PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

KONG SVERRES VEI 13A/B

Vedlegg

Informasjon om prosjektet / leveransebeksrivelse

Tegninger

Prisliste

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Energiattes

Budskjema

KONG SVERRES VEI

RADIN EIENDOM

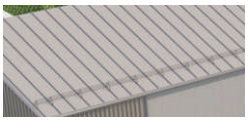
KAYA & Co

KAYA & Co

Eksteriør

VINDUER, DØRER & REKKVERK.
Farge: Jotun, Rå Umbra Blek.
NCS: 2508-Y20R

PANEL
Serie: 19x148 Dobbelfals 60 grader.
Retning: Stående
Behandling: Jotun, Trebitt 9054 Naturlig Eldet (en lys dempet bruntone).



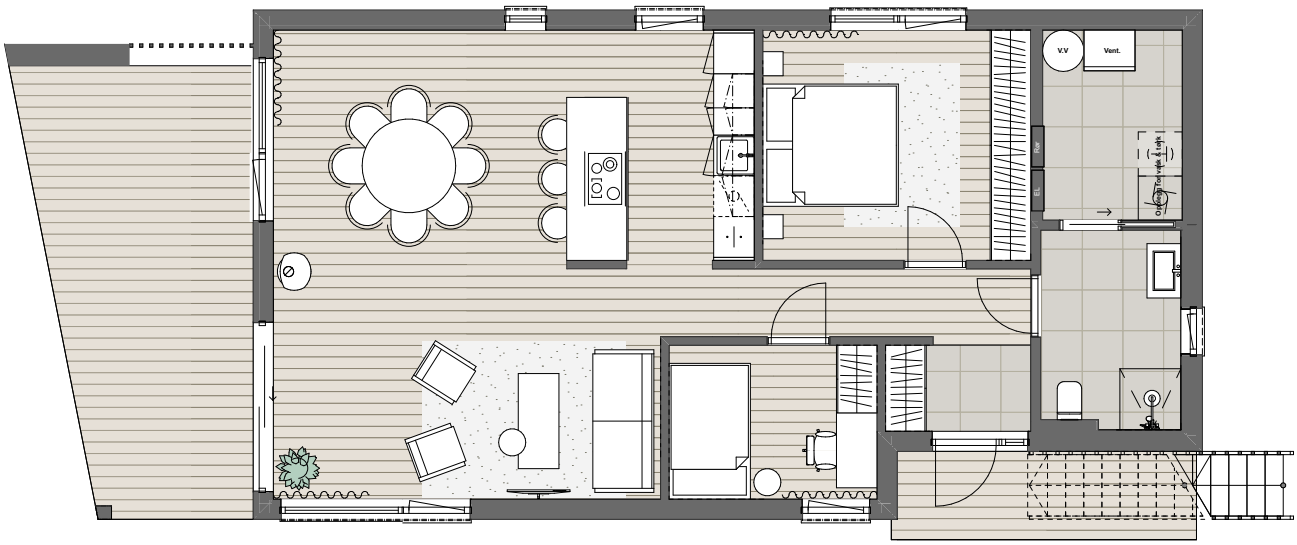
TAK
Produkt: Tekkes i grå takpapp, med trekantlekter.

TAKRENNER, NEDLØP & BESLAG.
Lys Silver Metallic, RAL 9006.

KAYA & Co

Møbleringsplan 1. Etg Planløsning Alt. 1.

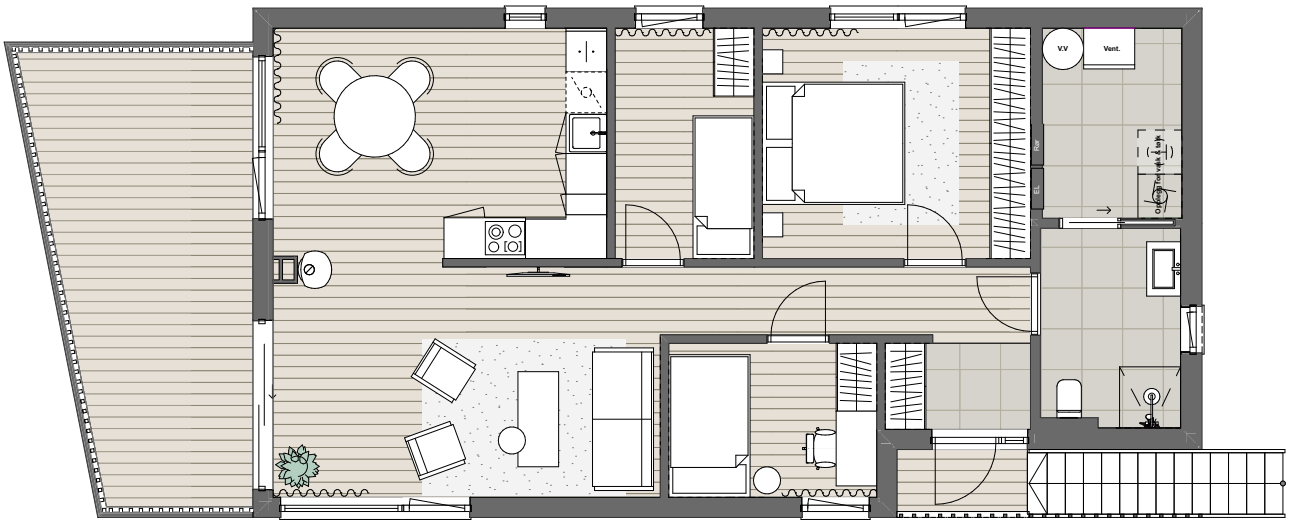
NB: Ikke i målestokk. Avvik kan forekomme.



KAYA & Co

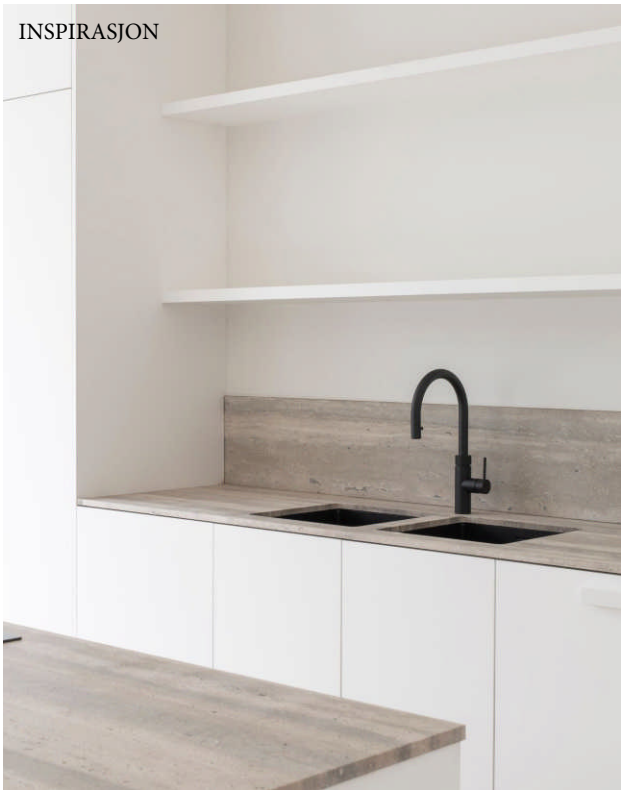
Møbleringsplan 2. Etg Planløsning Alt. 2.

NB: Ikke i målestokk. Avvik kan forekomme.



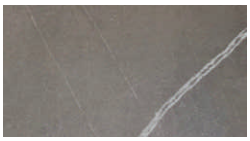
KAYA & Co

Kjøkken; Produkter



KJØKKENFRONT
Serie: Unik, Slett front.
Leverandør: Aubo
Farge: Hvit.
NCS: S 0500-N

GREP
Serie: Nibu Knott Mio
Leverandør: Aubo
Finish: Bronse



BENKEPLATE
Serie: BP6670, Stone Collection
20 mm
Finish: Varm grå, med noe spill.
Kant: ABS

BLANDEBATTERI
Serie: Azur I/II Eco
Leverandør: A-Collection
Finish: Sort

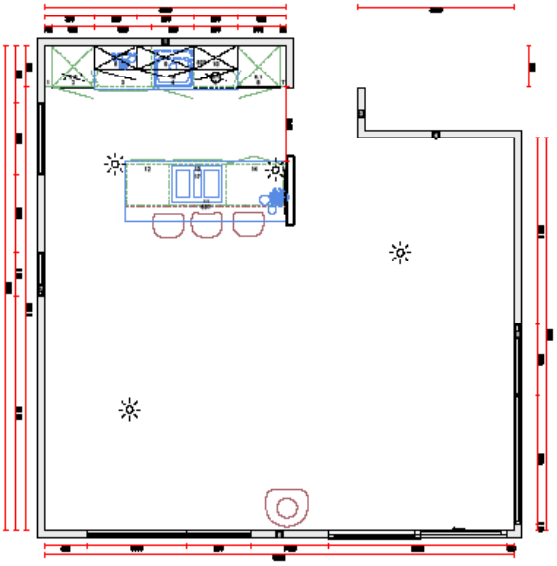
VEGG & TAK:
Farge: 12300 Hazelnut Beige
NCS: 2907-Y21R
Finish: Matt

VASK:
Serie: Subline 500-U
Leverandør: Blanco
Finish: Sort

KAYA & Co

Kjøkken – Standard, Alt. 1.

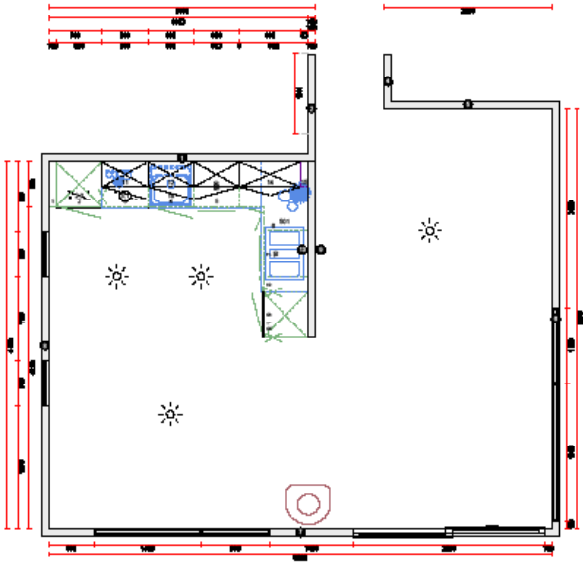
Illustrasjon fra leverandør. Avvik kan forekomme.



KAYA & Co

Kjøkken – Standard, Alt 2.

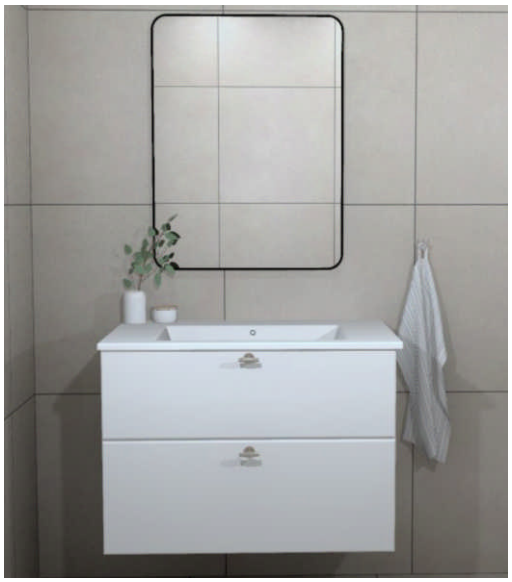
Illustrasjon fra leverandør. Avvik kan forekomme.



KAYA & Co

Baderom – Standard.

Avvik kan forekomme.



BAD 1. ETG, INNREDNING MED SKUFFER.
Serie: Unik, Slett front. Aubo.
Grep: Nibu, Knott, Mio, Bronse.
NB: Feil grep på illustrasjon.

FLIS; Vegg & Gulv
Serie: La Fenice, Suveya, Reale
Str: 60x60 cm

INNREDNING;
Hvit slett front NCS S 0500-N

KAYA & Co

Baderom – Produkter, Standard

Avvik kan forekomme.

SPEIL
Serie: Herbal Black, Aubo
Finish: Sort ramme & Baklys
Str: B:60 x H:80 cm

FRONT
Serie: Unik, Slett front. Aubo.
NCS: S 0500-N

GREP
Serie: Nibu, Mio, Bronse.
Leverandør: Aubo

DUSJDØRER
Serie: Imber Dusjhjørne, rett
Finish: Krom & klart glass
Str: 88x88 cm

DUSJBATTERI
Serie: A-collection
Azur Takdusj Ø30 cm
Finish: Sort

SERVANTBATTERI
Serie: A-Collection, Azur
Finish: Sort

SPYLEKNAPP
Serie: TECE
Finish: Sort

FLIS, Gulv & Vegg
Serie: La Fenice, Suveya
Str: 60x60 cm
Finish: Reale

VEGGHENGT
TOALETT
Serie: Vikingbad, Aida

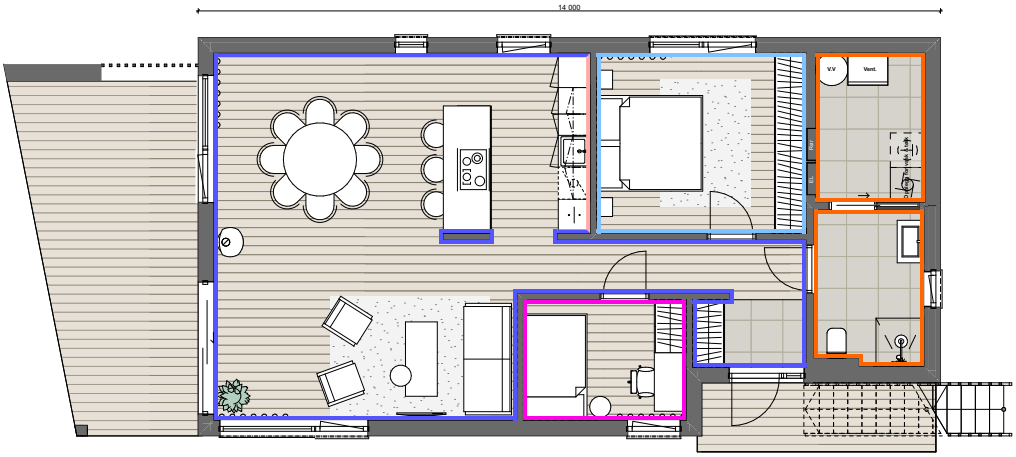
SLUKRIST
Serie: Line Rib, Purus
Finish: Matt Børstet

HIMLING
Farge: 9918 Klassisk Hvit
NCS: S 0500-N

KAYA & Co

Farge- & Materialplan 1. Etg Planløsning Alt. 1.

NB: Ikke i målestokk. Avvik kan forekomme.



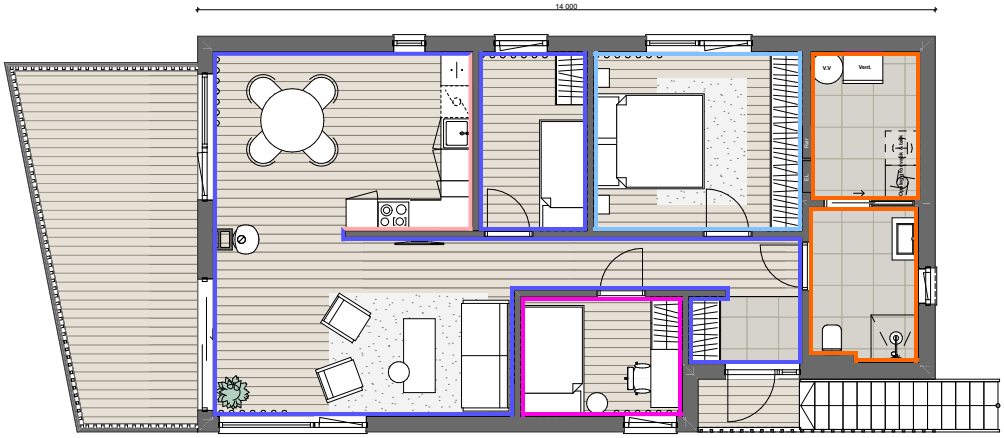
Overflatebehandlingsplan - Vegger NB: Fargen i fargeplanen samsvarer ikke med fargen i virkeligheten og er kun ment for å indikere inndelinger & overganger	
	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 12300 Hazelnut Beige NCS 2907-Y21R Matt maling
	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 12292 Caramel Brown NCS 4207-Y18R Matt maling
	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 2951 Sophisticated Red NCS S6020-Y80R Matt maling
	Vegger; Malt slett overflate (mellom over- og underskap). Jotun, 2149 Coffee NCS S8010-Y90R Matt maling tilpasset formålet
	Vegger; Flislegges La Fenice, Suveya, Reale, 600x600 mm. Det er ønskelig med 2 mm fug som er tilnærmet lik flisen for en så usynlig overgang som mulig. Tak males i fargen 9918 Klassisk Hvit S0500-N.

NB:
- Tak følger vegg gjennomgående for uten om på baderom hvor det males i 9918 Klassisk Hvit S0500-N. Maling tilpasset formålet.
- Innvendige vinduer leveres med fargen 9918 Klassisk Hvit S0500-N.
- Alle innerdører leveres i 9918 Klassisk Hvit S0500-N.

KAYA & Co

Farge- & Materialplan 2. Etg Planløsning Alt. 2

NB: Ikke i målestokk. Avvik kan forekomme.



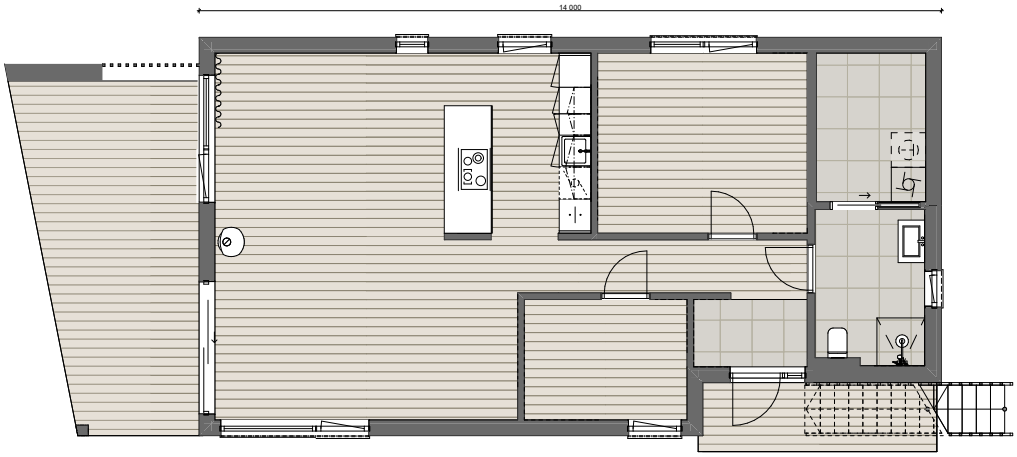
Overflatebehandlingsplan - Vegger NB: Fargen i fargeplanen samsvarer ikke med fargen i virkeligheten og er kun ment for å indikere inndelinger & overganger	
	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 12300 Hazelnut Beige NCS 2907-Y21R Matt maling
	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 12292 Caramel Brown NCS 4207-Y18R Matt maling
	Vegger; Malt slett overflate Jotun, 2951 Sophisticated Red NCS S6020-Y80R Matt maling
	Vegger; Malt slett overflate (mellom over- og underskap). Jotun, 2149 Coffee NCS S8010-Y90R Matt maling tilpasset formålet
	Vegger; Flislegges La Fenice, Suveya, Reale, 600x600 mm. Det er ønskelig med 2 mm fug som er tilnærmet lik flisen for en så usynlig overgang som mulig. Tak males i fargen 9918 Klassisk Hvit S0500-N.

