forretning	1801	B/F		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bolig/forretning/kontor	1802	B/F/K		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Bolig/tjenesteyting	1803	B/T		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Bolig/kontor	1804	B/K		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/kontor	1810	F/K		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/kontor/industri	1811	F/K/I		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/industri	1812	F/I		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Forretning/kontor/tjenesteyting	1813	F/K/T		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Forretning/tjenesteyting	1814	F/T		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Næring/kontor	1820	N/K		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Næring/kontor/industri	1821	N/K/I		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næring/industri	1822	N/I		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næring/kontor/tjenesteyting	1823	N/K/T		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Næring/tjenesteyting	1824	N/T		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kontor/industri	1830	K/I		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Kontor/tjenesteyting	1831	K/T		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900			FFCC00	255-204-0	0-0-40-0
				FFFF99	255-255-153	0-20-100-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)					
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjøreveg	2011		Kjøreveg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	F0DDDB	240-221-219	0-7-8-6
Gang-/sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg/-felt	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020		Bane	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for jernbane	2021		Jernbane			
Trasé for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trasé for taubane	2023		Taubane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Leskur/plattformtak	2026		Leskur/plattformtak			
Tekniske bygg/konstruksjoner	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		Lufthavn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taxebane	2031					
Lufthavn - terminalbygg	2032		Lufthavnterminal			
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	2033		Lufthavnadm.bygg			
Landingsplass for helikopter	2034					
Havn	2040		Havn	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041		Kai			
Havneterminaler	2042		Havneterminal			
Havnelager	2043		Havnelager			
Hovednett for sykkel	2050		Hovednett for sykkel	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		Kollektivnett	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivknutepunkt	2070		Kollektivknutepunkt			
Kollektivanlegg	2071		Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073		Kollektivholdeplass			
Persdisk- /innfartsparkering	2074					
Parkeringsplasser	2080			B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27
Rasteplass	2081		Rasteplass			
Parkeringsplasser	2082					
Parkeringshus/ -anlegg	2083		Parkeringshus			
Trasé for teknisk infrastruktur	2100			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110		Energinett			
Fjernvarmenett	2120		Fjernvarmenett			
Vann- og avløpsnett	2140		Vann-/avløpsledning			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallssug	2150		Avfallssug			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturtraséer	2180					
Kombinerte tekniske infrastrukturtraséer	2190					
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasse	2800			CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål	2900			CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
				FFCC99	255-204-153	0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badeplass/ -område	3041		Badeplass			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3060		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3800			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900			66CC66	102-204-102	40-0-40-20
				99FF99	153-255-153	40-0-40-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefeltrelatert virksomhetsområde	4020		Skytefeltvirksomhetsområde			
Forlegninger/leir	4030		Forlegning			
Kombinerte militærformål	4800			CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900			CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
				FFFF99	204-255-153	20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100					
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Setervirksomhet	5113		Setervirksomhet	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gartneri	5114		Gartneri			
Pelsdyranlegg	5115		Pelsdyr			
Naturformål	5120		Naturformål	99FF66	153-255-102	40-0-60-0
Friluftsformål	5130		Friluftsformål			
Reindriftsformål	5140		Reindrift			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for B/F/N	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Naturvern	5300		Naturvern	00CC66	0-204-102	80-0-4-20
Jordvern	5400		Jordvern			
Særlige landskapshensyn	5500		Særlige landskapshensyn			
Vern av kulturminner og kulturmiljø	5600		Vern kulturminner/-kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900			CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100		Ferdsel	66CCFF	51-204-255	60-20-0-0
Farled	6200		Farled			
Skipsled	6210		Skipsled			
Havneområde i sjø	6220		Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6230		Småbåthavn			
Bøyehavn	6240		Bøyehavn			
Fiske	6300			6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310		Fiskebruk	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kaste- og låssettingsplasser	6320		Kaste- og låssettingsplasser	6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppvekstområde for yngel	6330		Oppvekstområde yngel			
Akvakultur	6400		Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420					
Drikkevann	6500		Drikkevann	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		Naturområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610					
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsområde	6700		Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	6730		Småbåtanlegg	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Uthus/naustbadehus	6750			33FF66	51-255-102	80-0-60-0
Idrett/vannsport	6760		Idrett/Vannsport	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Badeområde	6770		Badeområde	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
				66FFFF	102-255-255	60-0-0-0

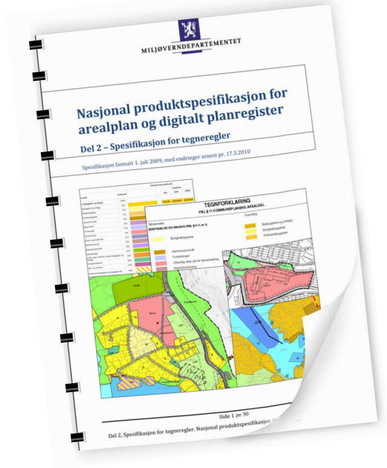
1) Bredde på stripene i signaturene: 2,5
2) Brredde på stripene i signaturene: 3

