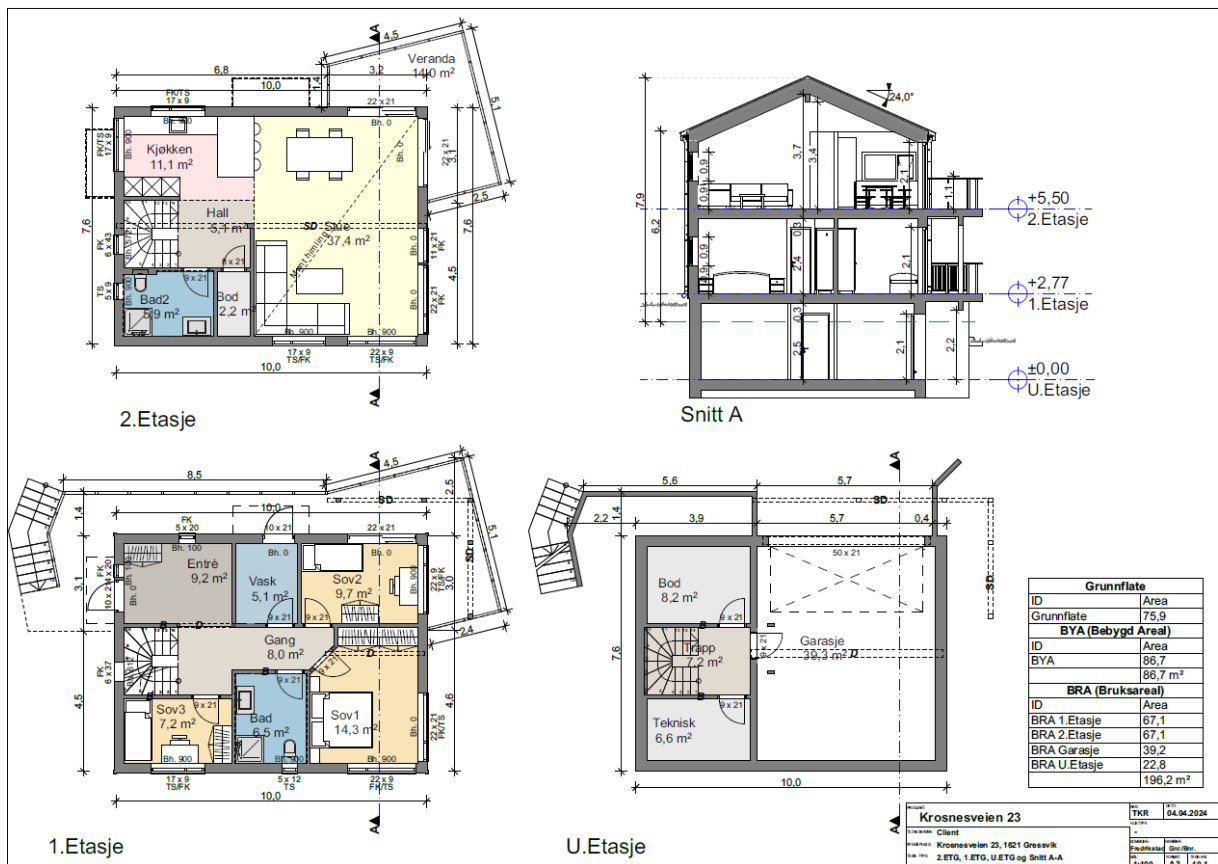


# LEVERANSE- BESKRIVELSE KROSNESVEIEN 23A



# Innhold

|                                                                            |          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>INNHold</b>                                                             | <b>2</b> |
| <b>GENERELT</b>                                                            | <b>3</b> |
| <b>A GRUNN-, MUR- OG BETONGARBEIDER</b>                                    | <b>3</b> |
| <b>B BYGGEMATERIALER OG UTSTYR</b>                                         | <b>4</b> |
| 1. ETASJESKILLER                                                           | 4        |
| 2. YTTERVEGGER                                                             | 4        |
| 3. INNVENDIGE VEGGER                                                       | 4        |
| 4. TAKVERK                                                                 | 4        |
| 5. VINDUER                                                                 | 4        |
| 6. DØRER                                                                   | 5        |
| 7. TRAPPER                                                                 | 5        |
| 8. BALKONGER                                                               | 5        |
| 9. KJØKKEN                                                                 | 5        |
| 10. FORINGER, LISTVERK, LIMTRE.                                            | 5        |
| 11. BOLIGALARM                                                             | 5        |
| <b>C BLIKKENSLAGER- OG VENTILASJONSMATERIELL</b>                           | <b>5</b> |
| 1. TAKRENNER OG PIPEBESLAG                                                 | 5        |
| 2. VENTILASJONSANLEGG                                                      | 6        |
| <b>D SANITÆRE INSTALLASJONER</b>                                           | <b>6</b> |
| 1. GENERELT                                                                | 6        |
| 2. UTSTYR                                                                  | 6        |
| <b>E ELEKTRISKE INSTALLASJONER</b>                                         | <b>6</b> |
| 1. GENERELT                                                                | 6        |
| 2. UTSTYR                                                                  | 7        |