NB:
- Tak følger vegg gjennomgående for uten om på baderom hvor det males i 9918 Klassisk Hvit S0500-N. Maling tilpasset formålet.
- Innvendige vinduer leveres med fargen 9918 Klassisk Hvit S0500-N.
- Alle innerdører leveres i 9918 Klassisk Hvit S0500-N.

KAYA & Co

Gulvbehandlingsplan 1. Etg Planløsning Alt. 1.

NB: Ikke i målestokk. Avvik kan forekomme.



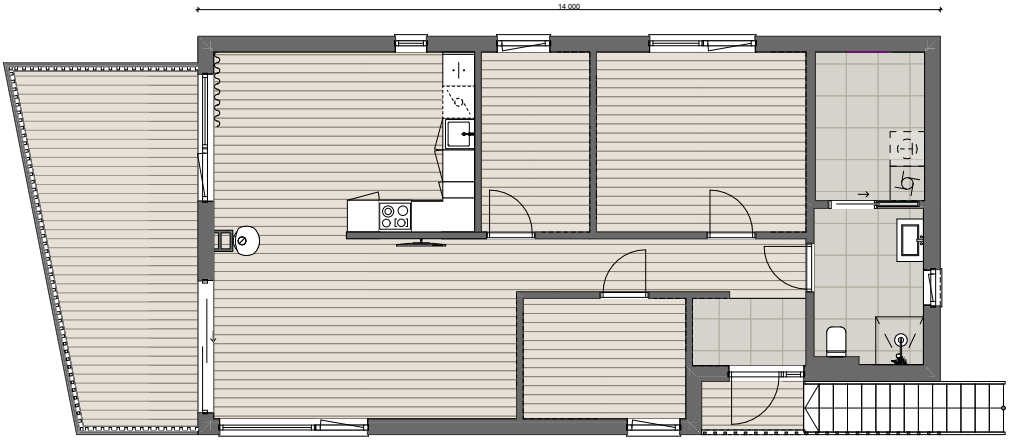
Overflatebehandlingsplan - Gulv	
	Laminat; Pergo Lillehammer Select Beige Oak. En stavs laminat med eikeoverflate uten kvist.
	Vegger; Flislegges La Fenice, Suveya, Reale, 600x600 mm. Det er ønskelig med 2 mm fug som er tilnærmet lik flisen for en så usynlig overgang som mulig.

NB:
- Gulvlist tilnærmet lik Lillehammer Select Beige Oak laminat gjennomgående for alle rom, for uten om på baderom og vaskerom hvor vegger flislegges.

KAYA & Co

Gulvbehandlingsplan 2. Etg Planløsning Alt. 2.

NB: Ikke i målestokk. Avvik kan forekomme.



Overflatebehandlingsplan - Gulv	
	Laminat; Pergo Lillehammer Select Beige Oak. En stavs laminat med eikeoverflate uten kvist.
	Vegger; Flislegges La Fenice, Suveya, Reale, 600x600 mm. Det er ønskelig med 2 mm fug som er tilnærmet lik flisen for en så usynlig overgang som mulig.

NB:
- Gulvlist tilnærmet lik Lillehammer Select Beige Oak laminat gjennomgående for alle rom, for uten om på baderom og vaskerom hvor vegger flislegges.

KAYA & Co

Leveransebeskrivelse Kong Sverres vei 13

Datert: 03.11.2025
Rev. 14.11.2025, fjernet info om Waterguard

Generell orientering:

Denne beskrivelsen tar for seg leveransen av de nye tomannsboligene med adresse Kong Sverres vei 13 , 1639 Gamle Fredrikstad (forbehold om endringer ift. endelig adresse)

Navnet på sameiet er Sameiet Kong Sverres vei 13 og består av fire seksjoner.

Eiendommen blir delt inn i eierseksjoner og organiseres som et sameie med hensiktsmessige fellesløsninger som adkomstvei, forsikring, renovasjon og fellesområder.

Eiendommene vil bli seksjonert før ferdigstilling.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse.
Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder romskjema). I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er den gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmateriell vil vise elementer som ikke er i samsvar med den faktiske leveranse, slik som møblering, kjøkken og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, utomhus detaljer etc.

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, bla er sjakter og vvs-føringer ikke inntegnet. Det tas forbehold om at salgstegningene i prospektet ikke er egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer som følger av bla den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av fasademateriell, isolasjonskrav osv. Innkassinger og senking av himlinger for tekniske installasjoner kan forekomme.

Generelt utføres arbeidene i henhold til NS3420 med tilhørende anbefalte toleranser.

Prosjektets organisasjon

Byggherre:
Radin Eiendom AS, org. nr. 925 637 769
J.N. Jacobsens gate 24, 1606 Fredrikstad

Ansvarlig søker: Byggmester Helle AS.

Totalentreprenør inkl. tømrerarbeid: Byggmester Helle AS
Ellers brukes det kun lokale underleverandører innen elektro, vvs osv.

Garantier
Boligene selges iht. til Bustadoppføringslova §12 og §47, og selger plikter å stille bankgaranti på 3% av kjøpesum I byggetiden og 5% av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Garantier gjelder for Bustad-oppføringslova. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

Forsikringer
Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter tegnes forsikring av kjøper/sameiet.

Tilvalg og endringer
Det vil, i en tidsbegrenset periode etter vedtatt byggestart, være anledning til å gjøre tilvalg. Mulige tilvalg vil bli presentert på eget tilvalgsmøte med byggherre og totalentreprenør.

Det vil være begrensinger i hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilket tidsrom disse arbeidene må bestilles, avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet.

Tilvalg vil være mulig på gulv, veggfarger, fliser på bad, kjøkken,

baderominnredning, bad- og kjøkkenarmatur og endringer på elektro-installasjoner.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum ihht. Bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og selger i egen avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra selger/ entreprenør/underleverandør.

Tilvalg på nevnte områder tas direkte med underleverandører og koordineres av byggherre og totalentreprenør Byggmester Helle AS.

Tilvalg gjøres med et fast påslag på 20% av totalentreprenørs priser.

Det kan ikke regnes med at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse på prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endringer av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp og andre tekniske installasjoner.

Generelt om forbehold

Oppstart av tømrerarbeid er avhengig av et tilfredsstillende forhåndssalg, og det er i dette prosjektet satt krav om at byggelån åpnes etter at to av boligene i prosjektet er solgt.

Etter dette har byggherre inntil 3 måneder på seg til av oppstart grunnarbeid.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid rundt brukstillatelse og/eller ferdigattest og eventuelle justeringer i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmels-overføring mv. som følge av dette.

Dersom det er avvik mellom prospekt og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, skisser og møblerte plantegninger er kun ment for å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen/innredningen.
Garderobeskap/løsninger, møbler, innredning og løsøre er ikke inkludert.

Interessenter oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mm. før budgivning.

Alle opplysninger i prospekt og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessig og /eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjusteringer at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal e.l.

Interessenter må ikke forta kjøp eller vurderinger basert på mål i tegninger som vil få økonomiske utslag. Entreprenør kan foreta mindre justeringer eller tilpasninger på byggeplassen, herunder innkassing av rør eller lignende. Nøyaktige mål kan oppnås ved henvendelse til entreprenør på mail for avklaring.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke anses som en arbeidstegning, men som en illustrasjonsskisse. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse og avvik fra skisse kan forekomme.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur, skjeggkre o.l kan forekomme i boligen uten at dette utgjør vil utgjøre en mangel.

Arealer:

1. **etg**

BRA-i:87,9m2
BRA-e: 5m2 (sportsbod)
TBA: 20,4m2 (terrasse/balkong)

BRA 1. etg (BRA-i + BRA-e): : 93m2 (rundet opp fra 92,9m2)

2. **etg**

BRA-i:87,9m2
BRA-e: 5m2 (sportsbod)
TBA: 18,9m2 (terrasse/balkong)

BRA 2. etg (BRA-i + BRA-e): 93m2(rundet opp fra 92,9m2)

Arealer er basert på byggetegninger og det tas forbehold om at kan forekomme arealavvik under bygging.

Grunnarbeider/utomhusplan:

Asfaltert gårdsplass. Hage klar for såing.

Se vedlagt utomhusplan over tomten.

Betong:

Boligene oppføres med plate på mark.
Støttemur av betong eller granitt.

Konstruksjon:

Luftet saltak.
Tak tekkes med takpapp.
Yttervegger av bindingsverk.
Fasader av stående kledning dobbelfals 19x148.

Beslag, takrenner og nedløp i lys silver metallic.

Terrasser og balkonger av imp. Treverk.

Ventilasjon:

Det blir montert balansert ventilasjon der aggregat plasseres i vaskerom.

Bad:

Badene leveres med fliser på gulv og vegger i henhold til romskjema. Flisinndeling avveies mellom flere hensyn og flisene er nødvendigvis ikke lagt med fugefølge mellom gulv og vegg eller symmetrisk på den enkelte flate.

Baderomsinnredning leveres i henhold til romskjema. På badene leveres det rette dusjvegger og dusjarmatur på vegg. Badekar leveres på bad 1. etg.

Badene leveres med vegghengt toalett. Det vil forekomme utkassing for innbygningssisterne dersom det er hensiktsmessig ifb. med bygging.

Varmtvannsbereder blir plassert i teknisk rom/vaskerom.

Sanitær:

Det blir montert blandebatteri på kjøkken og badene samt opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken og opplegg for vaskemaskin på master-bad.

Det leveres Waterguard på kjøkken.

Oppvarming:

Vedovn Contura 870 style eller lignende på pidestall med stålpipe plassert ihht. tegning.

Varmekabler i entre, gang, bad, vaskerom og stue/kjøkken 1. etasje.
Varmekabler i entre, bad, vaskerom samt varmefolie i gang og stue/kjøkken 2. etasje

Panelovner på soverommene.

TV/internett/telefon:
Det leveres klargjort for fiber fra Viken Fiber.
Kjøper bestiller selv installasjon og ønsket abonnement.

Vinduer/dører:
Innvendige dører leveres i modellen Scanflex Trend 1.
Tett ytterdør.

Vinduer leveres etter krav på U-verdi.
Leveres med aluminium utvendig lakkert i Rå Umbra blek. NCS2508-Y20R.
Innvendig farge : Klassisk hvit, NCS S-0500N

Vegger:
Se vedlagte fargeskjema som viser løsning i hvert enkelt rom.
Gipsvegger blir sparklet(K2) og malt ihht. fargeplan.og malt ihht. fargeplan.

Himling:
Se vedlagte fargeskjema for viser farge på himling. Gipstak blir sparklet(K2) og malt ihht. fargeplan.
Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger,
Innkassinger kan forekomme.

Boligene leveres med listefri løsning i overgangen vegg/himling.

Trapp:
Utvendig trapp i imp. treverk.

Gulv:
Tørre rom: Pergo Lillehammer select beige oak
Entre, bad og vaskerin : La Fenice, Suveya, Reale 60x60cm.

Listverk:
Til gulv leveres det fotlister tilsvarende gulvet.
Vinduer leveres med listefri utførelse.
Fabrikkmalte utforinger og gerikter på dører i slett utførelse med synlige spikerhull.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning leveres fra Aubo i serie Unik hvit. Hvitevarepakke fra Electrolux følger ihht. rombeskrivelse. Benkeplate av laminat – Stone collection 20mm.

Vedlagt i prospekt følger beskrivelse og tegninger på kjøkken som leveres.

Garderobe/innredning:
Det leveres ikke garderobeløsninger, men det er avsatt plass til dette i henhold til krav.

Elektriske arbeider:
De elektriske arbeidene utføres etter NEK 400 og NEK 399.
Se romskjema for innhold i hvert enkelt rom.

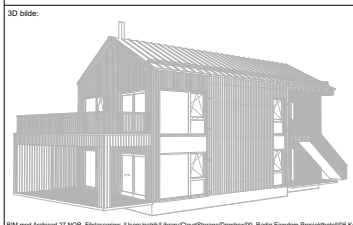
Bod/Parkering:

Uisolert sportsbod i frittliggende bygning.
Det tas forbehold om endelig plassering på sykkelparkering/renovasjon.

Utendørs parkering.

Fasade Sør-Vest 1:50

3D bilde:



Lokalisering:

BIM med Archicad 27 NOR Filplassering: /Users/patrik/Library/CloudStorage/Dropbox/00. Radin Eiendom Prosjekthotell/06.Kong Sverres Vei 13/04. Arbeidstegninger/00.Archicad fil/Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny planlesning.pln

Prosjekt:
Nybygg, 2 stk tomannsboliger - HUS A
Kong Sverres Vei 13
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltakshaver:
RADIN EIENDOM

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 3, 1607 Fredrikstad
Mob: 930 88 311
Patrik@byggmesterhelle.no

Filnavn:
Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny planlesning.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

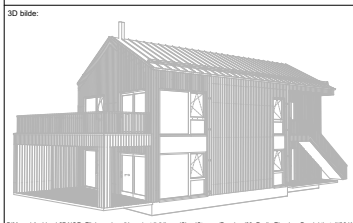
Fase: **Detaljprosjekt**
Revisjon nr..:

BYGGMESTER HELLE AS

Gnr./Bnr./Festenr..: **601/45/49**
Målestokk: **1:50**
Arkstørrelse: **A3**
Prosjektnr..: **240613**
Tegningsnr..: **A40-103**
Dato: 11.09.2025
Type tegning: **Fasade Sør-Vest**
Sign..: **PP**
Kontroll:

Fasade Nord-Øst 1:50

3D bilde:



Lokalisering:

BIM med Archicad 27 NOR Filplassering: /Users/patrik/Library/CloudStorage/Dropbox/00. Radin Eiendom Prosjekthotel/06.Kong Sverres Vei 13/04. Arbeidstegninger/00.Archicad/filKong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny planlesning.pln

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 3, 1607 Fredrikstad
Mob: 930 88 311
Patrik@byggmesterhelle.no

Filnavn:
Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny planlesning.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

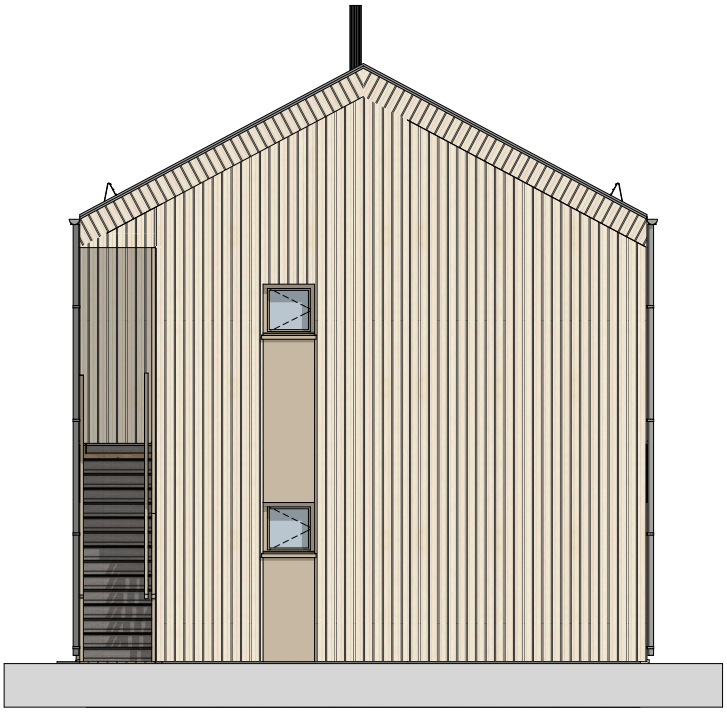
Prosjekt:
Nybygg, 2 stk tomannsboliger - HUS A
Kong Sverres Vei 13
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltakshaver:
RADIN EIENDOM

Fase: **Detaljprosjekt**
Revisjon nr..:

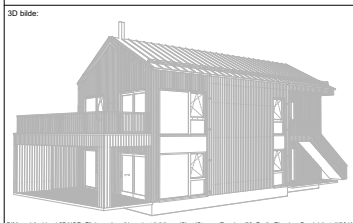
BYGGMESTER HELLE AS

Gnr./Bnr./Festenr..: **601/45/49**
Målestokk: **1:50** Arkstørrelse: **A3**
Prosjektnr..: **240613**
Tegningsnr..: **A40-102**
Dato: 11.09.2025
Type tegning: **Fasade Nord-Øst**
Sign..: **PP**
Kontroll:



Fasade Sør-Øst 1:50

3D bilde:



Lokalisering:

BIM med Archicad 27 NOR Filplassering: /Users/patrik/Library/CloudStorage/Dropbox/00. Radin Eiendom Prosjekthotell/06.Kong Sverres Vei 13/04. Arbeidstegninger/00.Archicad fil/Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny planlesning.pln

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 3, 1607 Fredrikstad
Mob: 930 88 311
Patrik@byggmesterhelle.no

Filnavn:
Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny planlesning.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Prosjekt:
Nybygg, 2 stk tomannsboliger - HUS A
Kong Sverres Vei 13
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltakshaver:
RADIN EIENDOM

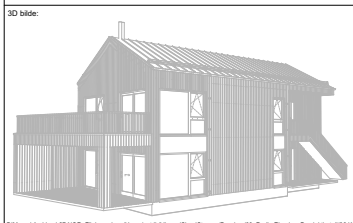
Fase: **Detaljprosjekt**
Revisjon nr..