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpFareSone	(300)	H340_2	FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpSikringSone	(100)		
RpStaySone	(200)	H200_1	000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.
RpInfrastrukturSone	(400)		Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpGjennomføringSone	(800)		
RpAngittHensynSone	(500)	H570_2	000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpBåndleggingSone	(700)	H720_2	000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpDetaljeringSone	(900)	(Plan1d)	000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttype/Egenskap	Strek lengde	Avstand strek	Mellom striper	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpBestemmelseOmråde	2	2,0	5,0		Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Skravur fjernes så snart anleggsperioden er over. Flaten avgrenses med RpBestemmelseGrense

Linjesymbol	SOSI-kode	Beskrivelse symboler: Tykkelse (mm)	Stipling: Lengde (mm)	Stipling: Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpGrense		1,0	5,0	2,0		RGB 0-0-0	
RpFormålGrense		0,35				RGB 0-0-0	
RpSikringGrense, **RpStayGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,**		0,6	4,0	1,5		RGB 0-0-0	
RpDetaljeringGrense,		0,5	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Område gitt bestemmelser avgrenses med en linje. Ingen flatesignatur. Tidligere avgrensningslinje for formyelsesområder.
RpRegulertHøyde		0,25	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Gesimshøyde 15 m.

Linjesymbol	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	Lengde (mm)	Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpJuridiskLinje/ **_RPJURLINJE**							
Regulert tomtegrense	1203	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal oppheves	1204	0,20	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	2,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	1215	0,20	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men suppleres med linjer i bygningens diagonaler.
Regulert senterlinje	1221	0,18	8,0	2,0		RGB 0-0-0	
Frisiktlinje	1222	0,18	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Nytt navn.
Regulert kant kjørebane	1223	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert kjørefelt	1224	0,35	2,5	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1225	0,35	1,5	1,0		RGB 0-0-0	
Regulert fotgjengerfelt	1226	0,35	1,0	0,5		RGB 0-0-0	
Regulert støyskjerm	1227	0,35	5,0			RGB 0-0-0	
Regulert støttemur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tvernstreken viser murens fallretning.
Sikringsgjerde	1235	0,35				RGB 0-0-0	
Bru	1252	0,5	5,0	1,0		RGB 0-0-0	Brukar markeres med RPJURPUNKT 1251 og tegnes med målestokksriktig størrelse og plassering, på land og/eller i sjøen. Bruas maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Tunnel	1254	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnelinnslag markeres med RPJURPUNKT 1251. Tunnellens maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Måle og avstandslinje	1259	0,2				RGB 0-0-0	9,26 m
Strandlinje sjø	1260	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Strandlinje vassdrag	1261	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Midtlinje vassdrag	1262	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert senterlinje (1221)
Markagrense *(gjelder kun liv om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))*	1263	1,0	5,0	2,0		RGB 0-153-0	

Linjesymbol	SOSI-kode	Symbol	Farge	Merknader
RpJuridiskPunkt/ **_RPJURPUNKT**				Tillatt geometri: .SYMBOL for å ta vare på symbolets retning.
Vegstengning/fysisk kjøresperre	1231		RGB 0-0-0	
Stenging av avkjørsel	1241		RGB 0-0-0	
Avkjørsel	1242		RGB 0-0-0	
Brukar	1251		RGB 0-0-0	
PUNKTSYMBOL	1253		RGB 0-0-0	
Punktfeste	1270		RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Eksisterende tre som skal bevares	1271		RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt tre
Regulert nytt tre	1272		RGB 0-0-0	
Regulert mønerretning	1273		RGB 0-0-0	

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstrminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåhavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Megler: Stavlund AS Foretaksregisteret orgnr. 983261523MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Selveier / Eiet tomt
Oppdragsnr: 192-25-0090
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny boligseksjon under oppføring. Avtalen mellom selger og kjøper er følgelig underlagt bestemmelsene i Lov av 13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (Bustadoppføringslova). De rettighetene som er gitt forbruker i denne loven, kan ikke innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Mellom

Byggmester Bjørn Andre Tveter AS — Orgnr: 991420673

v/Bjørn Andre Tveter
Sluppenveien 4, 1860 Trøgstad
Mob: 90830558 E-post:
bjo-a-tv@online.no

heretter kalt **selgeren**, og

xx — Født: xx
xx — Født: xx

xx
xx
Mob: xx E-post: xx

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

1. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Selger forplikter seg til å overdra til Kjøper ny enebolig under oppføring, på eiet tomt. I Krosnesveien 23A Gnr. 53 Bnr. 64 i Fredrikstad kommune.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som **"Boligen".**

Kjøper har fatt seg forelagt bygningsmessig leveransebeskrivelse av Boligen (inntatt som kontraktsdokument) samt salgsprospekt etc., og vil overta Boligen i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggs-arbeider som inngås direkte mellom Selger, eller den Selger har oppnevnt, og Kjøper.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan, foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

Prosjektet er planlagt med en stk enebolig.

Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens tomtegrenser, samt reguleringsplan for området.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr. 8 200 000,- skriverkroner seksmillionertohundreogfemtitusen 00/100, heretter kalt **kjøpesummen.**

Andel av tomteverdien utgjør kr 1 770 000 av kjøpesummen. Andel tomteverdi er grunnlag for beregning av dokumentavgift.

Redigeres ved behov: I tillegg til kjøpesum har kjøper ønsket tilvalg og endringer. Se vedlagte mailer.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene, se punkt 7. Alle endrings- og tilleggsarbeider avtales direkte mellom partene i separat avtale. Eventuelle tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Alle bestilte tillegg skal være oppgjort før overtagelse i tillegg til avtalt kjøpesum.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**	**8 200 000,-**
Tilleggsarbeider iht selger mail *		xx ,-
Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 1 770 000,-)		44 250
Tingl.gebyr skjøte		545,-
Tingl.gebyr pantedokument		545,-
Totalt kr.		**X**,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Beløpene kan justeres iht avtale mellom partene.*

3. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger vil stille garanti for oppfyllelse av denne kjøpekontrakten i henhold til bustadoppføringslova § 12. Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Selger har tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, se denne kontrakt punkt 14. Garantier vil bli stillet så snart forbeholdene er falt bort/hevet og kjøper er varslet om dette. Garanti skal uansett stilles før byggestart.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen endres.

Selger må stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å kunne disponere over innbetaltforskudd. *(Dette gjelder kun ved forskudds innbetaling)*

Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av garantiperioden eller de reklamerte forhold er tilfredsstillende utbedret, bortfaller garantien automatisk på dato etter at garantitiden er utløpt.

Kjøper skal senest 14 dager etter signering av denne kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet Kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtakelse.

Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan Selger heve kontrakten. Dersom Selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal ev. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan Selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Weboppgjør AS
Postboks 2454 Drotningsvik
5834 Bergen, Tlf: , Epost: teamg@weboppgjor.no

Partene gir Megler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler.

Oppgjør for endringsarbeider/ tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto, og forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret dersom ikke annet er fastsatt i skriftlig avtale mellom partene. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom det avtales at endrings-/tilleggsbestillinger skal betales ved levering, er Selger forpliktet til å stille forskuddsgaranti for beløpet, ref. bustadoppføringslova § 47. Dersom det avtales at tillegg/endringer skal bestilles hos underentreprenører/leverandører, foretas oppgjør etter overskjøting.

Ved betalingsmislighold har Kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jf. bustadoppføringslova § 55.

Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til avtalen være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar. Skyldes forsinkelsen forhold på Selgers side, er det Selgers ansvar.

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøpers har overtatt Boligen og hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til Kjøper.

Forøvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

- alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand,
- alle veier og tekniske anlegg er ført frem til tomten,
- Boligen er klar til overtagelse,
- det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Boligen,
- det foreligger garanti iht. bustadoppføringslova § 12,
- Selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten
- ev. pantedokumenter er tinglyst
- overtagelsesprotokoll signert av både Selger og Kjøper er mottatt av Megler

Weboppgjør AS gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Avtalte forskudd, sluttoppgjør, omkostninger og ev. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto **61050816418** innen dato for overtagelse. Alle betalinger merkes med **192-25-0070 Krosnesveien 23A**

Kjøper beholder råderett over forskuddsbetaling inntil Selger ev. stiller selvskyldnergaranti iht. buofl. § 47 tredje ledd som dekker innbetalt beløp, se punkt 7

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres senest to virkedager før overtagelse.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl § 47, godskrives selger renter av innestående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Overskrider rentebeløpet ½ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med mer enn 30 dager, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningssalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller sperret konto iht. bustadoppføringslovens «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkonto (ev. sperret konto som partene i felles skap disponerer). Meglerforetak/bank vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

Det tar vanligvis inntil 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter innen handelen kan gjennomføres.

5. HEFTELSER

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendoms-skatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og - gebyrer, jf. panteloven § 6-1.

Kjøper kan forøvrig ikke motsette seg, eller kreve prisavslag/ erstatning, for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler, servitutter og lignende vedrørende eiendommen, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Dette gjelder også om slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger kan tinglyse rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter og bestemmelser pålagt av det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter ev. tinglyste rettigheter/servitutter.

6. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos Megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøtet kan først skje når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vii finne sted. Selger og Kjøper gir Megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.

Etter overtakelse skal eiendommen/Boligen overskjøtes til de(n) Kjøper(e) som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.

På eiendommen hefter en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10% for samtlige eiendommer i prosjektet. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt.

Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper.

Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

7. BOLIGEN

Selgeren skal levere boligen, og eventuelle arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

Arbeidet skal utføres etter god handverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr m.v. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i kontrakten.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på bygget, skal avtales skriftlig med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister.

Tilvalg avtales direkte med utbygger. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinker fremdriften jf. bustadoppføringslova § 11.Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15% jf. bustadoppføringslova § 9.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. i henhold til bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, under forutsetning av at dette ikke reduserer boligens kvalitet. Endringer som nevnt skal, så langt det er praktisk mulig informeres om til kjøper.

8. UTVENDIGE AREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer.

Målebrev (Eiendomskart/Matrikkelrapport) utstedt av kommunen følger som vedlegg til denne kontrakt.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Ferdigstillelse og overlevering av tomten kan ikke påregnes utført samtidig med innflytning av Boligen. Dette skal ikke regnes som en mangel eller forsinkelse ved Selgers ytelse i henhold til denne kontrakt, og gir derfor ikke Kjøper rett til å gjøre mislighetsbeføyelser gjeldende; herunder kan overtakelse ikke nektes på dette grunnlag.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

9. FREMDRIFT I PROSJEKTET

Boligen kan påregnes klar til overtakelse **xxxx** etter igangsatt byggestart. Boligen er underoppføring.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i pkt. 14 innen fristen, skal Selger fastsette en Overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i pkt. 14 sende en skriftlig melding til Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden 3. kvartal 2023 som Overtakelsesperiode.

Endelig overtakelsestidspunkt fastsettes av Selger.

Selger skal innkalle Kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere Boligen og søke og avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse.

Dersom Selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Boligen er klar for overlevering.

Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadsoppføringslovens kapittel III.

Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vii virke urimelig for Selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, kan Selger ha krav på fristforlengelse.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato, som skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Den endelige overtagelsesdatoen er bindende og dagmulktutløsende.

Selger skal sørge for ferdigattest. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

Kjøper skal overta eiendommen ved overtakelsesforretning. Overtakelsesforretning skal foretas ved en felles befaring av eiendommen hvor begge parter deltar. Selger skal sørge for at det føres protokoll over befaringen som skal undertegnes av partene. Selger vil innkalle til overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. bustadoppføringslova § 15.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøper kan nekte å overta dersom det foreligger mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse.

Kjøper har ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 5, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at boligen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta boligen jf bufl. §15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglers klientkonto inntil boligen kan overtas.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

På overtakelsesforretningen skal partene sammen gjennomgå Boligen. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid.

Kjøperen kan kun nekte overtagelse dersom Boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller ikke møter til overtakelsesforretning, til tross for forsvarlig varsling, anses Boligen som godkjent.

Ved overtakelsesforretningen skal Selger eller den Selger utpeker føre protokoll. Protokollen skal underskrives av begge parter. Partene skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. I tillegg skal ett eksemplar overleveres Megler. Dette kan også gjøres elektronisk.

Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til Megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.

Overtakelse baserer seg på prinsippet om ytelse mot ytelse. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved avsluttet overtakelsesforretning, såfremt kjøpesum, omkostninger og ev. tilleggsvederlag er bekreftet innbetalt. Manglende bekreftelse fra Megler på fullt innbetalt oppgjør gir Selger rett til å holde tilbake overlevering av nøkler inntil slik bekreftelse foreligger, eller inntil det foreligger dokumentasjon/garanti på fullt oppgjør som Selger aksepterer.

Boligen er Selgers risiko frem til overlevering. Risikoen går over på Kjøper ved gjennomført overtakelsesforretning. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne fatt overta bruken.

Når risikoen for Boligen er gått over på Kjøper, plikter Kjøper likevel å gjøre opp etter denne kontrakt, selv om Boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Kjøper ikke svarer for.

Kjøper svarer fra overtagelsen for Boligens/seksjonens utgifter, herunder alle felleskostnader, og har rett til eventuelle inntekter.

Ved overtagelsen skal Boligen av Selger leveres i ryddet stand. Det er ikke krav om at Selger skal ha foretatt vask av Boligen. Selgers totalentreprenør sørger for byggrengjøring som omfatter rydding og grovrengjøring, men ikke rundvask.

Dersom det oppstår tvist mellom partene om hvorvidt Boligen er tilstrekkelig ryddet/grovrengjort ved overtagelsen, er partene enig om at en slik tvist skal kunne avgjøres med bindende virkning av Megler etter forutgående befaring av Boligen. Krav om slik befaring må være meddelt Megler før innflytning og senest 24 timer etter overtagelsen. I motsatt fall er kravet tapt.

10. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal bemerke forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 7 ovenfor gjelder også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse/kontrollbefaring av Boligen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Ved denne besiktigelsen plikter Kjøper å påvise de mangler som matte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til Selgerens ansvar. Melder ikke Kjøperen ved ettårs-besiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

11. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Vesentlig forsinkelse anses inntrådt når avtalt overtagelsesdato er passert med 30 dager.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl §§ 17 og 29.

12. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

13. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 30.000,- (inkl. mva.). Ved avbestilling etter at igangsettingstillatelse er gitt påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

14. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten:

Selger varsler med dette Kjøper at bygging er igangsatt (byggestart) når kontrakt er undertegnet. Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for byggestart i forhold til kontraktsbestemmelsene her.

Boligen er pr nå reist og det er innvendig arbeider som gjenstår..

Prospektmaterialet er veiledende. Selger forbeholder seg retten til å bestemme materialvalg og utvendig fargevalg på bygningene samt endelig utforming av utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygninger og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i Boligens bruksareal.

Det tas videre forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjennelse fra oppstart og frem til overlevering eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, jf. også leveransebeskrivelsen. Slike endringer/justeringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser eller noen form for kompensasjon fra Selger.

Undertegnede er kjent med, og har akseptert, de forbehold Selger har tatt i nærværende kontrakt og øvrige kontraktsdokumenter.

15. KJØPERS FORBEHOLD/MEDVIRKNING

Kjøper tar ingen forbehold.

Kjøper skal ikke fremskaffe materialer, utføre personlig arbeid eller på annen måte medvirke i byggeprosessen før overtakelsen. Dersom dette likevel skal skje, må det avtales særskilt med Selger i hvert enkelt tilfelle. Jfr leveransebeskrivelsen.

16. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøper kan videreselge kontraktsposisjonen under forutsetning av at selger får tilfredsstillende bekreftelse på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Et slik salg skal godkjennes av selger. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 30.000,- (inkl. mva.).

17. SÆRLIGE BESTEMMELSER .

Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde.

Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Når det i denne kontrakten er bestemt at Selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller forøvrig skal kommunisere skriftlig med Kjøper, kan Selger benytte e-post.

Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

Tvister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Selger er organisert gjennom Boligprodusentenes Forening (http://boligprodusentene.no) som gir deg tilgang på en tvistenemd i samarbeid med forbrukerrådet. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved Boligens verneting.

18. VEDLEGG

- - Salgsoppgave med følgende vedlegg
- - Leveransebeskrivelse fra Selger
- - Grunnboksutskrift
- - Tegninger, datert
- - Kjøkkentegninger
- - Baderomstegninger
- - Matrikkelrapport
- - Eiendomskart
- - Situasjonskart med v/a ledninger
- - Rammetilatelse
- - Igangsettelsestillatelse
- - Planbestemmelser, kommuneplanens arealdel
- - Situasjonsplan
- - Foreløpig kjøpekontrakt
- - Budskjema
- - *Evt endringsmeldinger*

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtagelse og signere overtagelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Sted/dato: Fredrikstad,

Kjøper:	Selger:
.....	.....
xx	Byggmester Bjørn Andre Tveter as v/Bjørn Andre Tveter

Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Morten Enok Stene 192250070
Vår referanse: 3775167/26607236
Bestilling: C3 2025-06-12 (5) 138

Dato
12.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
125317	200	3.2.2023	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	53	4	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 125317 Tinglyst: 03.02.2023
STATENS KARTVERK

GRUNNEIERAVTALE- VEIRETT OG VA-GRØFT

Gjensidig avtale mellom grunneiere av eiendommene Krosnesveien 23A- gnr 53 bnr 64 og Krosnesveien 23B- gnr 53 bnr 4

Følgende avtale er inngått mellom grunneier Vegard Stensrud og Lone Haugen Lie- Krosnesveien 23A, og Treteknikk Eiendom Østfold AS- Krosnesveien 23B.

Grunneier av eiendom Krosnesveien 23A- gnr 53 bnr 64, og grunneier av Krosnesveien 23B- gnr 53 bnr 4, erklærer herved gjensidig og stedvarig veirett over hver andres eiendommer iht. situasjonskart datert 12.03.2022, eiendommer benevnt over i denne avtale.

Videre gir denne avtale grunneier av eiendom Krosnesveien 23A- gnr 53 bnr 64, og grunneier av Krosnesveien 23B- gnr 53 bnr 4, gjensidig og stedvarig rett til opparbeidelse og fremføring av VA-grøft og grøft for el- kabler over hver andres eiendom, eiendommer benevnt over i denne avtale. Videre gir denne avtale hver av grunneierne fri rett til nødvendig reparasjon og vedlikehold av VA-ledninger og el- kabler benevnt over i avtale. Ved denne type arbeider plikter partene å bringe berørte arealer tilbake i den stand det var før igangsatt grøfte og reparasjonsarbeider.

Denne avtale kan ikke oppheves uten Fredrikstad Kommune foretaksnummer 940 039 541 sitt samtykke.

Avtale er skrevet i tre eksemplarer hvor hver av partene har hvert sitt eksemplar, og et eksemplar oversendes Fredrikstad Kommune for registrering på hver av eiendommene.