| <b>F MALING OG FLISARBEIDER</b>                                            | <b>7</b> |
| <b>G GARANTIER OG FORSIKRINGER</b>                                         | <b>7</b> |
| <b>H TILTAKSHAVERS/BYGGHERRES EGET ARBEID OG ANSVAR</b>                    | <b>7</b> |
| 1. INNGÅR IKKE I LEVERANSEN OG ER DERFOR TILTAKSHAVER/BYGGHERRES LEVERANSE | 7        |
| <b>I EVENTUELLE ENDRINGER I LEVERANSE</b>                                  | <b>8</b> |
| <b>J TOLERANSEKLASSER</b>                                                  | <b>8</b> |
| <b>K TOMT</b>                                                              | <b>8</b> |

## Generelt

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

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

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

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

Det leveres brannslukningsapparater til boenhet.

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

Prosjektet oppføres etter TEK 17 forskriftene.

## A Grunn-, mur- og betongarbeider

- 1.1 Tomten leveres maskinplanert med stendelige masser, og opparbeidet med støttemur og trapp i granitt mot nordvest. Ferdig tilsådd plen mot sydøst og sydvest, bark i skråning mot nabo og mot vei. Innkjøring og oppstillingsplass blir levert med standard singel/subbus.
- 1.2 Gulv på grunn med ringmur utføres iht. NBI byggdetaljer  
Kjellervegger oppføres med Thermomur 350

## **B Byggematerialer og utstyr**

### **1. Etasjeskiller**

- 1.1 Gulvbjelker prosjekteres og dimensjoneres i henhold til avtaledokumentets tegninger.
- 1.2 Etasjeskille mellom første etasje og andre etasje består av (ovenfra og ned): Gulvspanplater, gulvbjelker, mineralull, nedforings-lekter og himlinger som leveres med gipsplater, sparklet og malt 2 strøk.

### **2. Yttervegger**

- 2.1 Yttervegger av tre i rom, unntatt våtrom, består av (utside og inn): Utvendig grunnet og malt trekledning med 1 strøk beis, utlekting, vindtetting i henhold til Norsk Standard, 198mm justert bindingsverk, 200mm mineralull, 0,15mm diffusjonstett plastfolie, 48mm utforing, 50mm mineralull og 1 lag 12,5mm gipsplater.
- 2.2 Yttervegger i våtrom (bad) består av (utside og inn): Utvendig grunnet og malt trekledning med 1 strøk beis, utlekting, vindtetting i henhold til Norsk Standard, 198mm justert bindingsverk, 200mm mineralull, 48mm utforing, 50mm mineralull og 12mm våtromsplater eller gips, membran og 30x60cm fliser inngår.