BYGGMESTER HELLE AS

Gnr./Bnr./Festenr..: **601/45/49**
Målestokk: **1:50**
Arkstørrelse: **A3**
Prosjektnr..: **240613**
Tegningsnr..: **A40-104**
Dato: 11.09.2025
Type tegning: **Fasade Sør Øst**
Sign..: **PP**
Kontroll

Fasade Nord-Vest 1:50

3D bilde:



Lokalisering:

BIM med Archicad 27 NOR Filplassering: /Users/patrik/Library/CloudStorage/Dropbox/00. Radin Eiendom Prosjekthotell/06.Kong Sverres Vei 13/04. Arbeidstegninger/00.Archicad fil/Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny planlesning.pln

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 3, 1607 Fredrikstad
Mob: 930 88 311
Patrik@byggmesterhelle.no

Filnavn:
Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny planlesning.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

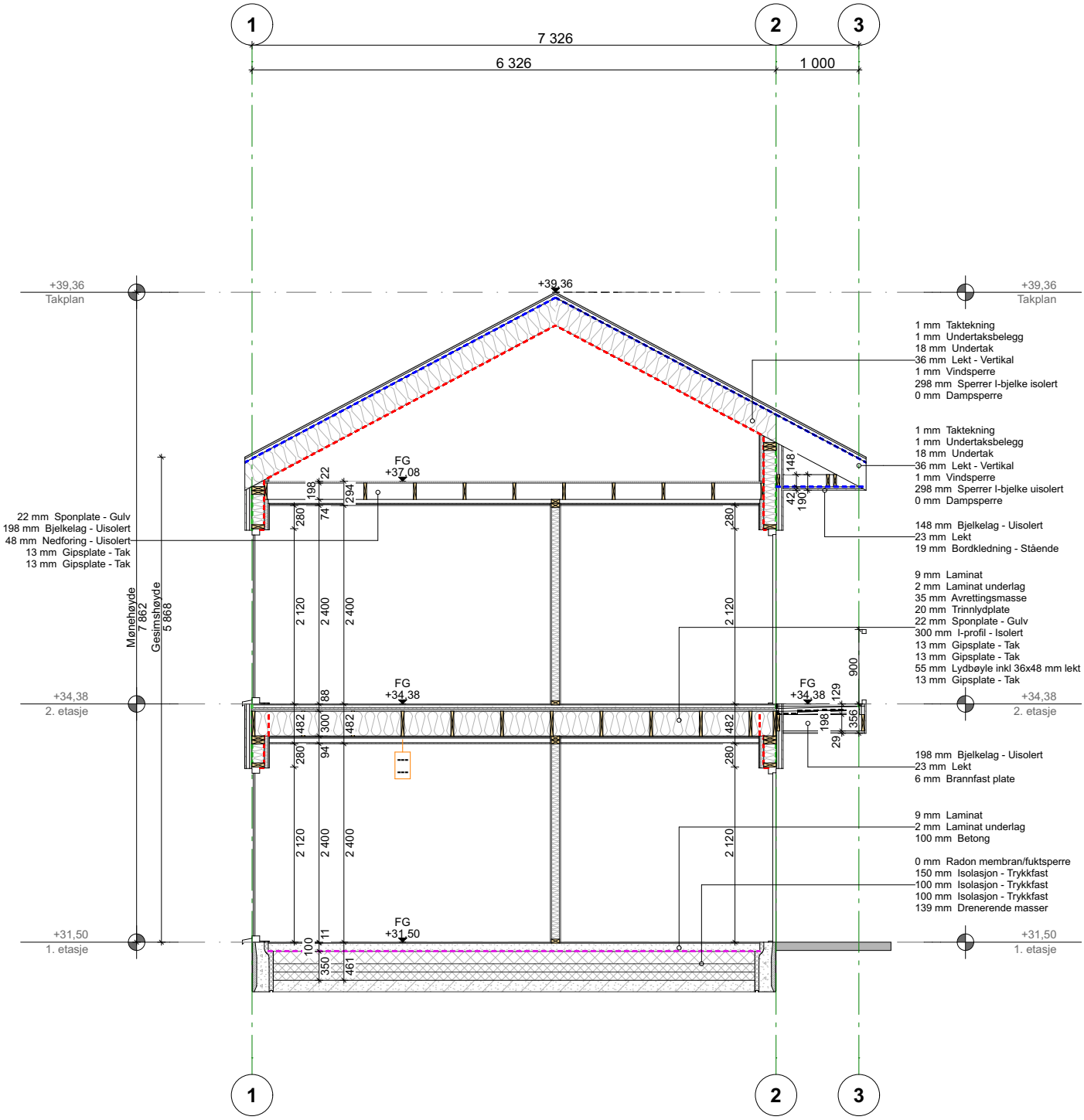
Prosjekt:
Nybygg, 2 stk tomannsboliger - HUS A
Kong Sverres Vei 13
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltakshaver:
RADIN EIENDOM

Fase: **Detaljprosjekt**
Revisjon nr..

BYGGMESTER HELLE AS

Gnr./Bnr./Festenr..: **601/45/49**
Målestokk: **1:50**
Arkstørrelse: **A3**
Prosjektnr.: **240613**
Tegningsnr.: **A40-101**
Dato: 11.09.2025
Type tegning: **Fasade Nord-Vest**
Sign..: **PP**
Kontroll

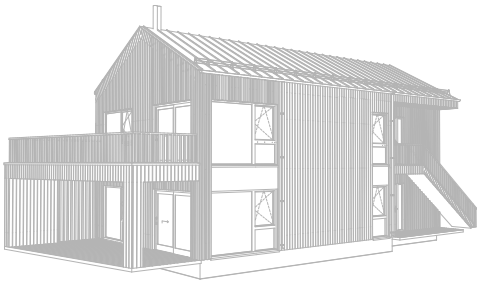


BIM med Archicad 27 NOR. Filplassering: /Users/patrik/Library/CloudStorage/Dropbox/00. Radin Eiendom Prosjekthotell/06.Kong Sverres Vei 13/04. Arbeidstegninger/00.Archicad/Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny planlesning.pln

Symbolforklaring:

Dampsperre | Vindsperre | GU | Våtromsmembran | Svillemembran | Teip | Radonduk | Tekking/membran

3D bilde:



Lokalisering:

N

Prosjekt:

Nybygg, 2 stk tomannsboliger - HUS A

Kong Sverres Vei 13

1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 3, 1607 Fredrikstad
Mob: 930 88 311
Patrik@byggmesterhelle.no

Filnavn:
Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny planlesning.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase: **Detaljprosjekt**

Revisjon nr..:

BYGGMESTER HELLE AS

Gnr./Bnr./Festenr..: **601/45/49**

Målestokk: **1:50**

Prosjektnr..: **240613**

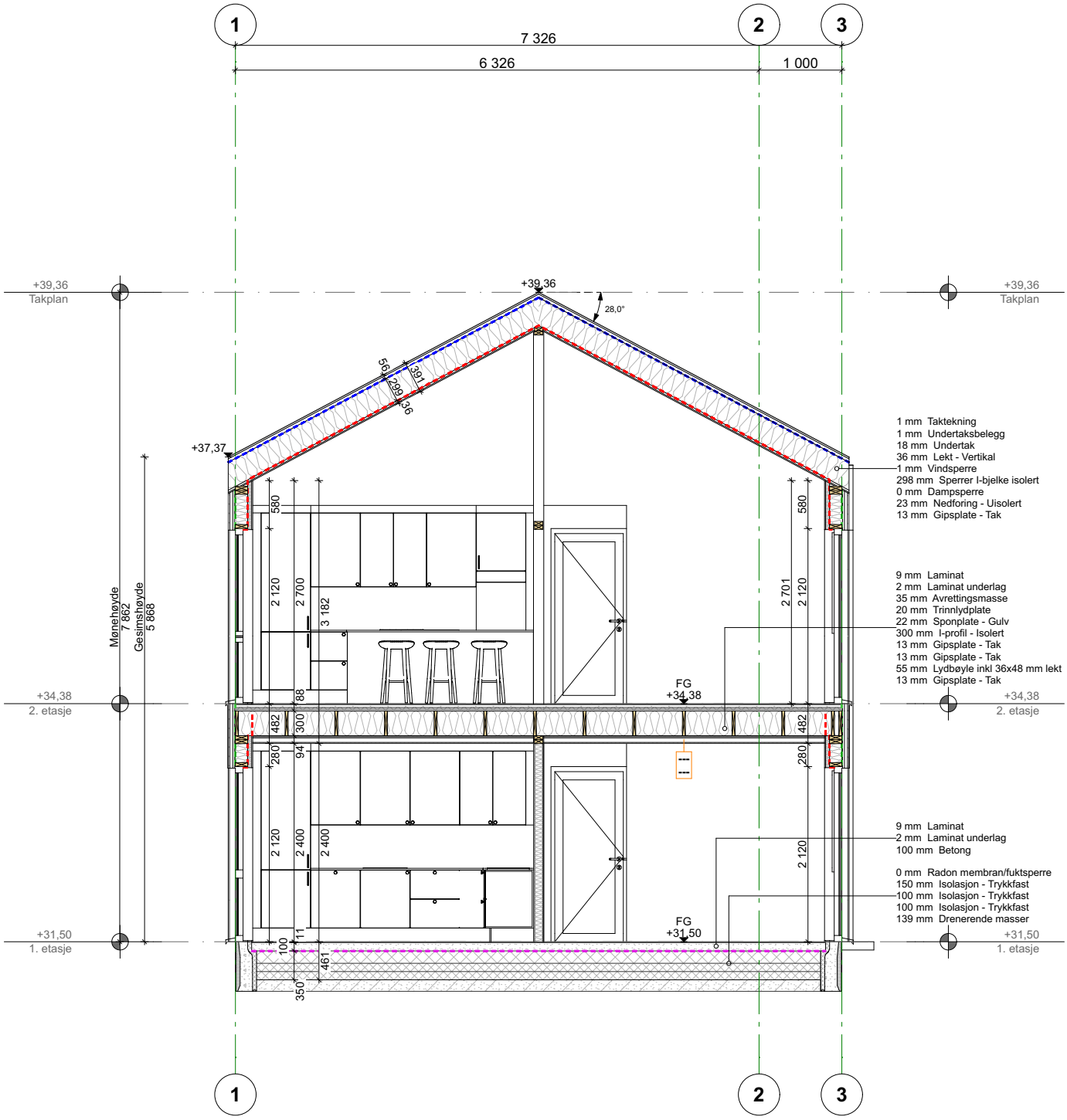
Tegningsnr..: **A30-102**

Dato:

Type tegning: **Snitt B-B**

Sign..: **PP**

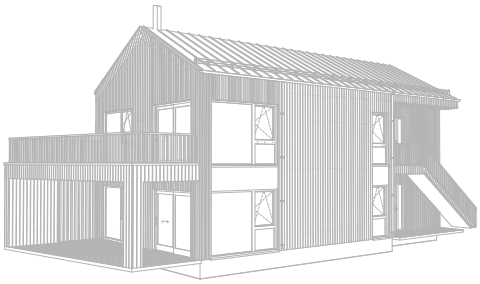
Kontroll:



Symbolforklaring:

Dampsperre | Vindsperre | GU | Våtromsmembran | Svillemembran | Teip | Radonduk | Tekking/membran

3D bilde:



Lokalisering:

N

Prosjekt:

Nybygg, 2 stk tomannsboliger - HUS A

Kong Sverres Vei 13

1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 3, 1607 Fredrikstad
Mob: 930 88 311
Patrik@byggmesterhelle.no

Filnavn:
Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny planløsning.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase: **Detaljprosjekt**

Revisjon nr..:

BYGGMESTER HELLE AS

Gnr./Bnr./Festenr..: **601/45/49**

Målestokk: **1:50**

Prosjektnr..: **240613**

Tegningsnr..: **A30-101**

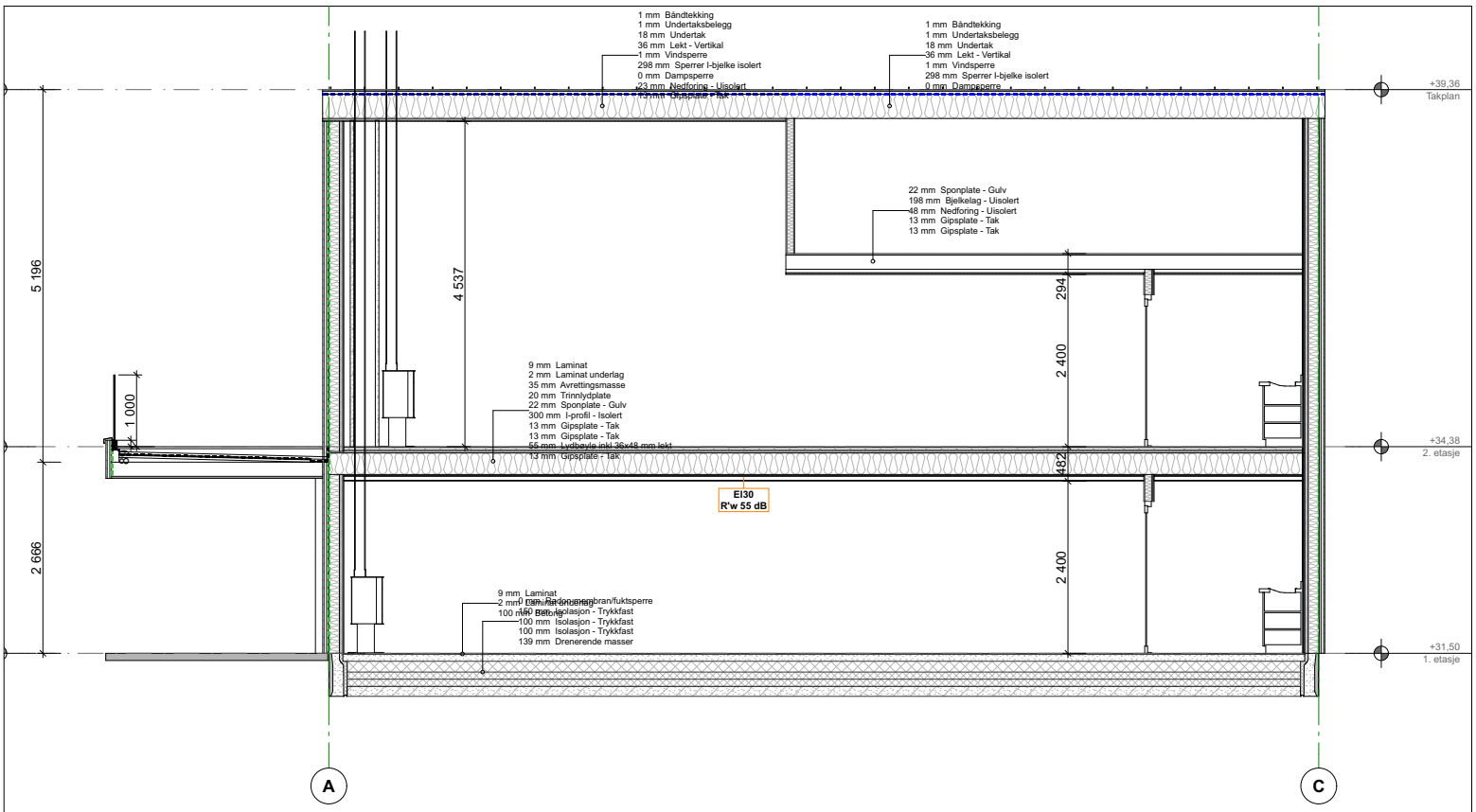
Dato:

Type tegning: **Snitt A-A**

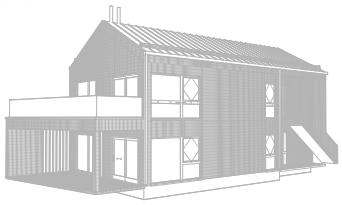
Sign..: **PP**

Kontroll:

BIM med Archicad 27 NOR. Filplassering: /Users/patrik/Library/CloudStorage/Dropbox/00. Radin Eiendom Prosjekthotell/06.Kong Sverres Vei 13/04. Arbeidstegninger/00.Archicad/Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny planlesning.pln



3D bilde:



Lokalisering:

BIM med Archicad 27 NOR Filplassering: /Users/patrik/Library/CloudStorage/Dropbox/00. Radin Eiendom Prosjekthotel/06.Kong Sverres Vei 13/04. Arbeidstegninger/00.Archicad/filKong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt.pln

Prosjekt:

Nybygg, 2 stk tomannsboliger - HUS A

Kong Sverres Vei 13

1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltakshaver:

RADIN EIENDOM

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 3, 1607 Fredrikstad
Mob: 930 88 311
Patrik@byggmesterhelle.no

Filnavn:
Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt.pln

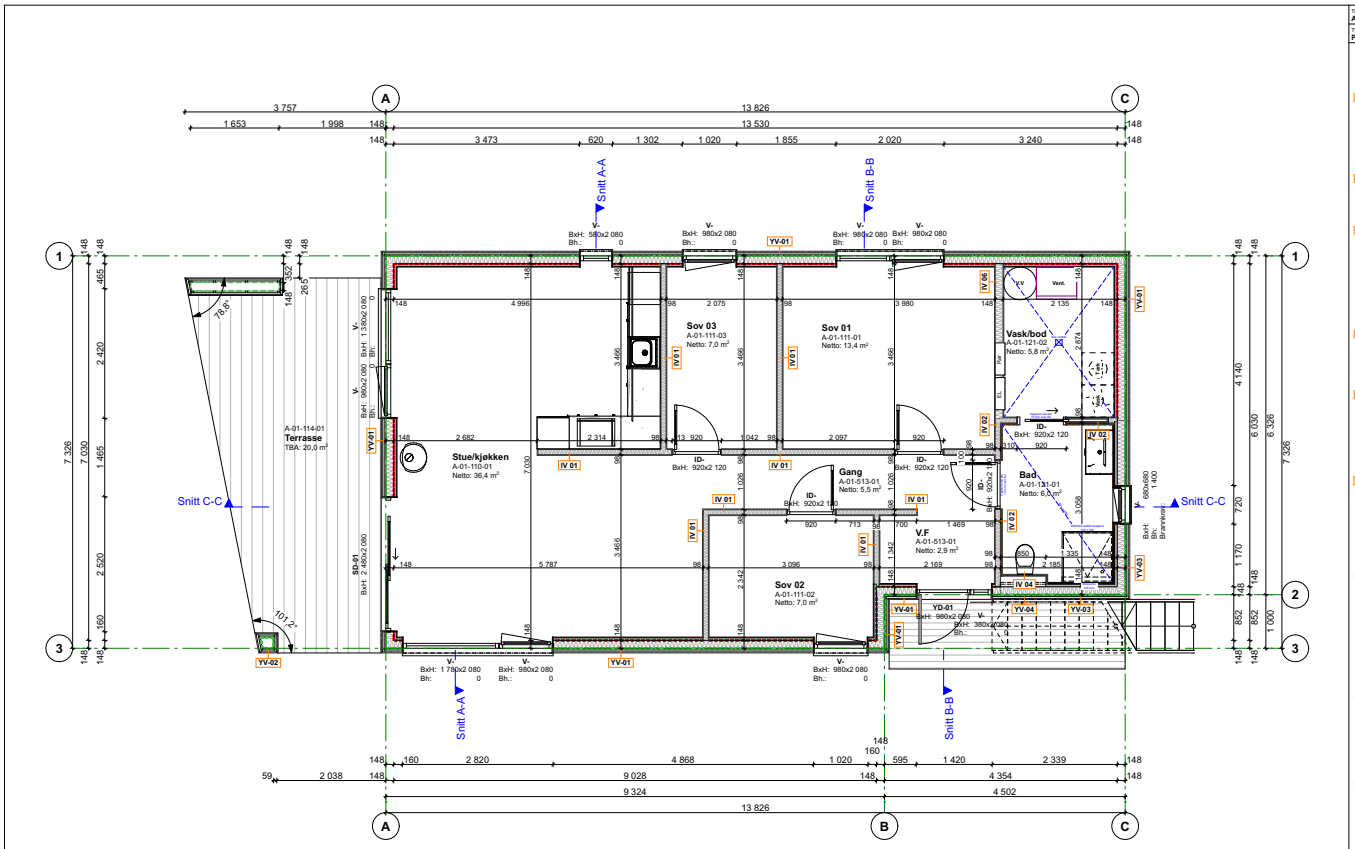
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase: **Detaljprosjekt**

Revisjon nr..