Ås 11. juli 2022

12.07.22 FR.STAD — FR.STAD 12.07.22.

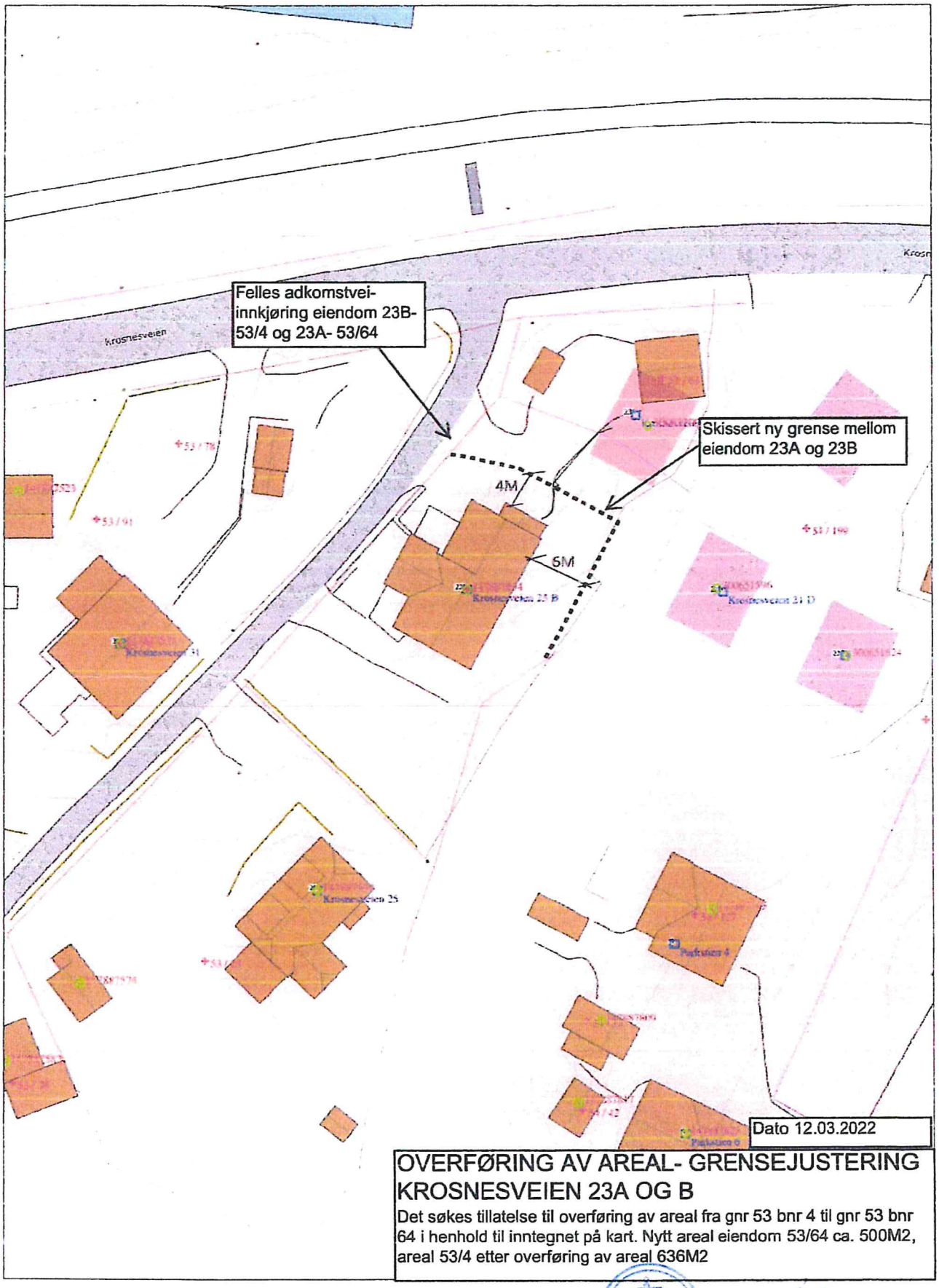
Sted Dato Sted Dato

06 1294 [redacted] / 271295 [redacted] Org nr. 913355016

Vegard Stensrud og Lone Haugen Lie — Treteknikk E. Østfold AS Fredrik L.

eiendom gnr 53 bnr 4 — eiendom gnr 53 bnr 64

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes



Senterposisjon: 265514.2, 6570117.9
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 12.03.2022

0 5 10 15 20m

Rett kopi bekreftes

Kartverket

Nabolagsprofil

Krosnesveien 23A - Nabolaget Krossnes/Viker - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Martins plass Linje 10	4 min 0.4 km
Ålekilen fergeleie Linje 805	9 min 0.8 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	11 min 6.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 7.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 399 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 378 elever, 23 klasser	4 min 2.5 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	11 min 6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	12 min 6.6 km