### **3. Innvendige vegger**

- 3.1 Til vegger mellom boligrom leveres 48x98mm justert bindingsverk, mineralull og gipsplater på begge sider. Vegger for føring av tekniske installasjoner kan bli tykkere.
- 3.2 Vegger på bad med fliser er et lag 12mm treplater og et lag 12-13mm våtromsplate eller gips som underlag for membran og fliser.
- 3.3 Flisene kan velges fritt i en verdi på 350,- inkl. mva m2

### **4. Takverk**

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

### **5. Vinduer**

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



## **6. Dører**

- 6.1 Inngangsdør leveres i sort utførelse av type Nordan eller tilsvarende. Sylinderlås og vrider inngår.
- 6.2 Balkong- og terrassedører leveres i sort utførelse i henhold til avtaledokumentets tegninger.
- 6.3 Innvendige dører og karmen er sortmalte formpressede med flat terskel. Dørene leveres med låskasse og vrider i sort.

## **7. Trapper**

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

## **8. Balkonger**

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

## **9. Kjøkken**

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

## **10. Foringer, listverk, limtre.**

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

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

## **11. Boligalarm**

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

## **12. Gulv**

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

## **C Blikkenslager- og ventilasjonsmateriell**

### **1. Takrenner og pipebeslag**

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

## **2. Ventilasjonsanlegg**

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

## **D Sanitære installasjoner**

### **1. Generelt**

- 1.1 Sanitære installasjoner leveres komplett. Dette inkluderer avløpsrør samt drenerledninger.

### **2. Utstyr**

#### **Garasje**

- 2.1 1 stk utslagsvask og kran med slangekopling i garasje.

#### **Kjøkken**

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

#### **Bad**

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

#### **Vaskerom**

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

#### **Bereder**

200 liter dobbelmantlet varmtvannsbereder.

#### **Inngår ikke i leveransen**

Eventuell forgreininger til utstyr som ikke inngår i leveransen.

## **E Elektriske installasjoner**

### **1. Generelt**

- 1.1 Elektriske installasjoner leveres komplett av autorisert installatør. Inkludert er jording av elektrisk anlegg/fundamentjording.
- 1.2 Ledningsføringer leveres skjult i vegg og himling.

## **2. Utstyr**

- 2.1 I standardleveransen inngår antall punkter i henhold til forskriftskrav -NEK 400 Elektriske installasjoner i boliger. Som punkter regnes lampepunkter, bryter, stikkontakter og elektriske tilkoblingspunkter.
- 2.2 Det leveres komplett sikringsskap med automatsikringer.
- 2.4 Tv, telefon og bredbånds tilknytning leveres som tomme trekkerør i bolig. (Tilkobling og abonnements kostnader er ikke inkludert i leveransen.)
- 2.5 Det leveres vannbåren varme i gulv på bad, vaskerom, entre og trapperom kjeller.

## **F Maling og flisarbeider**

- 1.1 Materialer, utstyr og arbeid vedrørende innvendig malerarbeid, samt materiell og arbeid vedrørende flisarbeider inngår. Spikerhull i listverk blir ikke sparklet eller malt.
- 1.2 Utvendig panel og vindusomramming leveres ferdig grunnet og med ett strøk maling/beis.
- 1.3 Trykkimpregnerte trevirke leveres ubehandlet.

## **G Garantier og forsikringer**

- 1.1 Som sikkerhet for kontraktsforpliktelsene stiller begge parter garanti i tråd med NS 3431.
- 1.2 I leveransen inngår forsikring gjeldende fra den dato avtaledokumentet tegnes mellom byggherre og entreprenør. Forsikringen gjelder fram til overtakelse.

## **H Tiltakshavers/byggherres eget arbeid og ansvar**

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

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

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

## **I Eventuelle endringer i leveranse**

- 1.1 Evt. endringer til denne beskrivelse angis i eget dokument, som også inngår som bilag til avtaledokument.
- 1.2 Arbeid som ikke inngår i vår kontrakt / leveranse må vente til huset er overlevert. Slike arbeider kan være treterrasser, ominnredning o.l.

## **J Toleranseklasser**

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

## **K Tomt**

### **1 Areal**

Områdets utstrekning fremkommer av kartmateriale.