BYGGMESTER HELLE AS

Gnr./Bnr./Festenr..: 601/45/49		Målestokk 1:50	Arkstørrelse A3
Prosjektnr..: 240613	Tegningsnr..: A30-103	Dato 04.08.2025	
Type tegning: Snitt C-C		Sign.. PP	Kontroll



Tegningsnr.: A22-102

Revisjon nr.:

Type tegning: Plan 1. etasje

HUS A
Yttervegger

YV-01
- 19 mm Bordkledning - Stående
- 36 mm Lekt - Horisontal
- 23 mm Lekt - Vertikal
- 9 mm GU
- 148 mm Bindingsverk - Isolert
- 0 mm Dampsperre
- 48 mm Utforing - Isolert
- 13 mm Gipsplate - Vegg

YV-02
- 19 mm Bordkledning - Stående
- 36 mm Lekt - Horisontal
- 23 mm Lekt - Vertikal
- 9 mm GU

YV-03
- 19 mm Bordkledning - Stående
- 36 mm Lekt - Horisontal
- 23 mm Lekt - Vertikal
- 9 mm GU
- 148 mm Bindingsverk - Isolert
- 48 mm Utforing - Isolert
- 12 mm OSB-plate
- 12 mm Lilax membranplate
- 0 mm Membran
- 5 mm Flislim
- 5 mm Flis - Vegg

YV-04
- 19 mm Bordkledning - Stående
- 36 mm Lekt - Horisontal
- 23 mm Lekt - Vertikal
- 9 mm GU
- 148 mm Bindingsverk - Isolert

YV-05
- 19 mm Bordkledning - Stående
- 36 mm Lekt - Horisontal
- 23 mm Lekt - Vertikal
- 9 mm GU
- 148 mm Bindingsverk - Uisolert
- 9 mm GU
- 23 mm Lekt - Vertikal
- 36 mm Lekt - Horisontal
- 19 mm Bordkledning - Stående

YD-06
- YD-06 | Jacopor Ringmur RA 600/450

HUS A
Innervegger

IV 01
- 13 mm Gipsplate - Vegg
- 98 mm Stenderverk tre - Isolert
- 13 mm Gipsplate - Vegg

IV 02
- 13 mm Gipsplate - Vegg
- 98 mm Stenderverk tre - Isolert
- 12 mm OSB-plate
- 12 mm Lilax membranplate
- 0 mm Membran
- 5 mm Flislim
- 5 mm Flis - Vegg

IV 03
- 198 mm Stenderverk tre - Uisolert

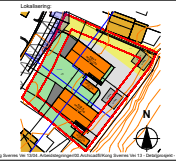
IV 04
- 12 mm OSB-plate
- 12 mm Lilax membranplate
- 0 mm Membran
- 5 mm Flislim
- 5 mm Flis - Vegg

IV 05
- 98 mm Stenderverk tre - Isolert
- 13 mm Gipsplate - Vegg

Symbolforklaring: Dampsperre, Vindsperre, GU, Våtromsmembran, Svillemembran, Teip, Radonduk, Tekking/membran

3D bilde:

Lokalisering:



Arealer:

TOMTEAREAL:	1049,2m²
BYA	
Grunnflate bolig:	125,9 m²
Grunnflate sportsbod	13,2 m² x 2 = 26,4 m²
Oppstillingsplass:	52 m²
BYA totalt:	330,2m²
Utnyttelse: (BYA/tomteareal)*100=Utnyttelse% 330,2/1049,2*100:	31,47%

BRA	
BRA-i 1.etasje:	87,9 m²
BRA-e:	5,0 m²
TBA 1.etasje:	20,4 m²
BRA 1.etasje:	92,9 m²
BRA-i 2.etasje:	87,9 m²
BRA-e:	5,0 m²
TBA 2.etasje:	18,9m²
BRA 2.etasje:	92,9m²
BRA per bygg:	185,8m²

Prosjekt:
Nybygg, 2 stk tomannsboliger - HUS A
Kong Sverres Vei 13
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltakshaver: RADIN EIENDOM

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 3, 1627 Fredrikstad
Mob: 930 89 211
Parkip@byggmesterhelle.no

Filnavn:
Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny plantegning.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr

Fase: **Detaljprosjekt**

Revisjon nr.:

BYGGMESTER HELLE AS

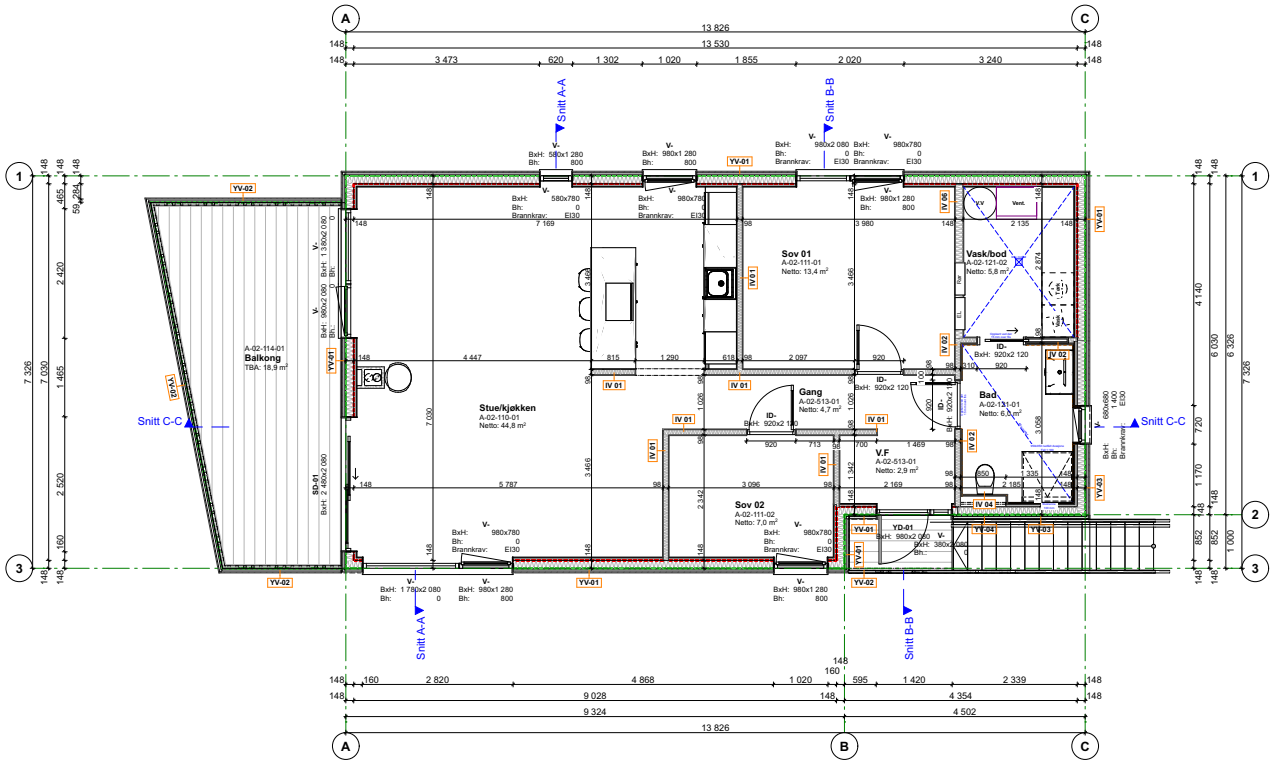
Gnr./Bnr./Festenr.: 601/45/49		Målestokk 1:50	Arkformelse A2
Prosjektnr.: 240613	Tegningsnr.: A22-102	Dato 11.09.2025	
Type tegning: Plan 1. etasje		Sign. PP	Kontroll

BIM med Archicad 27 NOR. Filplassering: /Users/parkit/Library/CloudStorage/Dropbox/00. Radin Eiendom Prosjekthotell/06.Kong Sverres Vei 13/04. Arbeidstegninger/03.Archicad/Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny plantegning.pln

Tegningsnr.: A22-103

Revisjon nr.:

Type legning: Plan 2. etasje



HUS A
Yttervegger

YV-01
- 19 mm Bordkledning - Stående
- 36 mm Lekt - Horisontal
- 23 mm Lekt - Vertikal
- 9 mm GU
- 148 mm Bindingsverk - Isolert
- 0 mm Dampsperre
- 48 mm Utforing - Isolert
- 13 mm Gipsplate - Vegg

YV-02
- 19 mm Bordkledning - Stående
- 36 mm Lekt - Horisontal
- 23 mm Lekt - Vertikal
- 9 mm GU

YV-03
- 19 mm Bordkledning - Stående
- 36 mm Lekt - Horisontal
- 23 mm Lekt - Vertikal
- 9 mm GU
- 148 mm Bindingsverk - Isolert
- 48 mm Utforing - Isolert
- 12 mm OSB-plate
- 12 mm Lifax membranplate
- 0 mm Membran
- 5 mm Flislim
- 5 mm Flis - Vegg

YV-04
- 19 mm Bordkledning - Stående
- 36 mm Lekt - Horisontal
- 23 mm Lekt - Vertikal
- 9 mm GU
- 148 mm Bindingsverk - Isolert

YV-05
- 19 mm Bordkledning - Stående
- 36 mm Lekt - Horisontal
- 23 mm Lekt - Vertikal
- 9 mm GU
- 148 mm Bindingsverk - Uisolert
- 9 mm GU
- 23 mm Lekt - Vertikal
- 36 mm Lekt - Horisontal
- 19 mm Bordkledning - Stående

YD-06
- YD-06 | Jacopor Ringmur RA 600/450

HUS A
Innervegger

IV 01
- 13 mm Gipsplate - Vegg
- 98 mm Stenderverk tre - Isolert
- 13 mm Gipsplate - Vegg

IV 02
- 13 mm Gipsplate - Vegg
- 98 mm Stenderverk tre - Isolert
- 12 mm OSB-plate
- 12 mm Lifax membranplate
- 0 mm Membran
- 5 mm Flislim
- 5 mm Flis - Vegg

IV 03
- 198 mm Stenderverk tre - Uisolert

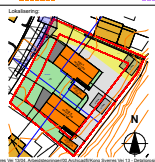
IV 04
- 12 mm OSB-plate
- 12 mm Lifax membranplate
- 0 mm Membran
- 5 mm Flislim
- 5 mm Flis - Vegg

IV 05
- 98 mm Stenderverk tre - Isolert
- 13 mm Gipsplate - Vegg

Symbolforklaring: Dampsperre, Vindsperre, GU, Våtromsmembran, Svillemembran, Teip, Radonduk, Tekking/membran

3D bilde:

Lokalisering:



Arealer:

TOMTEAREAL:	1049,2m²
BYA	
Grunnflate bolig:	125,9 m²
Grunnflate sportsbod	13,2 m² x 2 = 26,4 m²
Oppstillingsplass:	52 m²
BYA totalt:	330,2m²
Utnyttelse:	
(BYA/tomteareal)*100=Utnyttelse%	
330,2/1049,2*100:	31,47%

BRA	
BRA-i 1.etasje:	87,9 m²
BRA-e:	5,0 m²
TBA 1.etasje:	20,4 m²
BRA 1.etasje:	92,9 m²
BRA-i 2.etasje:	87,9 m²
BRA-e:	5,0 m²
TBA 2.etasje:	18,9m²
BRA 2.etasje:	92,9m²
BRA per bygg:	185,8m²

BIM med Archicad 27 NOR Filplassering: /Users/pattr/Library/CloudStorage/Dropbox/00. Radin Eiendom Prosjekthotell/06.Kong Sverres Vei 13/04. Arbeidstegninger/03.Archicad/Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny plantegning.pln

Prosjekt:
Nybygg, 2 stk tomannsboliger - HUS A
Kong Sverres Vei 13
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltakshaver: RADIN EIENDOM

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 3, 1627 Fredrikstad
Mob: 930 89 211
Parkip@byggmesterhelle.no

Tilhører:
Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt - Ny plantegning.pln

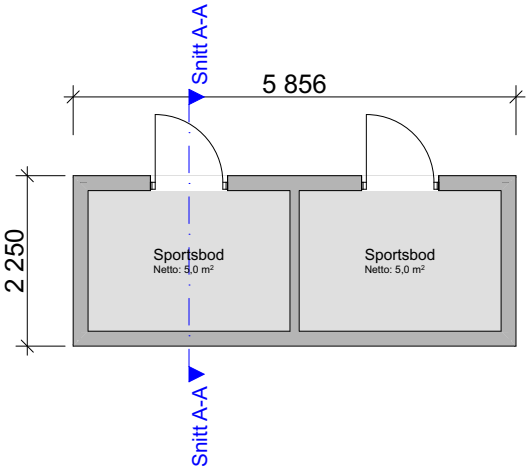
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr

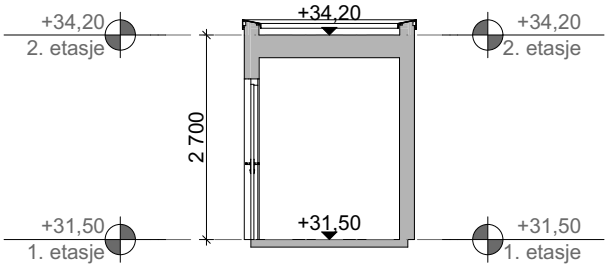
Fase: **Detaljprosjekt**

Revisjon nr.:

BYGGMESTER HELLE AS

Gnr./Bnr./Festenr.: 601/45/49		Målestokk: 1:50 / Arkformat: A2
Prosjektnr.: 240613	Tegningsnr.: A22-103	Dato: 11.09.2025
Type legning: Plan 2. etasje		Sign.: PP / Kontroll





Fasade Nord-Vest 1:50

Fasade Nord-Øst 1:50

Fasade Sør-Vest 1:50

Fasade Sør-Øst 1:50

Arealer:

TOMTEAREAL: 1049,2m²

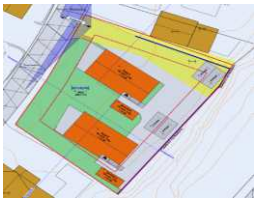
BYA

Grunnflate bolig:	125,9 m²
Grunnflate sportsbod	13,2 m² x 2 = 26,4 m²
Oppstillingsplass:	52 m²
BYA totalt:	330,2m²

Utnyttelse:
(BYA/tomteareal)*100=Utnyttelse%
330,2/1049,2*100: 31,47%

Lokalisering:

N



Prosjekt:

Utvendig sportsbod
Kong Sverres Vei 13
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 3, 1607 Fredrikstad
Mob: 930 88 311
Patrik@byggmesterhelle.no

Filnavn:
Kong Sverres Vei 13 - Sportsbod.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase: **Byggesak**

Revisjon nr..:

BYGGMESTER HELLE AS

Gnr./Bnr./Festenr..: **601/45/49**		Målestokk **1:50**
Prosjektnr..: **240613**	Tegningsnr..: **E-7**	Dato **07.11.2025**
Type tegning: **Sportsbod - Plan, snitt og fasader**		Sign..: **PP** Kontroll

BIM med Archicad 27 NOR Filplassering: /Users/patrik/Library/CloudStorage/Dropbox/00. Radin Eiendom Prosjekthotell/06.Kong Sverres Vei 13/04. Arbeidstegninger/00.Archicad fil/Kong Sverres Vei 13 - Sportsbod.pln

Skisse
ikke arbeidstegning

Klar for såing.

Asfalt.

Alle mål må kontroll måles på stedet. Tegningen viser hovedutforming og prinsippløsninger. Leverandør skal ivareta og innestå for alle krav til styrke og kvalitet. Tilsier slike hensyn at løsninger vist på tegning bør justeres, må leverandøren kontakte Interiørarkitekt Kaya Abrahamsen.	- Revisjon	Dato / Sign.	DATO OPPRETTET: 01.06.24 TEGNINGSNUMMER: 251106	Kong Sverres Vei 13 _Utomhusplan	SKALA PÅ A3 ARK: 1:250 REV.: SIGN.: KA

VEDLEGG TIL SØKSSOVERIING

Symbolforklaring:

- Eksisterende bebyggelse
- Ny bebyggelse
- Areal avsatt til MUA
- Avfall
- Vei
- Støyskjerm
- Støttemur
- Reguleringsplan
- Eiendomsgrense
- 4 meters grense
- Avkjøring

Lokalisering: N

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 3, 1607 Fredrikstad
Mob: 930 88 391
Post@byggmesterhelle.no

Filnavn:
Kong Sverres Vei 13 - Detaljprosjekt.dwg

Prosjekt
Nybygg, 2 stk tomannsboliger - HUS A
Kong Sverres Vei 13
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltakshaver:
RADIN EIENDOM

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase: **Detaljprosjekt**

Revisjon nr.:

BYGGMESTER HELLE AS

Grv./Blnr./Festenr.: **601/4549**

Målestokk Arkitektnrlse: **1:500, 1:200**

Prosjektnr.: **240613**

Tegningsnr.: **A21-001**

Dato: **04.08.2025**

Type tegning: **Situasjonsplan**

Sign.: **PP**

Kontroll

BYGG A - 1. ETASJE

Skisse
ikke arbeidstegning

Alle mål må kontroll måles på stedet. Tegningen viser hovedutforming og prinsipplasninger. Leverander skal ivareta og innestå for alle krav til styrke og kvalitet. Tiser slike hensyn at lasninger vist på tegning har justeres, må leverandøren kontakte Interiørarkitekt Kaya Abrahamsen.
Tlf: 40016413 Mail: kaya@kayaandco.no

- Revisjon	Dato / Sign.	- Revisjon	Dato / Sign.