«Jeg liker dette nabolaget veldig godt fordi det er trygt for både barn og dyr. Det er kort avstand til stranden og lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

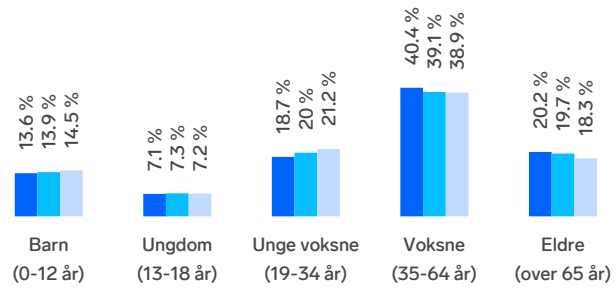
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krossnes/Viker	725	315
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kilen barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 0.7 km
Preg barnehager Rødsdalen (1-5 år) 29 barn	10 min 0.8 km
Skala barnehage (0-5 år) 52 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Vestkilen PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Gressvik Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

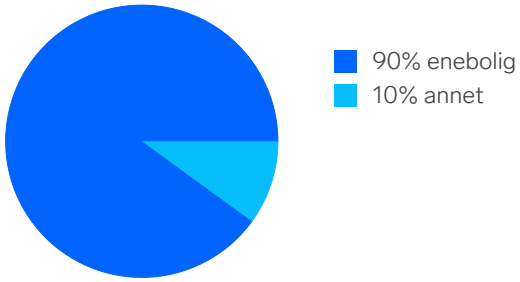
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Krossnes ballplass Ballspill	1 min 0.1 km	
Rød skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 1 km	
Pluss Onsøy Squash & Treningssenter	20 min	
Trimeriet Fredrikstad	7 min	

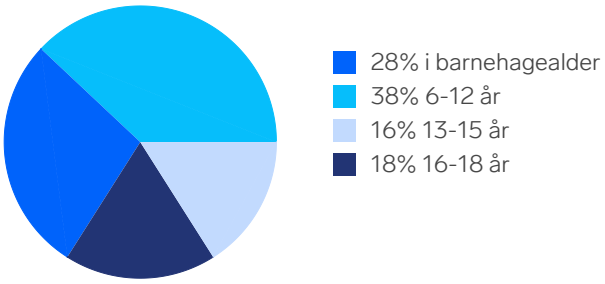
Boligmasse



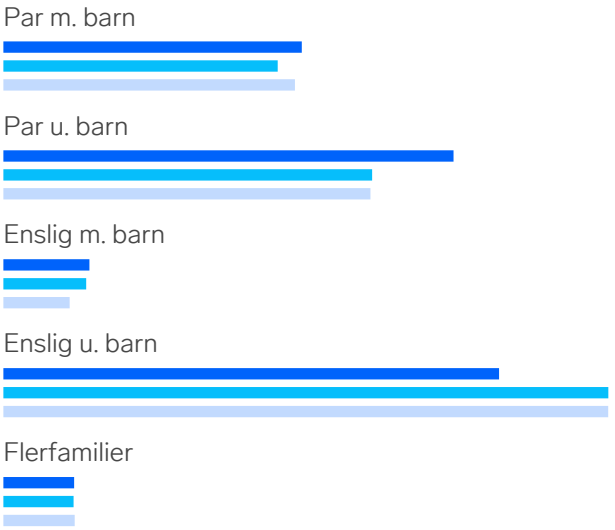
Varer/Tjenester

Værstetorvet	12 min
Apotek 1 Gressvik	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