### **1 Stikkledninger/kabler**

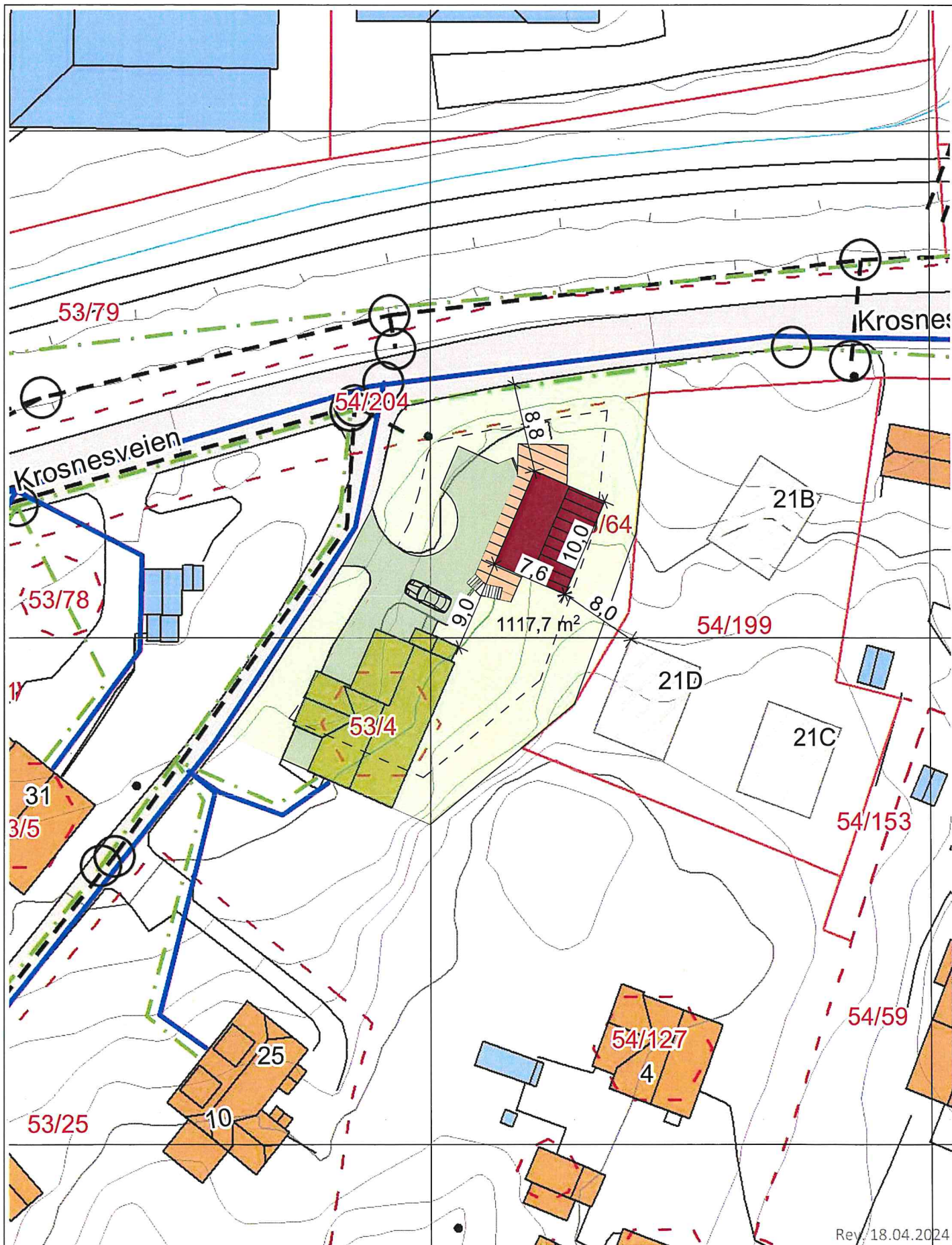
- 1.1 Det leveres vann og avløpsledninger frem til byggene, samt kabler for strøm. For kabelanlegget vil det være plassert fordelingskap på eiendommen. Dette må være tilgjengelig for drift og vedlikehold, og det kan ikke utføres noe som skjuler dette skapet.