DATO OPPRETTET: 01.06.24
TEGNINGSNAVNVER: 250907

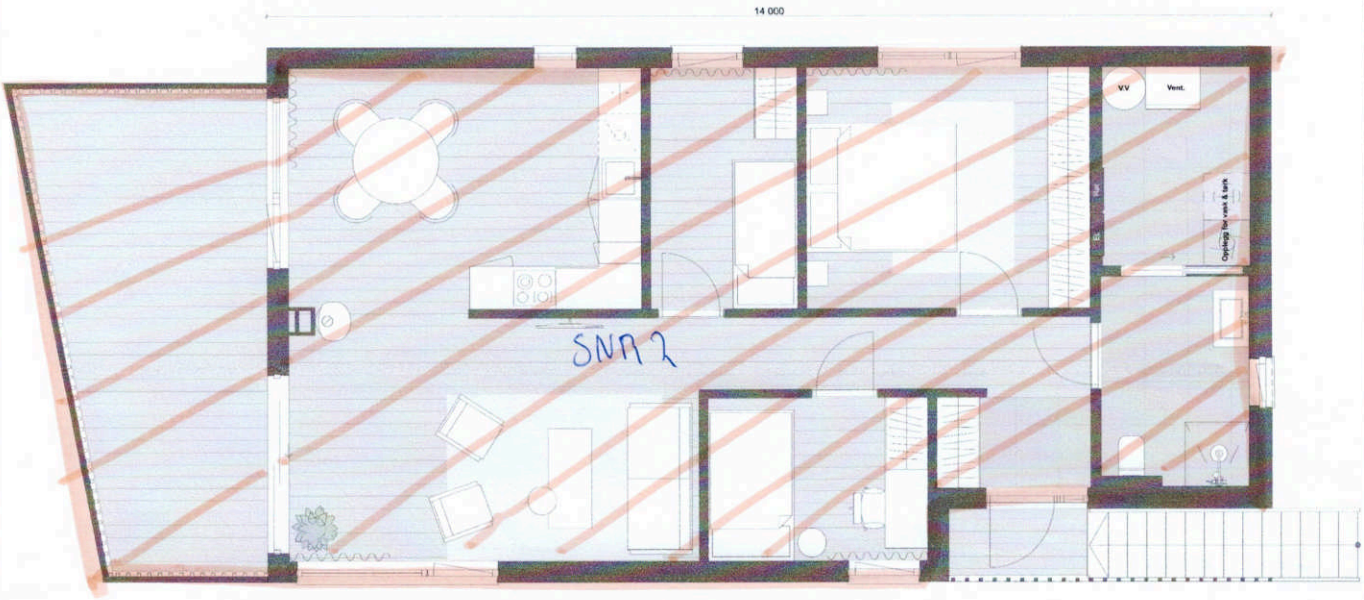
Kong Sverres Vei 13
_Møbleringsplan_1_Etg

KAYA & Co

SKALA PÅ A3 ARK: 1:50
REV.:
SIGN.: KA

BYGGA - 2. ETASJE

Skisse
ikke arbeidstegning



Alle mål må kontroll måles på stedet. Tegningen viser hovedutforming og prinsipløsninger. Leverandør skal kvalitetssikre og innestå for alle krav til styrke og kvalitet. Tilser ikke hensyn til løsninger vist på tegning bør justeres, må leverandøren kontakte Interiørarkitekt Kaya Abrahamsen.
Tlf: 40016413 Mail: kaya@kayaandco.no

- Revisjon	Dato / Sign.	- Revisjon	Dato / Sign.

DATO OPPRETTET: 01.06.24
TEGNINGSNUMMER: 250907

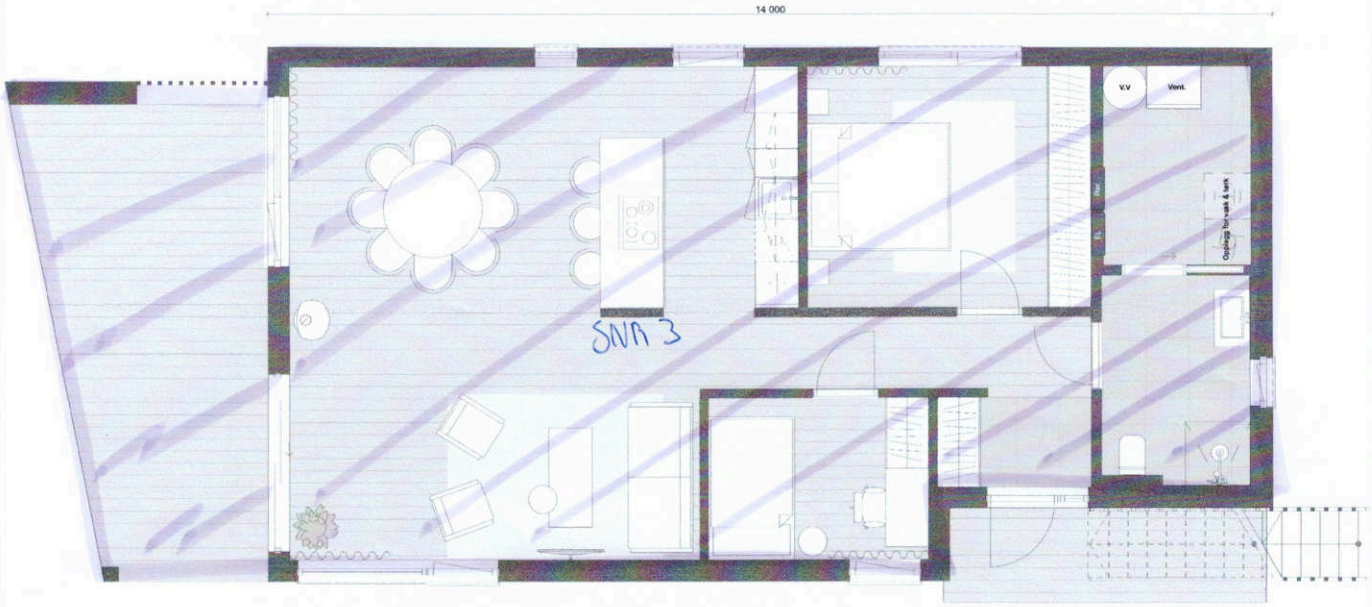
Kong Sverres Vei 13
_Møbleringsplan_2_Etg

KAYA & Co

SKALA PÅ A3 ARK: 1:50
REV:
GEN.: KA

BYGG B - 1. ETASJE

Skisse
ikke arbeidstegning



Alle mål må kontroll måles på stedet. Tegningen viser hovedutforming og prinsippløsninger. Leverandør skal kvaleta og innestå for alle krav til styrke og kvalitet. Tilser slike hensyn at løsninger vist på tegning bør justeres, må leverandørens kontakte Interarkitekt Kaya Abrahamsen.
Tlf: 40016413 Mail: kaya@kayaandco.no

- Revisjon	Dato / Sign.	- Revisjon	Dato / Sign.	

DATO OPPRETTET: 01.06.24
TEGNINGSNUMMER: 250907

Kong Sverres Vei 13

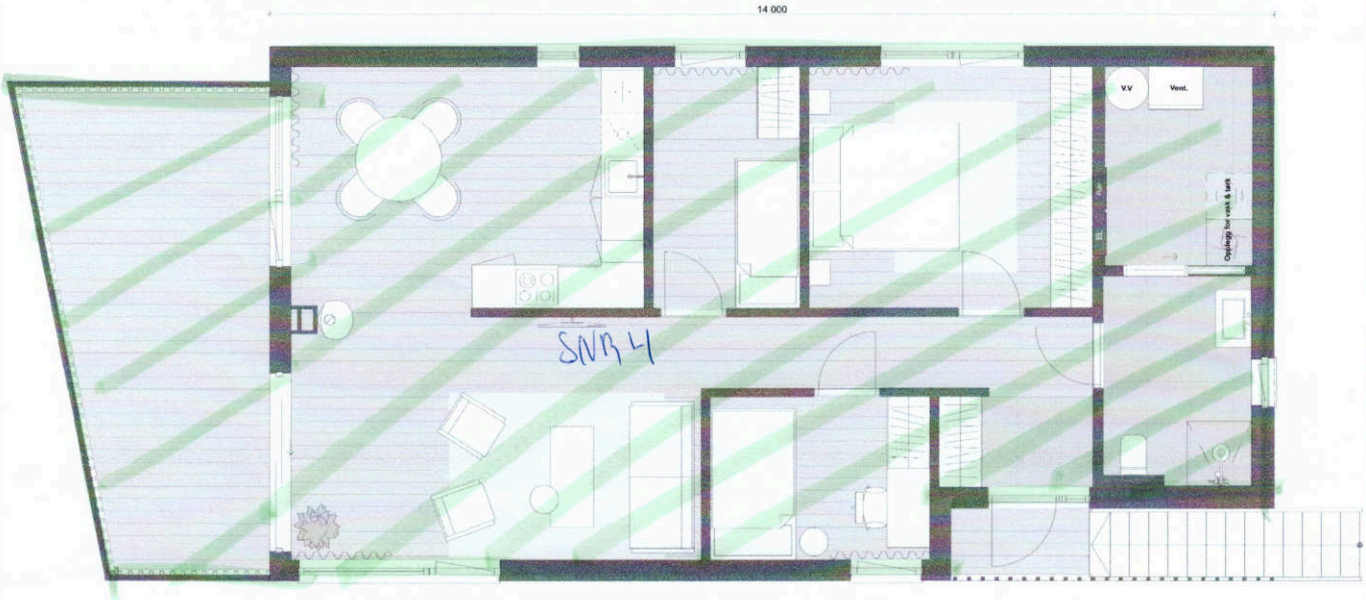
_Møbleringsplan_1_Etg

KAYA & Co

SKALA PÅ A3-ARK: 1:50
REV.:
SIGN.: KA

BYGG B - 2. ETASJE

Skisse
ikke arbeidstegning



Alle mål må kontroll måles på stedet. Tegningen viser hovedutforming og prinsippløsninger. Leverandør skal ivareta og innestå for alle krav til styrke og kvalitet. Tiltak/ikke hensyn til løsninger vist på tegning bør justeres, må leverandøren kontakte Interiørarkitekt Kaya Abrahamsen. Tlf: 40016413 Mail: kaya@kayaandco.no

- Revisjon	Dato / Sign.	- Revisjon	Dato / Sign.

DATO OPPRETTET: 01.06.24

TEGNINGSNAVNMER: 250907

Kong Sverres Vei 13

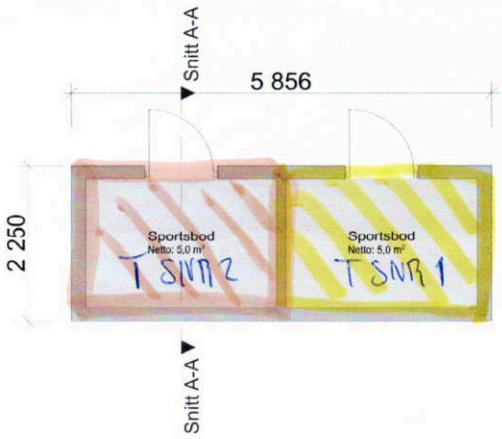
_Møbleringsplan_2_Etg

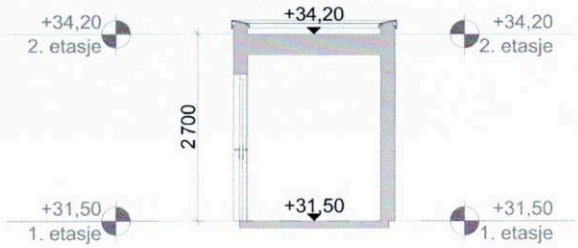
KAYA & Co

SKALA PÅ A3 ARK: 1:50

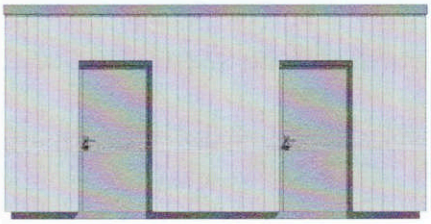
REV.:

DEGN.: KA

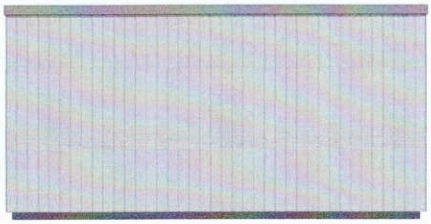




Fasade Nord-Vest 1:50



Fasade Nord-Øst 1:50



Fasade Sør-Vest 1:50

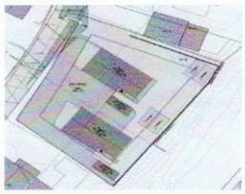
Fasade Sør-Øst 1:50

Arealer:

TOMTEAREAL:	1049,2m²
BYA	
Grunnflate bolig:	125,9 m²
Grunnflate sportsbod	13,2 m² x 2 = 26,4 m²
Oppstillingsplass:	52 m²
BYA totalt:	330,2m²
Utnyttelse:	
(BYA/tomteareal)*100=Utnyttelse%	
330,2/1049,2*100:	31,47%

Lokalisering:

N



Prosjekt:

Utvendig sportsbod
Kong Sverres Vei 13
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 3, 1697 Fredrikstad
Mob. 930 89 311
Patrik@byggmesterhelle.no

Filnavn:
Kong Sverres Vei 13 - Sportsbod.pln

Fase: **Byggesak**

Revisjon nr.:

BYGGMESTER HELLE AS

Gnr./Bnr./Festenr.: **601/45/49**

Målestokk: **1:50**

Prosjektnr.: **240613**

Tegningsnr.: **E-7**

Dato: **07.11.2025**

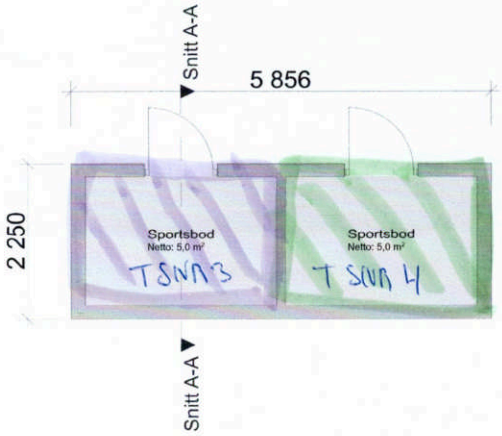
Type tegning: **Sportsbod - Plan, snitt og fasader**

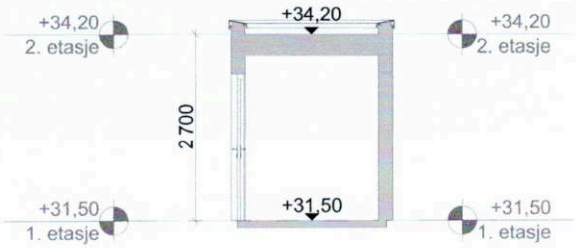
Sign.: **PP**

Kontroll

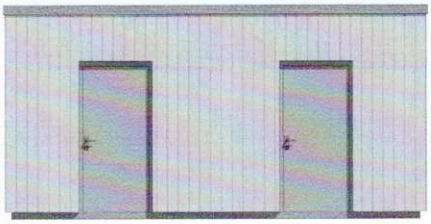
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

BIM med Archicad 27 NOR Filplassering /Users/patrik/Library/CloudStorage/Dropbox/90 Radlie Eiendom Prosjektfiler/60 Kong Sverres Vei 13/04 Arbeidstegninger/00 Archicad/Kong Sverres Vei 13 - Sportsbod.pln

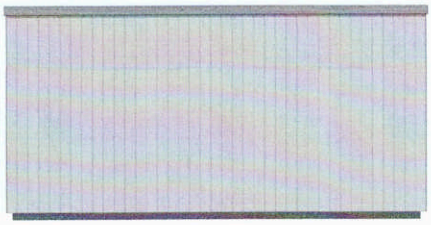




Fasade Nord-Vest 1:50



Fasade Nord-Øst 1:50



Fasade Sør-Vest 1:50

Fasade Sør-Øst 1:50

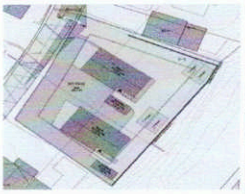
Arealer:

TOMTEAREAL:	1049,2m²
BYA	
Grunnflate bolig:	125,9 m²
Grunnflate sportsbod	13,2 m² x 2 = 26,4 m²
Oppstillingsplass:	52 m²
BYA totalt:	330,2m²

Utnyttelse:
(BYA/tomteareal)*100=Utnyttelse%
330,2/1049,2*100: 31,47%

Lokalisering:

N



Prosjekt:

Utvendig sportsbod
Kong Sverres Vei 13
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Kontakt:
Byggmester Helle AS
Storgata 3, 1607 Fredrikstad
Mob. 939 86 311
Patrik@byggmesterhelle.no

Filnavn:
Kong Sverres Vei 13 - Sportsbod.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase: **Byggesak**

Revisjon nr.:

BYGGMESTER HELLE AS

Gnr./Bnr./Festenr.: **601/45/49**

Målestokk: **1:50**

Prosjektnr.: **240613**

Tegningsnr.: **E-7**

Dato: **07.11.2025**

Type tegning: **Sportsbod - Plan, snitt og fasader**

Sign.: **PP**

Kontroll

IBM med Archicad 27 NOR Filplassering /Users/patrik/Library/CloudStorage/Dropbox/BB Radhe Eiendom Prosjekter/240 Kong Sverres Vei 13/04. Arbeidstegninger/02 Archicad/BK/Kong Sverres Vei 13 - Sportsbod.pln

PRIVATMEGLEREN

Prisliste - Kong Sverres vei 13 A / B

Snr 1: Kr. 5 430 000,-

Snr 2: Kr. 5 500 000,-

Snr 3: Kr. 5 600 000,-

Snr 4: KR. 5 600 000,-

Det betales ingen dokumentavgift / omkostninger til staten.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 601	**Bnr:** 45	**Fnr:** 49	Snr: 0
Adresse:	Kong Sverres vei 13A		
Areal:	ca. 1049.2 m² *	Bygget er under oppføring. Areal gjelder hele tomten	
Antall boenheter:			

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 68 Helne	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger 400 - Offentlig friområde	**Godkjent/vedtatt:** januar 4, 1974
Reguleringsbestemmelser: Regbest68_140.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 601	**Bnr:** 45	**Fnr:** 49	Snr: 0
Adresse:	Kong Sverres vei 13B		
Areal:	ca. 1049.2 m² *	Bygget er under oppføring. Areal gjelder hele tomten	
Antall boenheter:			

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 68 Helne	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger 400 - Offentlig friområde	**Godkjent/vedtatt:** januar 4, 1974
Reguleringsbestemmelser: Regbest68_140.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

BYGGMESTER HELLE AS
Att.:Aleksander Helle
Storgata 3
1607 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2022/81421	14	SILCRU	601/45/49	12.11.2024

Endringstillatelse - Oppføring av 2 stk. eneboliger med tilhørende carporter og støyskjerm - Kong Sverres Vei 13 - Eiendom 601/45/49

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1574/24

Endringstillatelse

Søknaden din er godkjent
Du har søkt om endring av godkjent søknad om:

- Nybygg - boligformål

Dette er endringene du har søkt om:

- To frittliggende horisontaldelt tomannsboliger som erstatning av to godkjente eneboliger, samt to frittstående boder.

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.

Vi viser til din søknad om tillatelse til endring av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 03.09.2024.

Søknaden gjelder
Det ønskes å endre prosjektet fra to eneboliger til to tomannsboliger med to frittstående boder, samt at godkjent avkjørsel flytes tilbake til eksisterende avkjørsel.

Andre tiltak som ble godkjent og som ikke endres er støyskjerm mot sørøst som vises på situasjonskart.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 909.