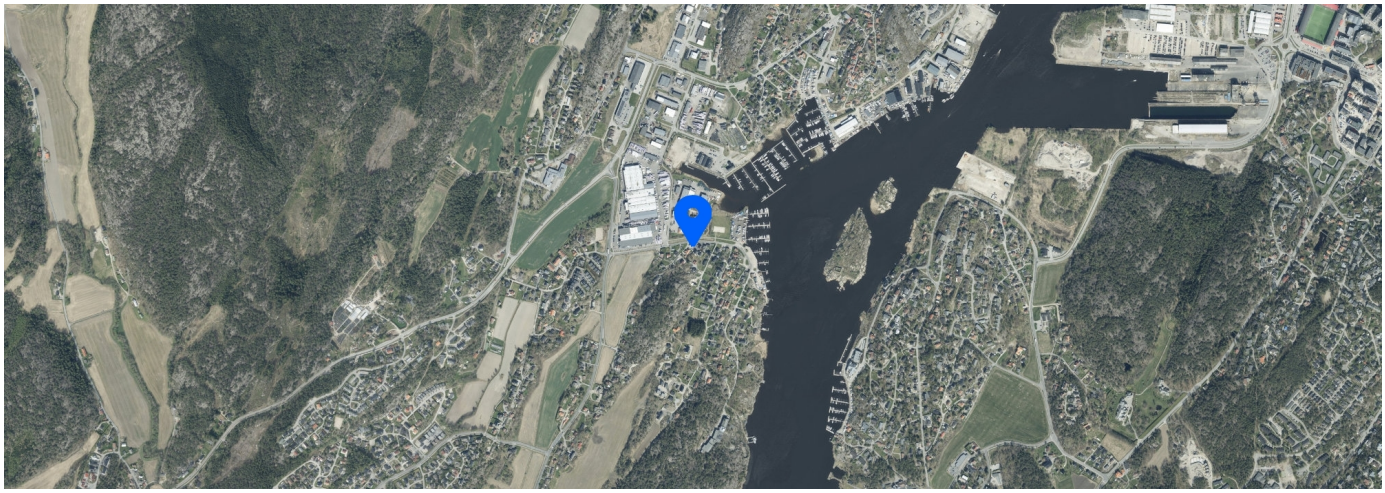
Familiesammensetning

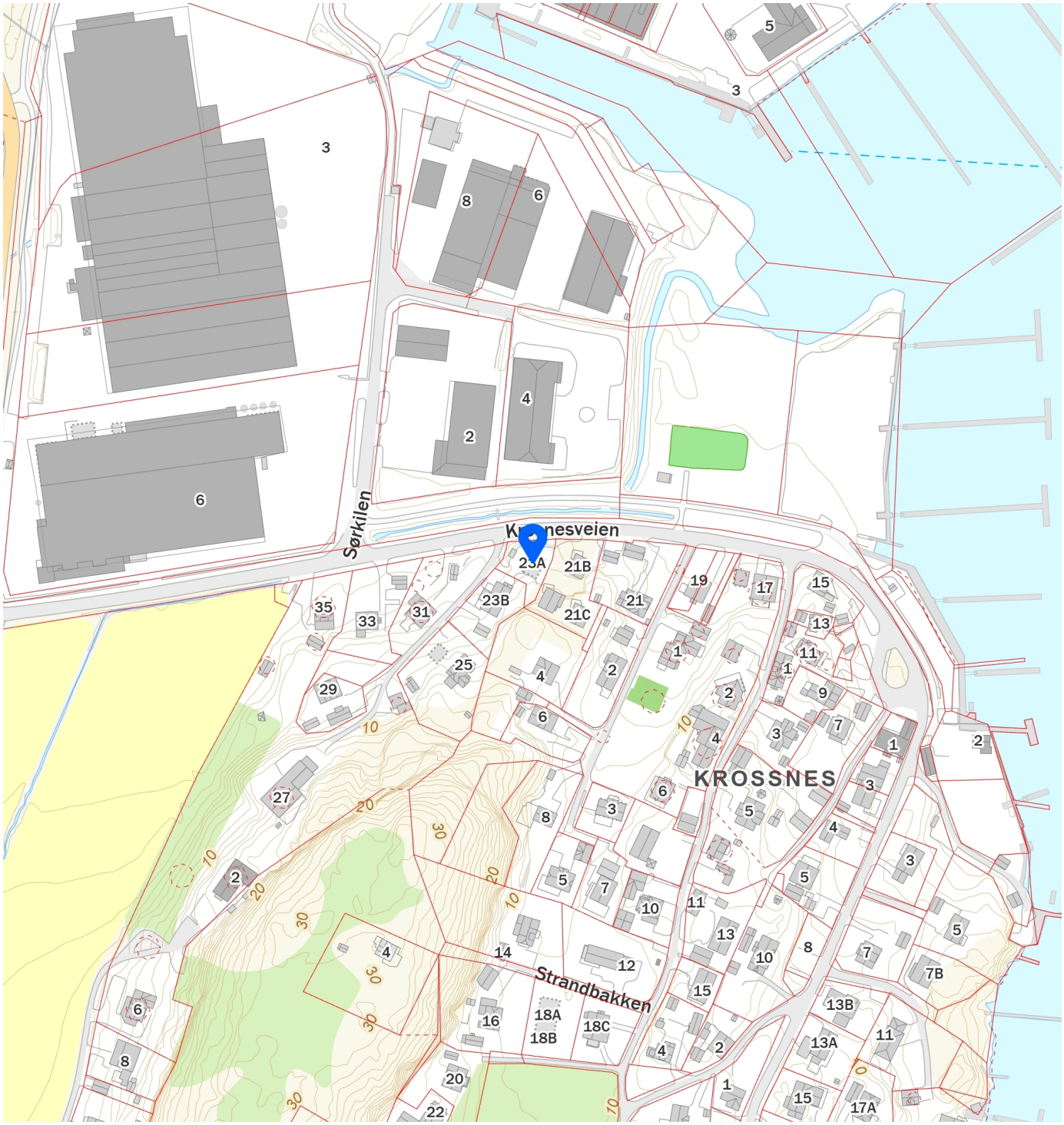


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN
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





FINN

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