### **2 Avfall**

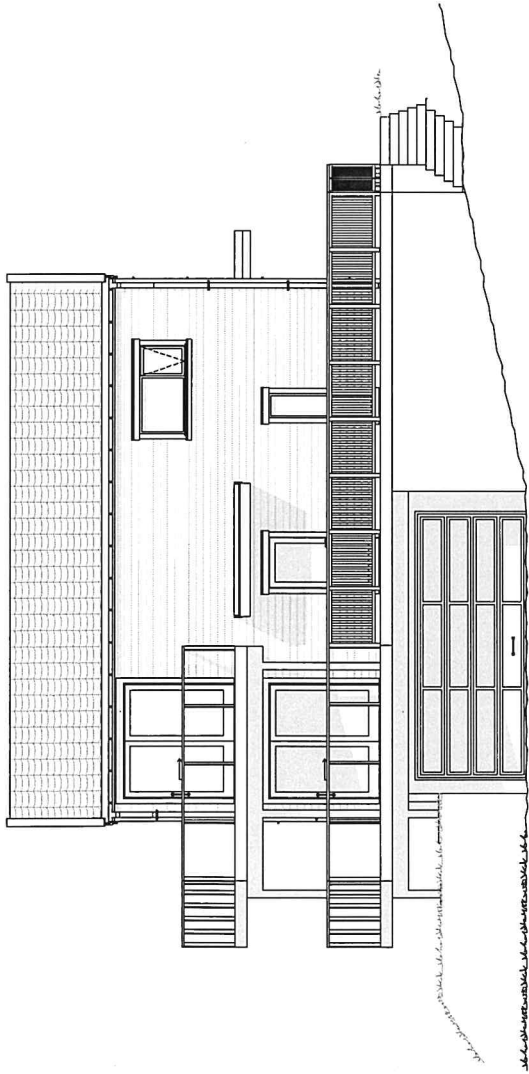
- 2.1 Fra kommunen leveres det nødvendige avfallsbeholdere.

## **L Rengjøring**

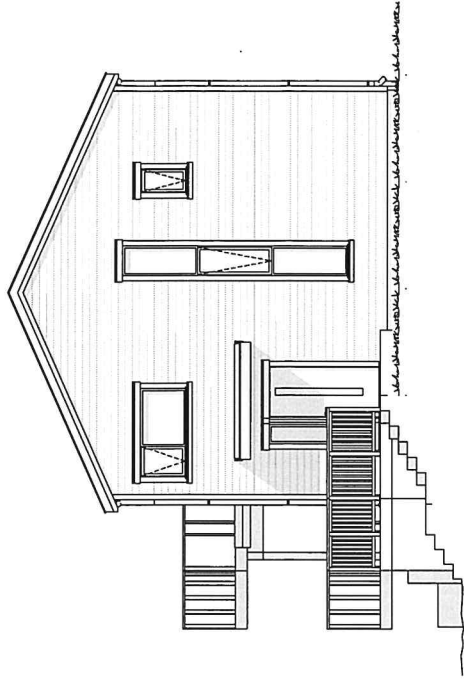
- 1.1 Entreprenør foretar bygg-rengjøring før overlevering. Vi gjør oppmerksom på at huskjøperne selv må påregne og utføre vanlig rengjøring, støvtørking og vindusvask/finvask før innflytting i tillegg til entreprenørens bygg-rengjøring.