Tiltaksområdet er avsatt til boligbebyggelse i reguleringsplanen for Helne, plan-ID 68.

Vurdering
<u>Dispensasjon</u>

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. § 19-2 annet ledd.

Det foreligger en søknad om dispensasjon for å endre arealformålet på en del av eiendommen fra friområde til boligformål, for å kunne etablere avkjørsel og parkering. Det aktuelle området omfattes av reguleringsplanen for Helne, plan-ID 68, avsatt som friområde.

Det er innhentet uttalelse fra virksomhet park og har ingen merknader til at dispensasjon gis.

Søkers begrunnelse
Søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål begrunnes med at området er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, og at den eldre reguleringsplanen for Helne er ikke blitt oppdatert. Søker påpeker at den eksisterende garasjen og boden på området har vært der siden 1980-tallet, og at friområdet ikke har blitt fulgt opp i sin opprinnelige form. Søknaden om dispensasjon gjelder ønsket om å benytte området til avkjørsel og parkering for et nytt boligprosjekt.

Videre argumenterer søker med at det er etablert andre stier og gangveier som leder til bussholdeplass som allerede ivaretar funksjonen som opprinnelig ble tiltenkt friområdet, og at det derfor ikke er nødvendig med et ekstra grøntareal i denne delen av eiendommen. Ved å tillate bruk av friområdet til vei og parkering, vil det bidra til en mer hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen og gi bedre kvalitet på uteoppholdsarealene. Det hevdes at dette vil forbedre tilgjengelighet og funksjonalitet uten negative konsekvenser for nabolaget.

Hensynet bak bestemmelsen
Hensynet bak bestemmelsen om friområde i reguleringsplanen, som det nå søkes dispensasjon fra, er i hovedsak å ivareta grøntarealer i tett bebygde strøk. Friområder skal blant annet bidra til å sikre tilgjengelige og åpne arealer for rekreasjon, samt fungere som buffersoner mellom boliger og andre bebyggelser. Slike bestemmelser skal også bidra til god luftkvalitet og visuell kvalitet i nabolaget, skape trygghet ved å gi rom mellom ulike bebyggelser og redusere risikoen for bebyggelseskonflikter som støy eller innsyn.

Videre finnes det allerede et annet grøntareal i nærheten, som har blitt opparbeidet til et offentlig tilgjengelig gang- og grøntområde som leder til bussholdeplassen ved Haldenveien. Dette arealet ivaretar de funksjonelle og rekreasjonsmessige behovene som opprinnelig ble tenkt for friområdet, og har til og med blitt forbedret for offentlig ferdsel. Dette betyr at behovet for ytterligere friområde i akkurat denne delen av eiendommen er svekket, og at

hensynene bak den opprinnelige reguleringen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å tillate bruk av området til avkjørsel og parkering.

Nedenfor følger en vurdering av tiltakets fordeler og ulemper.

Fordeler:

1. Bedre utnyttelse av eiendommen: Tillatelse til bruk av det aktuelle friområdet som avkjørsel og parkering vil gi en mer hensiktsmessig og funksjonell utnyttelse av eiendommen, spesielt med tanke på de ønskede forbedringene i uteoppholdsarealet.
2. Bedre kvalitetsforhold: Området vil kunne utvikles til et område som gir vesentlig bedre tilgjengelighet, og en mer praktisk utnyttelse for beboerne, samtidig som det ryddes opp i eksisterende gamle bygninger som garasje og bod.
3. Eksisterende infrastruktur: Det finnes allerede en stistruktur og grøntareal i området, som fungerer som gangvei til bussholdeplass og ivaretar de offentlige behovene for grøntareal og tilgjengelighet, som var intensjonen bak det opprinnelige friområdet.

Ulemper:

1. Avvik fra reguleringsplanen: Å endre formålet på friområdet kan anses som et brudd på den opprinnelige intensjonen bak reguleringsplanen, som hadde som mål å sikre en buffer mellom eksisterende boliger og ny bebyggelse.
2. Mulig påvirkning på omgivelsene: Selv om området allerede er bebygd med garasje og bod, kan det være bekymringer knyttet til at dispensasjon fra reguleringsplanen kan gi en presedens for framtidige endringer som kan utfordre balansen mellom bebyggelse og grøntarealer i området.
3. Begrenset grøntareal: En endring i formålet kan føre til en reduksjon i tilgjengelig grøntareal i området, som kan ha langsiktige konsekvenser for estetikk og luftkvalitet.

Samlet vurdering peker på at fordelene ved å tillate dispensasjon for vei og parkering i dette tilfellet kan oppveie ulempene, da det ikke vil medføre vesentlige negative konsekvenser for tilgjengeligheten til andre grøntarealer i området, og vil bidra til en mer hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen i tråd med dagens behov.

Konklusjon
Basert på en helhetlig vurdering av både fordeler og ulemper, samt de faktiske forholdene i området, konkluderes det med at dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål kan gis uten å vesentlig tilsidesette de overordnede hensynene bak planen. Friområdets opprinnelige formål som buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse har ikke blitt fullt ut ivaretatt i praksis gjennom årene, ettersom området allerede er bebygd med garasje og bod. Videre finnes det alternative grønne arealer i nærheten som ivaretar offentlig tilgang til natur, samtidig som gangvei til bussholdeplass er opparbeidet.

Dispensasjonen vil muligens gi en mer hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen, forbedre tilgjengeligheten og kvaliteten på utearealet for beboerne. Samtidig vil endringen ikke ha vesentlige negative konsekvenser for den omkringliggende infrastrukturen eller tilgjengeligheten til grøntarealene som allerede finnes.

Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt.

<u>Naboforhold</u>
Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, det er mottatt 1 merknad.

Merknader fra hjemmelshaver til eiendom 63/134 går på økning av trafikk og bekymringer rundt parkering langs veien.

Svar på merknad av søker: Vi har forståelse for at beboer i Kong Sverres vei 10 er spente på endringen og fortettingen det søkes om.
Det stilles i kommuneplanens bestemmelse 16.2 et krav om minimum 0,5 og maksimum 1,2 parkeringsplasser pr leilighet. Det aktuelle prosjektet er planlagt med 4 parkeringsplasser og sånn sett innenfor og i øvre grense av hva som tillates.
Når det kommer til trafikkbildet ellers med tanke på gjennomkjøring, både fart og antall biler så er dette ukjent for oss da vi ikke bor der selv. Eventuelle tiltak rundt dette må evt. sees på av kommunen uavhengig av byggesaken i Kong Sverres vei 13.

Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningsloven samt de gjeldende reguleringsbestemmelsene for området. Prosjektet anses i å være i tråd med kommunens strategi for bærekraftig arealutnyttelse. Formålet er å sikre god bruk av tilgjengelige arealer og redusere avhengigheten av bilbruk gjennom løsninger tilpasset nærmiljøet.

Visuelle kvaliteter
Det er lagt vekt på at byggene skal være mest mulig like de opprinnelig godkjente, med tanke på både ytre mål og formspråk. Byggenes plassering på tomten er bevart men bygg B er trukket noe lenger tilbake på tomten for å muliggjøre mest mulig grøntareal mot vest.

Tomannsboligene bygges med et moderne uttrykk, og vil i hovedsak oppfattes som naturlig og tidsriktig for forbipasserende, beboere i nærområdet og brukere av boligene. Det vurderes at tiltaket ikke vil virke dominerende i området som en helhetsvurdering.
Den enkle, rene og moderne stilen som omsøkte boliger er prosjektert med passer godt inn i området.

Omsøkte tiltak anses å inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelse, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 og kap. 7.1 bokstav d.

Vei og adkomst
Tiltaket gir endret atkomst, hovedatkomst vil bli flyttet til opprinnelig plassering, slik mottatt situasjonsplan viser.

Det forutsettes at det er opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.

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.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanen for Helne, plan-ID 68.

Følgende tegninger legges til grunn for vedtaket:

2 D-1 Situasjonsplan
5 E-4 Fasader
6 E-7 Sportsbod - Plan, snitt og fasader
7 E-1 Plan 1.etasje
8 E-2 Plan 2.etasje
9 E-3 Snitt A-A og B-B

Krav til den videre prosessen

Krav til søknad om igangsettingstillatelse

Byggetiltaket kan ikke bebygge å bygge før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Evt. erklæringer om ansvarsrett

Plassering

Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden. Toleransegrense for høydeplassering settes til 0,2 meter.

Gebyr

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

	sats	antall	beløp
Dispensasjon (24)	17800,00	1	17800,00
Bolig og fritidsbebyggelse - per boenhet 2 - 4 (23)	5050,00	2	10100,00
sum			27900,00

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

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Silvia Rossing
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

RADIN EIENDOM AS Storgata 3 1607 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

BYGGMESTER HELLE AS
Att.:Aleksander Helle
Storgata 3
1607 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2022/81421	18	MDAN	601/45/49	25.09.2025

Igangsettingstillatelse - Riving av bygg - Kong Sverres Vei 13 - Eiendom 601/45/49

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1407/25

Igangsettingstillatelse

Søknaden din er godkjent
Du har søkt om igangsettingstillatelse for:

- Deler av tiltaket; Riving av bygg.

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 igangsetting av tiltak etter plan- og bygningsloven § 21-4, 4. ledd. Søknaden ble mottatt her den 04.09.2025. Rammetillatelse for tiltaket ble gitt den 20.10.2025.

Søknaden gjelder
Deler av tiltaket. Riving av bygg.

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

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
- Som i dette tilfellet da det er krav til avfallsplan eller rapport fra miljøkartlegging, jf. byggteknisk forskrift § 9-6 og § 9-7, skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet vedlegges søknad om ferdigattest.

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2025. Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Igangsettingstillatelse (25)	4800,00	1	4800,00

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

Caroline Marie Johansen
avdelingsleder byggesak

Magne Danielsen
saksbehandler byggesak

FREDRIKSTAD KOMMUNE

VEDR.: DERES BESTILLING AV UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE

Ordre nummer 8845339

Eiendomsbenevnelse:

- **Matrikkel: 3107/601/45/49/1**
- **Adresse: Kong Sverres vei 13, 1639 Gamle Fredrikstad**
- **Fester: Radin Eiendom As**
- **Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.**
- **Festekontrakten er tinglyst den 21.01.1966**

Spørsmål	Informasjon Evt. kommentarer
Nåværende festeavgift	Kr. 12 261 ,00
Neste regulering	30.08.2035
Hvordan reguleres festeavgiften?	Konsumprisindeks
Festeavgiften betales?	Forskuddsvis
Utløp av festekontrakten	30.08.2090
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei Hvis ja:_____
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei Hvis ja:_____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Årstall)

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg, kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til.
- Dersom det gjelder framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.

Tekisk forvalting - Eiendom
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000
Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

NILS RUNE VIKHALS PROSJEKTERING

Gaupefaret 26B
1712 GRÅLUM

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2022/81421	5	SILCRU	601/45/49	20.10.2022

Rammetillatelse - Oppføring av 2 stk. eneboliger med tilhørende carporter og støyskjerm - Kong Sverres Vei 13 - Eiendom 601/45/49

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1196/22

Rammetillatelse

Søknaden din er godkjent
Du har søkt om:

- Oppføring av 2 stk. eneboliger med tilhørende carporter og støyskjerm

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.

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 10.08.2022.

Søknaden gjelder
Søkes om rammetillatelse til riving av alle eksisterende bygg på eiendommen. Samt søkes om å bygge to stk. eneboliger med tilhørende carporter og støyskjerm.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 909.

Tiltaksområdet er avsatt til boligbebyggelse i reguleringsplanen for Helne, plan-ID 68.

Vurdering
Naboforhold
Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, det er ikke mottatt merknader.

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 sier at skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at gode visuelle kvaliteter oppnås. Kravet til visuelle kvaliteter må også tolkes i forhold til tiltakets størrelse og synlighet, jf. side 341 i forarbeidene til loven. Dette medfører at vurderingen i forhold til omsøkte tiltak også skal gjøres i lys av både omkringliggende bygningsmiljø og naturmiljø. Byggeskikken i området, så vel som landskapsbildet, vil derfor være faktorer i skjønnsutøvelsen, noe som også er inntatt i kommuneplanbestemmelsenes kap 7.1 bokstav d.

Området består av en blanding av en etasjes og to etasjes boliger. Det er et forholdsvis stort område som er tett bebygget. Området har boliger med byggestil og alder over et spredt tidsrom. Boligene bygges med et moderne uttrykk, og vil i hovedsak oppfattes som naturlig og tidsriktig for forbipasserende, beboere i nærområdet og brukere av boligene. Det vurderes at tiltaket ikke vil virke dominerende i området som en helhetsvurdering.
Den enkle, rene og moderne stilen som omsøkte boliger er prosjektert med passer godt inn i området.

Omsøkte tiltak anses å inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelse, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 og kap. 7.1 bokstav d.

Grunnforhold og fare for skred
Eiendommen ligger ikke innenfor et aktsomhetsområde der kvikkleire kan forekomme.
Det er likevel tiltakshaver/søker som er ansvarlig for at det bygges på sikker byggegrunn.
Dersom det er eller oppstår tvil om grunnforholdene på eiendommen din, må du/dere innhente geoteknisk kompetanse.

Uteoppholdsarealer
Utearealer er tilfredsstillende i samsvar med kommuneplanens krav til minimumsareal og egnethet. Det er av hensyn til estetikk, overvannshåndtering, samt bokvalitet på eiendommen og for det omkringliggende boligmiljø, svært viktig at asfalterte flater reduseres til et minimum.

Vei og adkomst
Tiltaket gir endret atkomst, hovedatkomst vil bli flyttet noen meter, slik mottatt situasjonsplan viser. Eksisterende atkomst blir fjernet.

Det forutsettes at det er opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.

Vedtak
Din søknad om riving og bygging av to stk eneboliger med tilhørende carport og støyskjerm godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Tegninger mottatt 10.08.22 og 04.10.22, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Krav til den videre prosessen
<u>Krav til søknad om igangsettingstillatelse</u>
Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:

- Relevante ansvarserklæringer
- Oppdatert gjennomføringsplan
- Avfallsplan

<u>Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest</u>

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
- Innmålingsrapport for plassering av byggetiltaket.

Plassering
Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

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

gebyrtype	sats	antall	totalt
Grunngebyr for søknad med ansvarsrett - papir/epost (5/5)	3640,00	1	3640,00
Bolig og fritidsbebyggelse - første boenhet (5/5)	15120,00	2	30240,00
Riving av bygg og konstruksjon over 100 kvm (5/5)	9180,00	1	9180,00
Støyskjerm, svømmebasseng, mindre dammer, levegg, gjerder, lysmaster, tribuner, ballbinge mm. (5/5)	12420,00	1	12420,00
Frittliggende garasje. uthus, anneks mv - BRA inntil 50 kvm (5/5)	9720,00	2	19440,00
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (5/5)	1210,00	2	2420,00

Tillatelsens varighet
Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

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

Snorre Huseby
fagleder byggesak

Silvia Rueda Cruz
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
RADIN EIENDOM AS Storgata 3 1607 FREDRIKSTAD

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 601/45/49/1

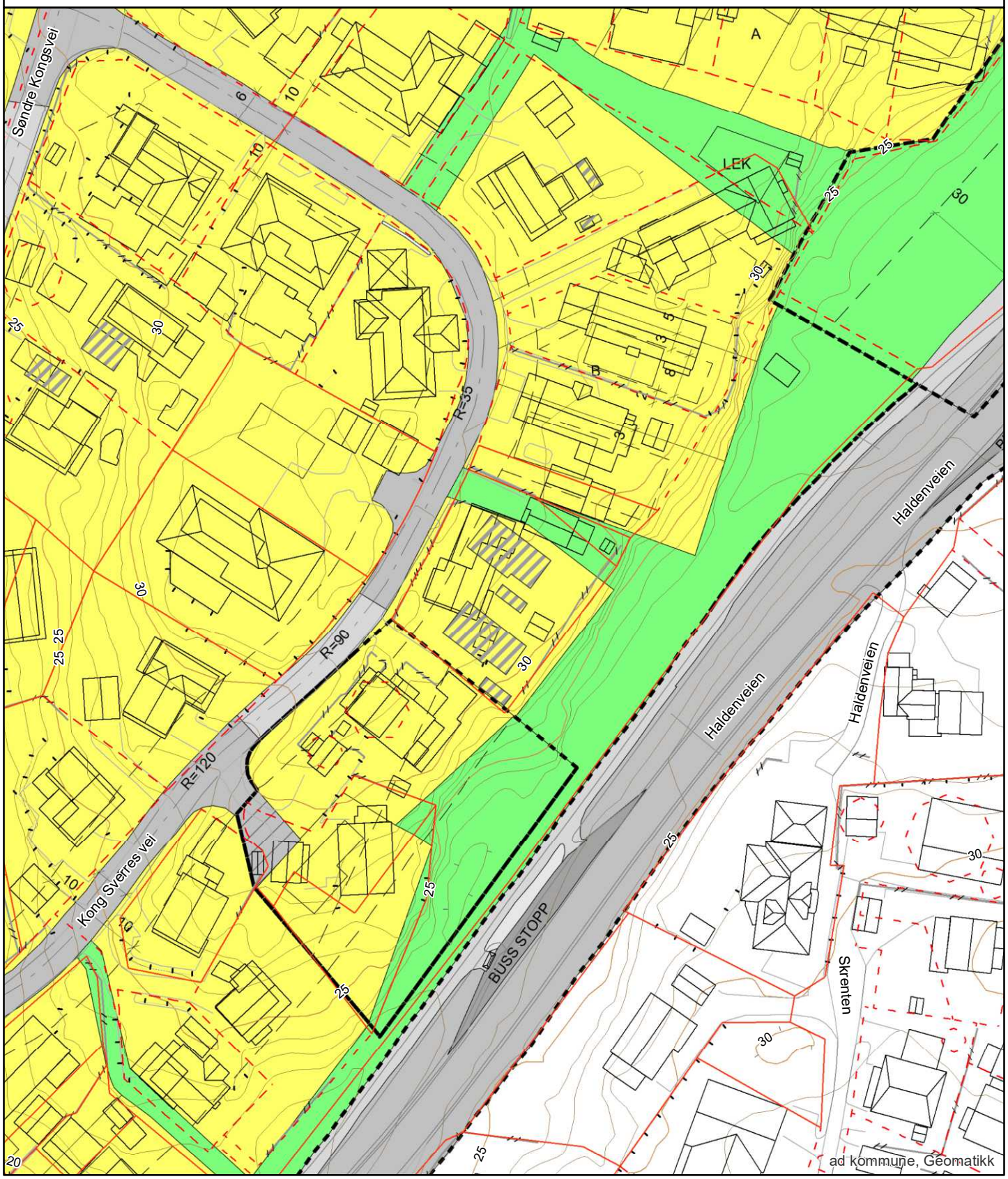
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-03

N

Planident: 68
Ikrafttredelsesdato: 4.1.1974
Plannavn: Helne

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 601/45/49/1

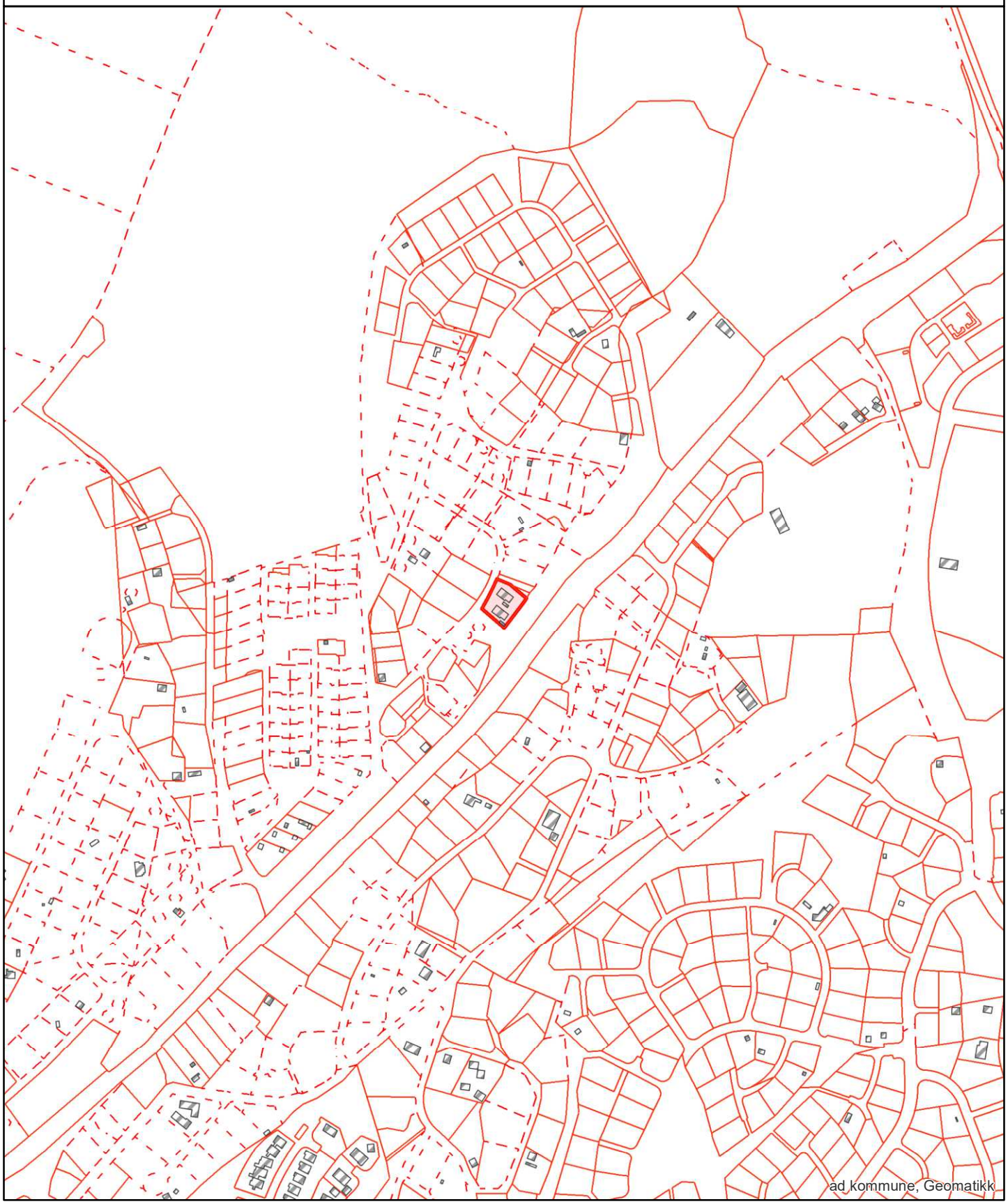
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-11-03

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



Plan nr.: 68

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HELNE, BORGE KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2. I området kan det oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer.
I områdene merket A skal det oppføres kjedehus.
I områdene merket B skal det oppføres atriumhus i maksimum 1 etasje.

§ 3. Bygningenes grunnflate, eksklusive garasje må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

§ 4. Gesimshøyden må ikke overstige 4 m. for 1 etasjes hus og 7 m. for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng. Mønehøyden må ikke overstige 9 m. for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 5. Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. For områdene merket B skal det i tillegg til garasje være 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet.

For de øvrige felter skal det i tillegg til garasje være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 6. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal ikke være under 22° og ikke over 27°.
Bebyggelsen i områdene merket B kan oppføres med flatt tak.
Garasje (carport) kan tillates med flatt tak.

Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 7. Tørkestativer, søppeldunker og oljefat skal plasseres på en slik måte at de ikke er til sjenanse for de nærmeste omkringliggende naboer.

Områdets vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. For feltene A og B kan bygningsrådet be om en utomhusplan som viser behandlingen av tomten og plassering av forskjellige anlegg.

§ 8. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9. Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 80 cm inklusiv eventuell sokkel.

§ 10. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borge kommune.

Stadfestet 4.januar 1974

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 601/45/49/1

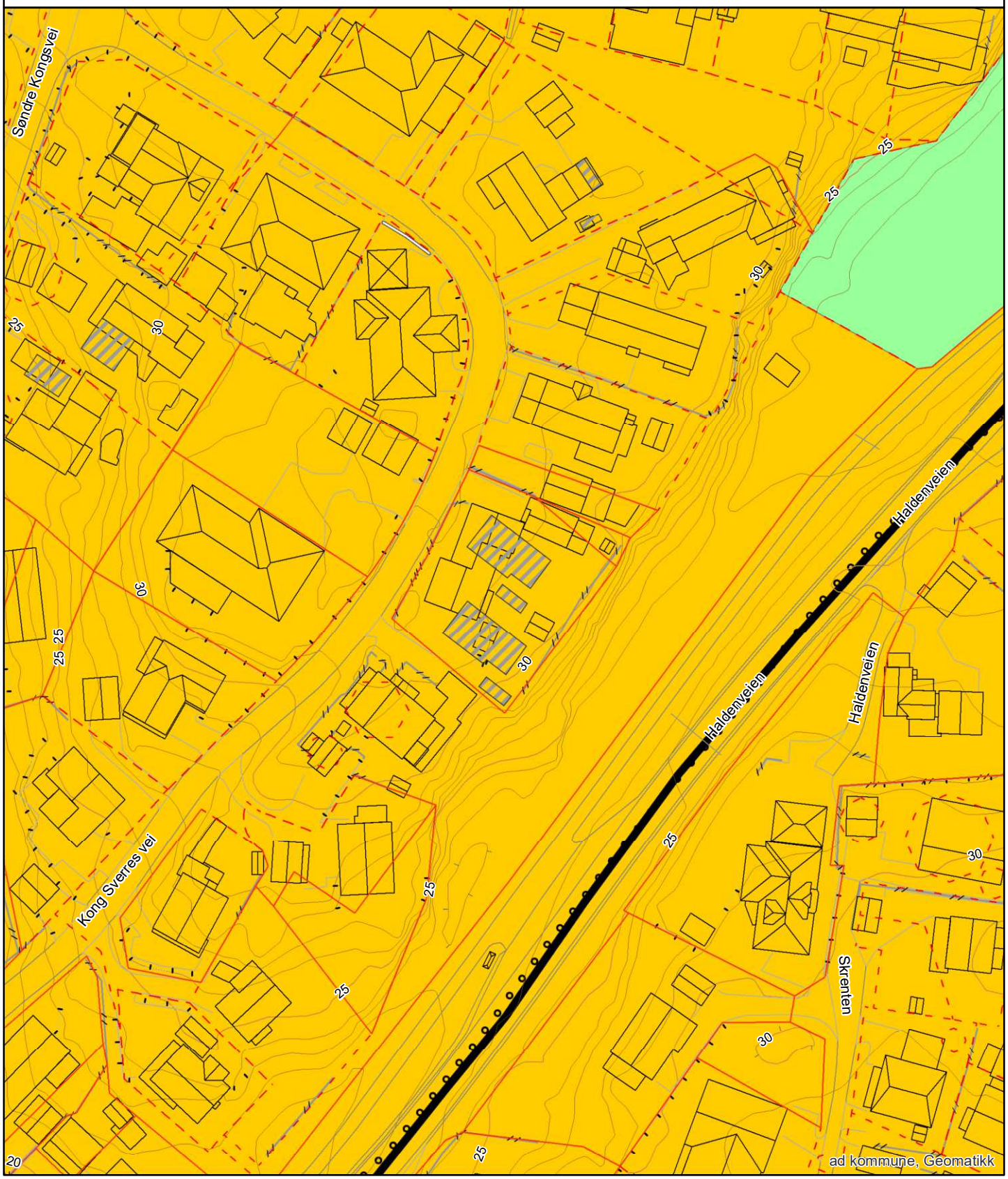
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-03

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.



Grunnkart

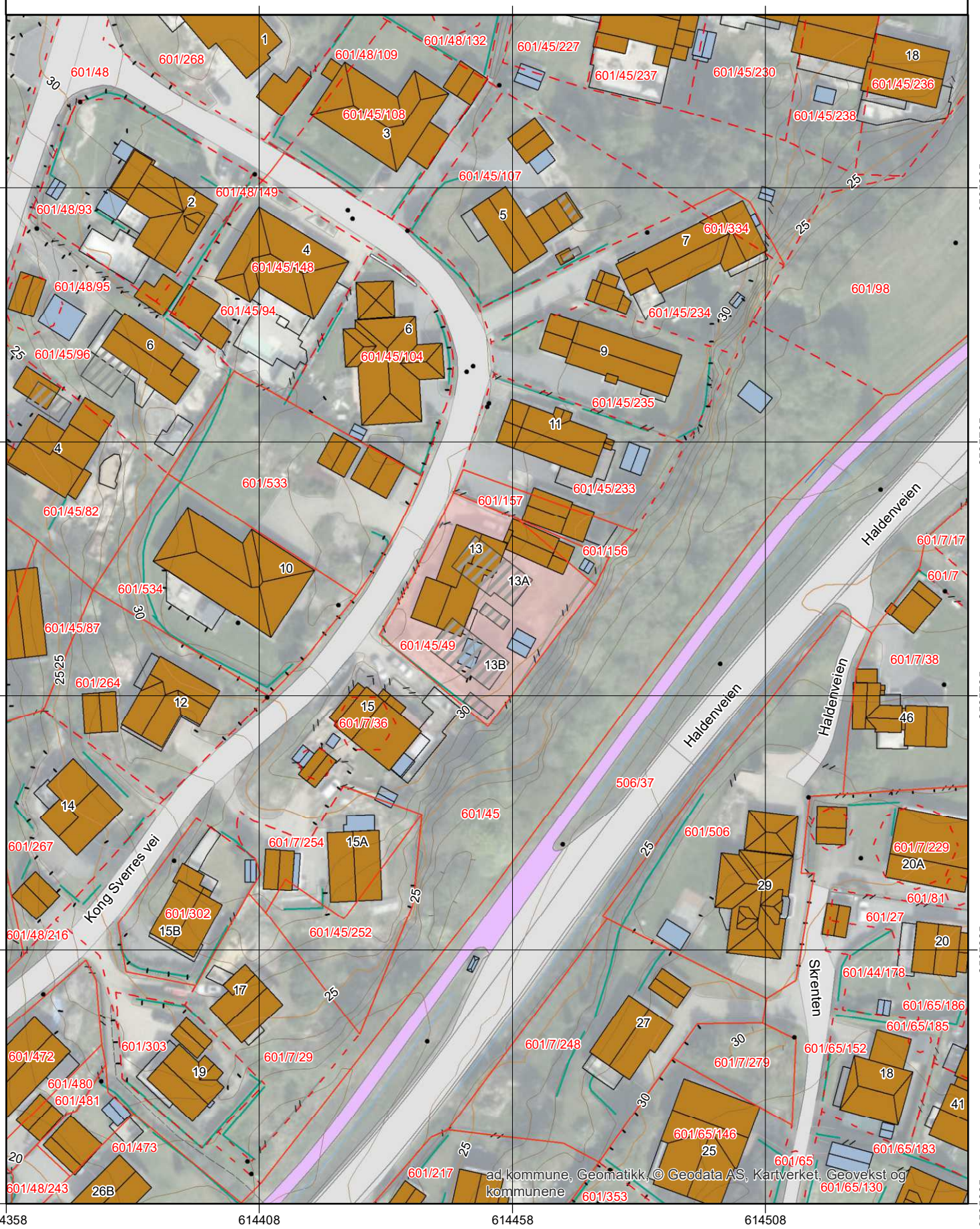
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 601/45/49/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-03

N

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



Grunnkart

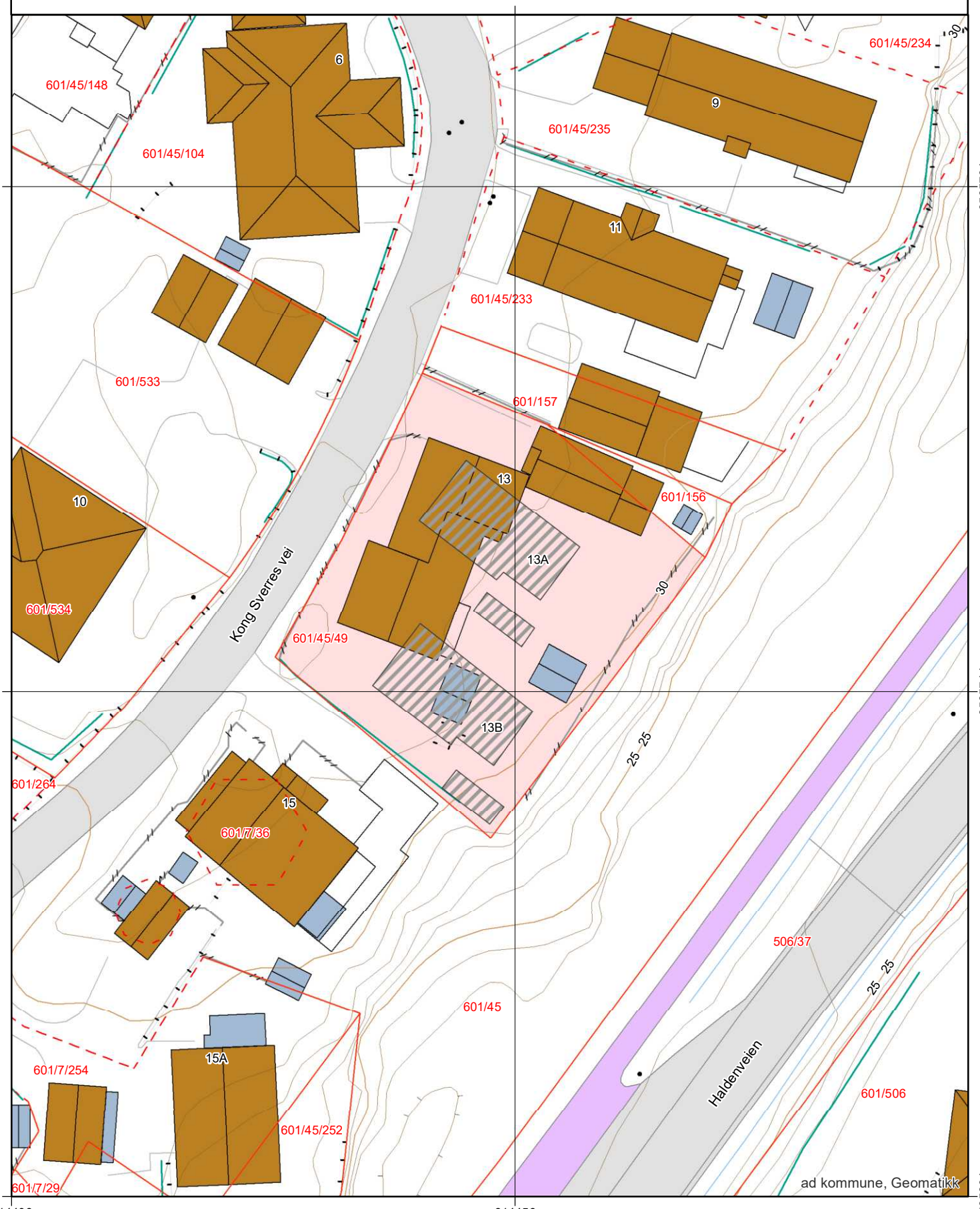
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 601/45/49/1

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-11-03

N

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

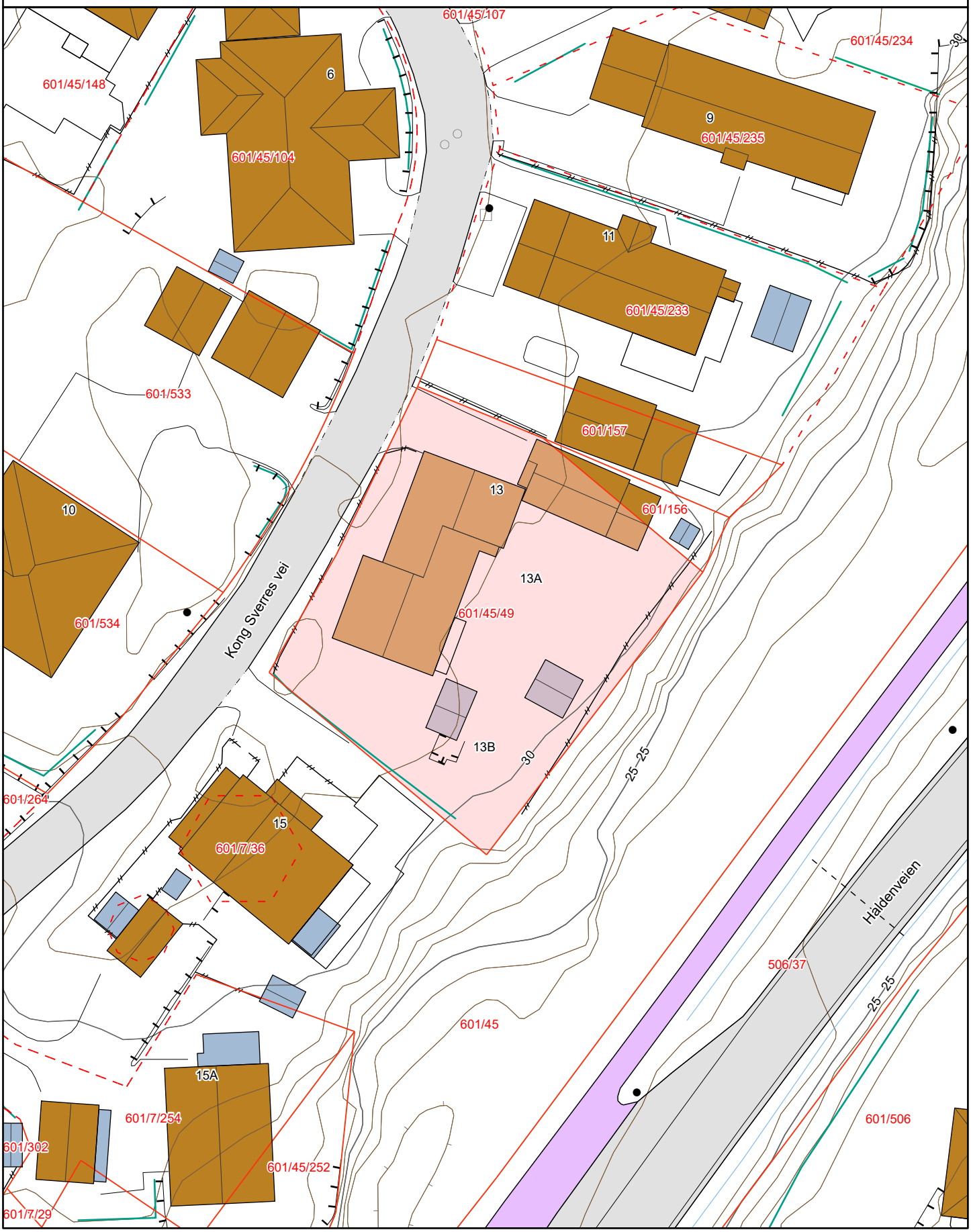


Oversiktskart

Adresse: **Kong Sverres vei 13B, 1639 Gamle Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/601/45/49/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1049 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.11.2025

N



Matrikkelkart

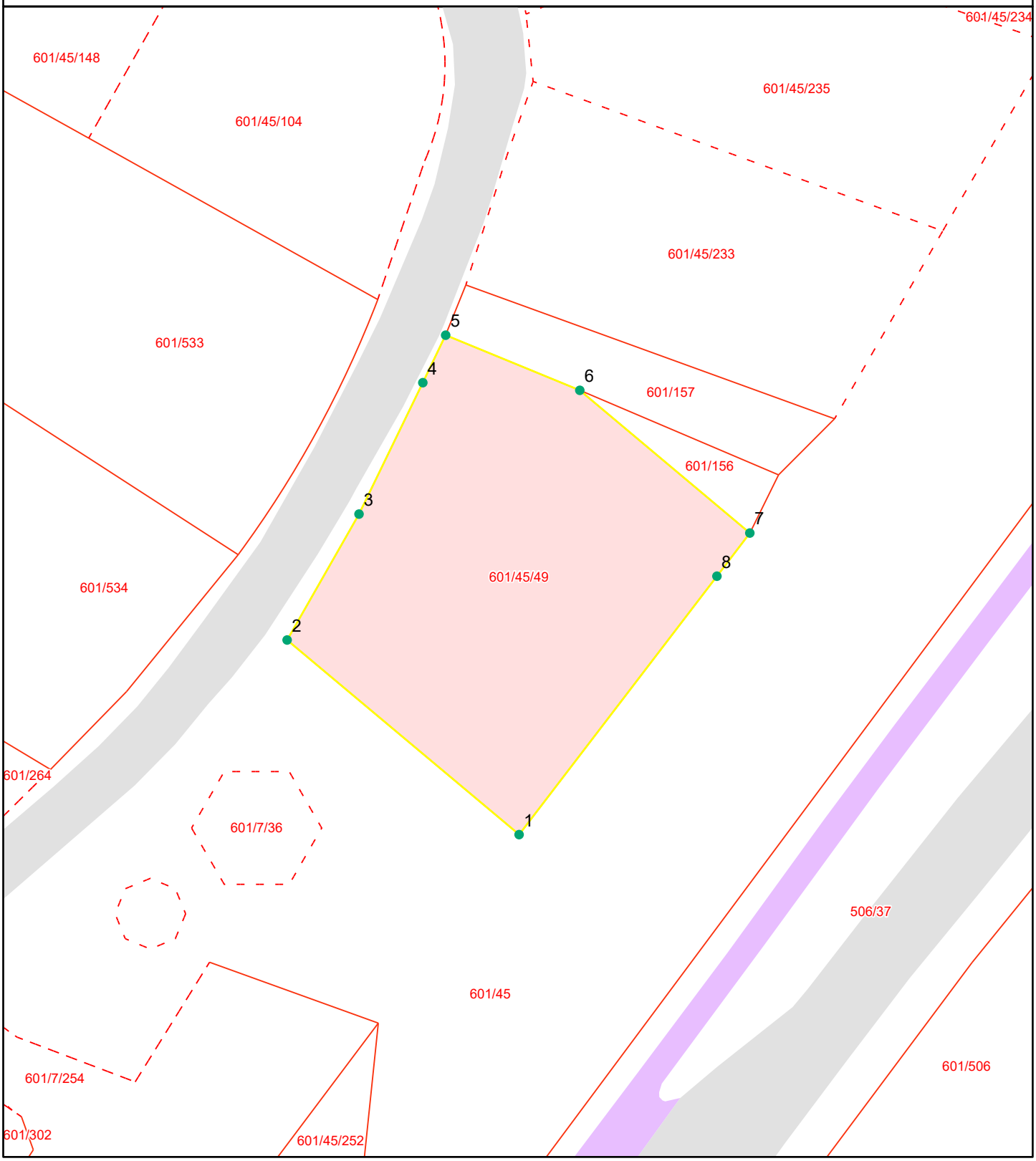
Adresse: **Kong Sverres vei 13B, 1639 Gamle Fredrikstad**
Gnr/bnr: **3107/601/45/49/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1049 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.11.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1049 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6565729.39	614453.22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	27.94	0
2	6565747.32	614431.81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.37	0
3	6565758.93	614438.44	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	10	13.47	0
4	6565771.03	614444.33	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	4.86	0
5	6565775.41	614446.44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	13.39	0
6	6565770.33	614458.82	Fjell	Bolt	Totalstasjon	14	20.48	0
7	6565757.18	614474.51	Fjell	Bolt	Totalstasjon	14	5	0
8	6565753.2	614471.47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	30.02	0

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

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bro	Framtidig Tunnel	Framtidig På bakken	Framtidig Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

GRØNNSTRUKTUR

FORSVARET

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

HENSYNSSONER

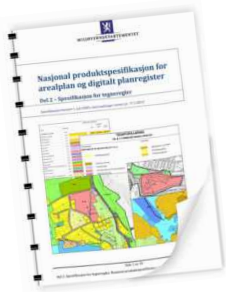
FLATER

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Linjesymbol

PUNKTSYMBOL



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

www.planlegging.no

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

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,aldersh-jem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)
- Almennyttig insitituisjon(sykehus,alders-hjem,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
- Busstreminal
- 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 lekareal 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(Bevertnin-g/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

- Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

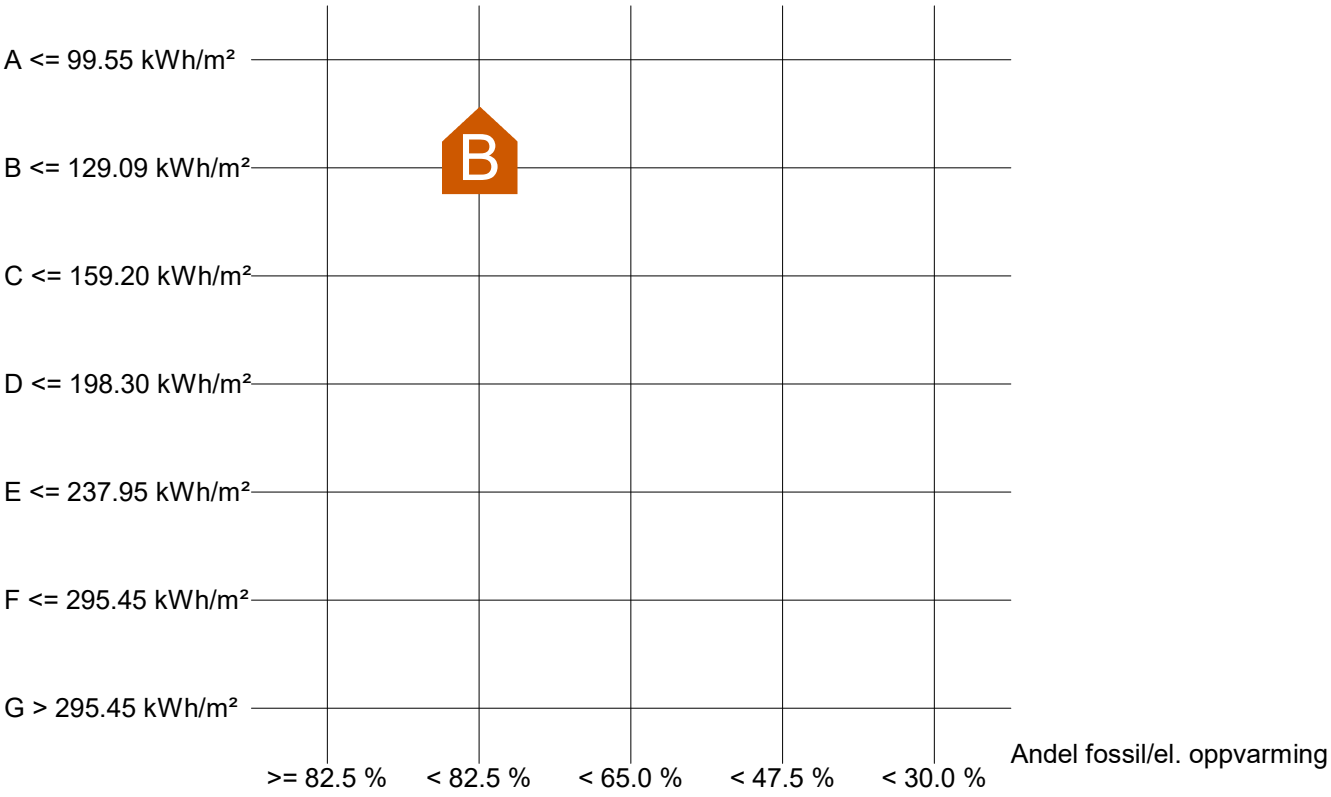
SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:55 21/10-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Kong Sverres vei 13 Hus B.smi
Prosjekt: Kong Sverres vei 13
Sone: HUS B;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 121.40 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 78.2 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	121 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	121 kWh/m²

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:55 21/10-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Kong Sverres vei 13 Hus B.smi
Prosjekt: Kong Sverres vei 13
Sone: HUS B;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	16861 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	4506 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	21367 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	174	
Areal tak [m²]:	105	
Areal gulv [m²]:	88	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	57	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	176	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	545	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,20	
U-verdi tak [W/m²K]	0,14	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,10	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	1,00	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	32,6	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	11	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,80	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:55 21/10-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Kong Sverres vei 13 Hus B.smi
Prosjekt: Kong Sverres vei 13
Sone: HUS B;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,34	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,86	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	60	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,77	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:55 21/10-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Kong Sverres vei 13 Hus B.smi
Prosjekt: Kong Sverres vei 13
Sone: HUS B;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	ATL
Kommentar	

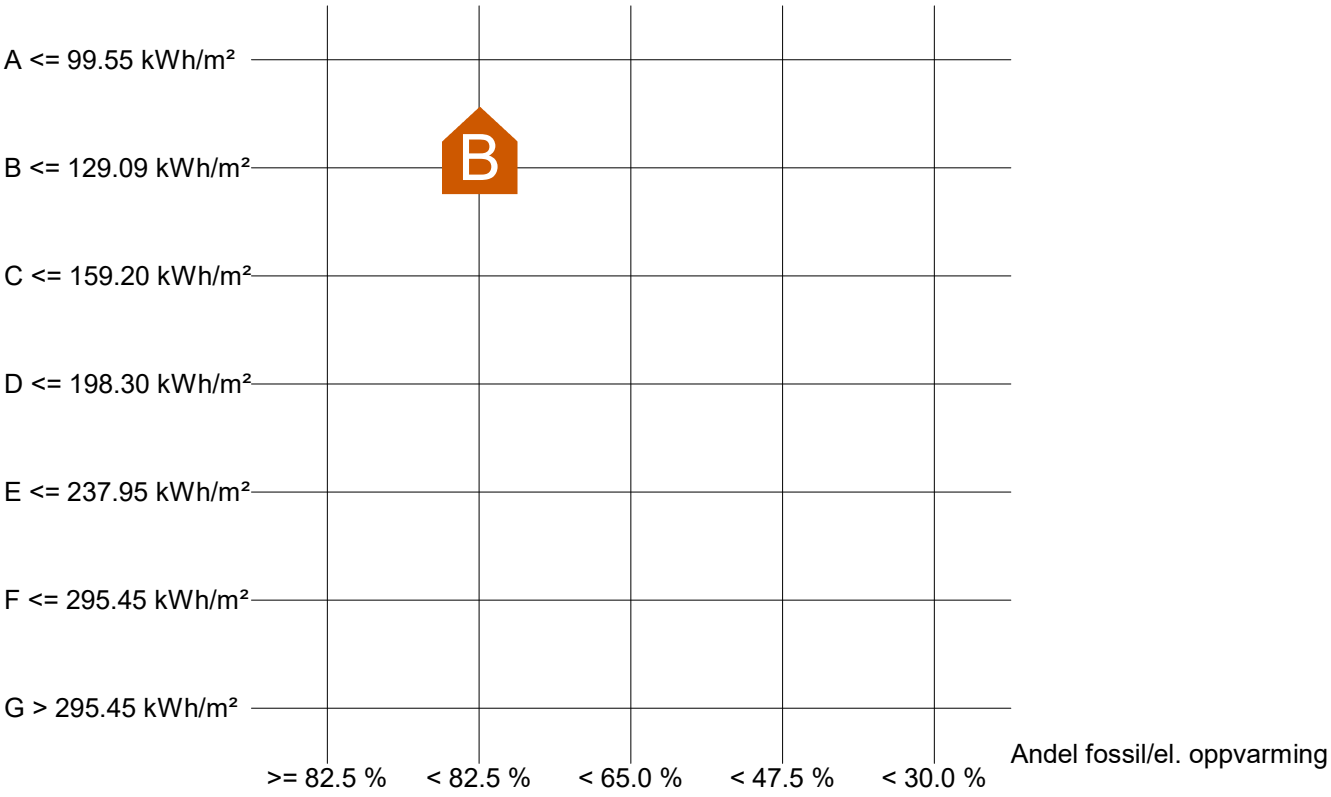
SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:54 21/10-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Kong Sverres vei 13 Hus A.smi
Prosjekt: Kong Sverres vei 13
Sone: HUS A;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 121.40 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 78.2 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	121 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	121 kWh/m²

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:54 21/10-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Kong Sverres vei 13 Hus A.smi
Prosjekt: Kong Sverres vei 13
Sone: HUS A;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	16861 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	4506 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	21367 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	174	
Areal tak [m²]:	105	
Areal gulv [m²]:	88	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	57	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	176	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	545	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,20	
U-verdi tak [W/m²K]	0,14	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,10	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	1,00	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	32,6	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	11	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,80	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:54 21/10-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Kong Sverres vei 13 Hus A.smi
Prosjekt: Kong Sverres vei 13
Sone: HUS A;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,34	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,86	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	60	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,77	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 12:54 21/10-2025
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: ATL
Firma: Energiconsult
Inndatafil: C:\...\Kong Sverres vei 13 Hus A.smi
Prosjekt: Kong Sverres vei 13
Sone: HUS A;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	ATL
Kommentar	

Kong Sverres vei 13

Nabolaget Hellene - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Begby barne- og ungdomsskole (1-10...	14 min
459 elever, 28 klasser	1.1 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	7 min
90 elever	4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Helnefeltet	5 min
Linje 5, 630	0.4 km
Fredrikstad stasjon	7 min
Linje RE20, RX20	4 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Begbyenga barnehage (0-5 år)	6 min
84 barn	0.5 km
Begby Doremi barnehage (1-5 år)	9 min
65 barn	0.8 km
Bjørneklova barnehage (1-5 år)	19 min
67 barn	1.5 km

DAGLIGVARE

Meny Begby	8 min
Rema 1000 Begby	13 min

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

VARER/TJENESTER

Østsiden Storsenter	7 min
Apotek 1 Begby	8 min
Østsiden Vinmonopol	5 min

SPORT

Begby idrettsplass	12 min
Atriumsveien balløkke	14 min
Expressgym Sellebakk	6 min
Actic Kongstenhallen	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

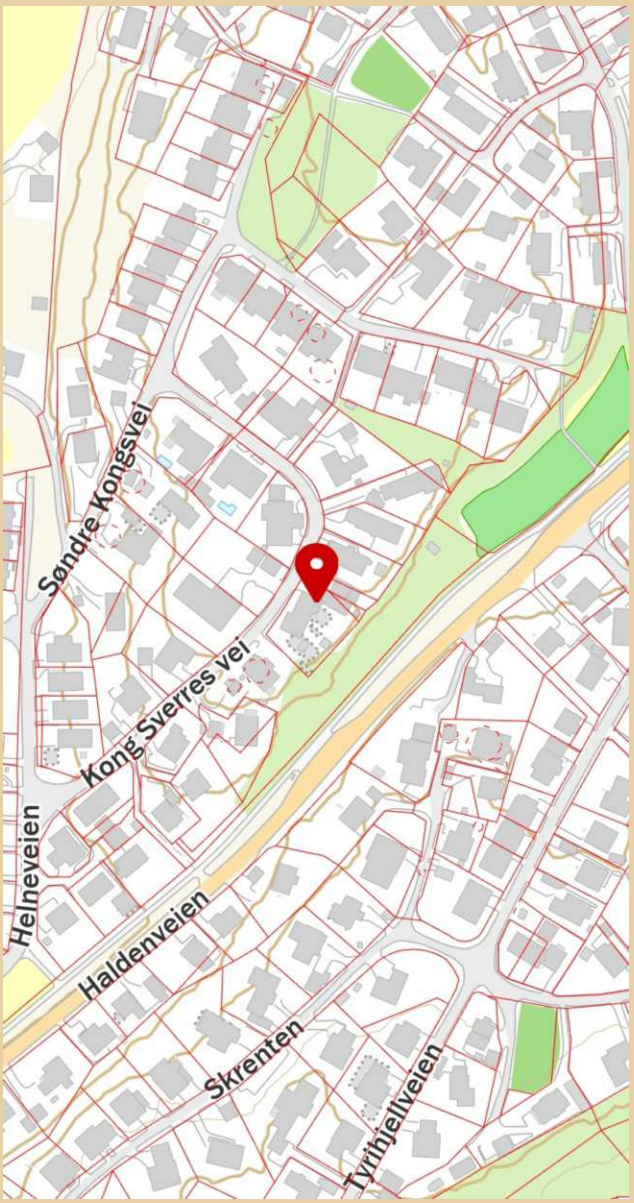
Gateparkering
Lett 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kong Sverres vei 13A/B, 1639 Gamle Fredrikstad
Gnr. 601, Bnr. 45, Fnr. 49 og Gnr. 601, Bnr. 156, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250249

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad
Saksbehandler: Ingeborg Holten Hjemdal
Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 988 80 736
E-post: ingeborg.holten.hjemdal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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