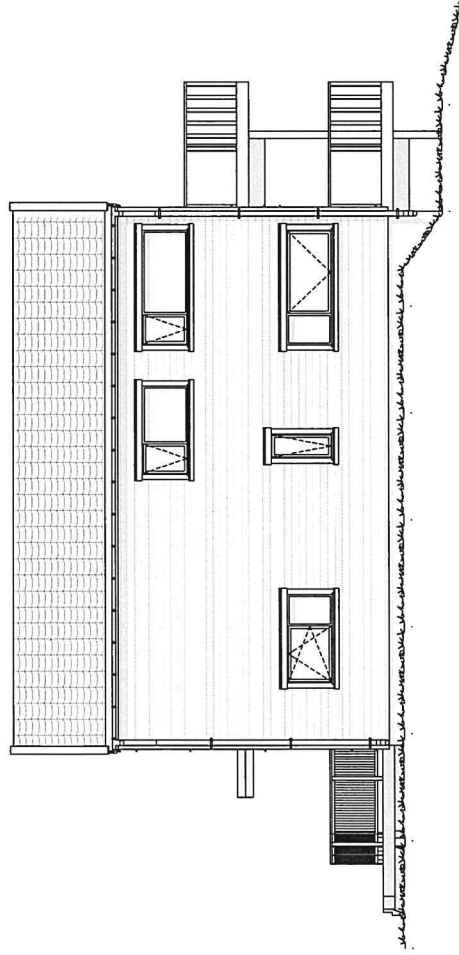
|                                |  |             |                 |
|--------------------------------|--|-------------|-----------------|
| PROSJEKT:                      |  | ARK:        | DATO:           |
| Krosnesveien 23B               |  | TKR         | 18.05.2020      |
| TILTAKSØVER:      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



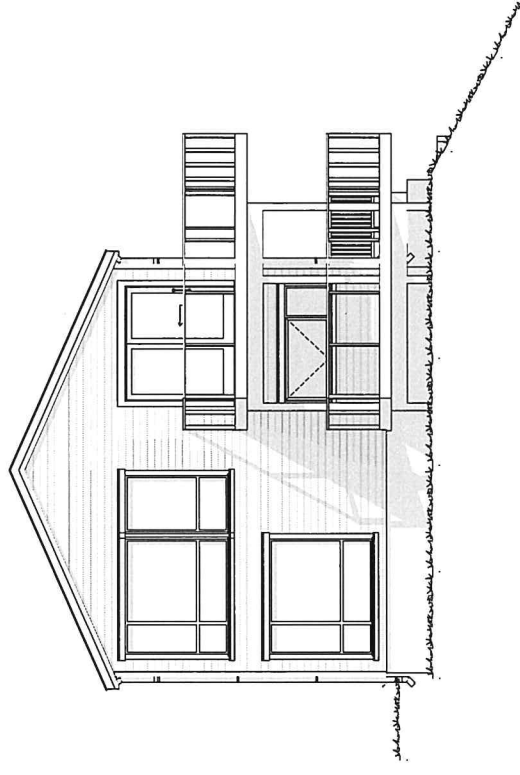
Fasade Nordvest



Fasade Sydvest



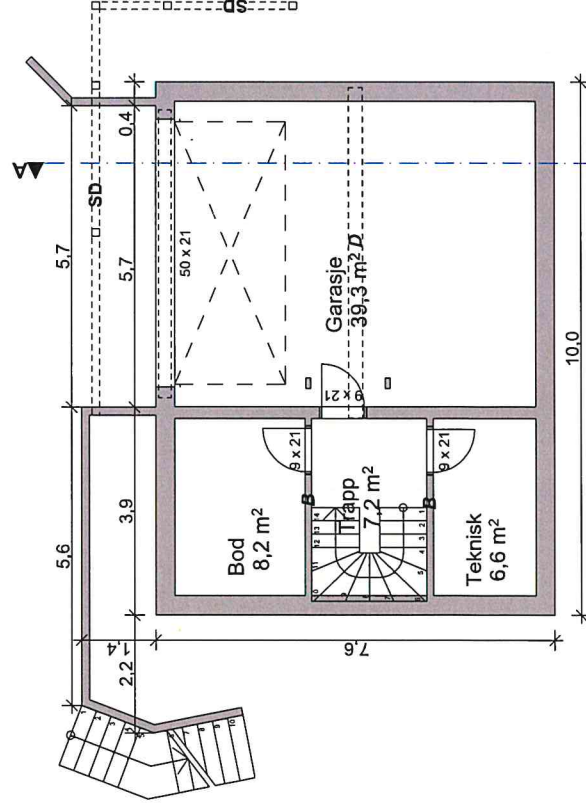
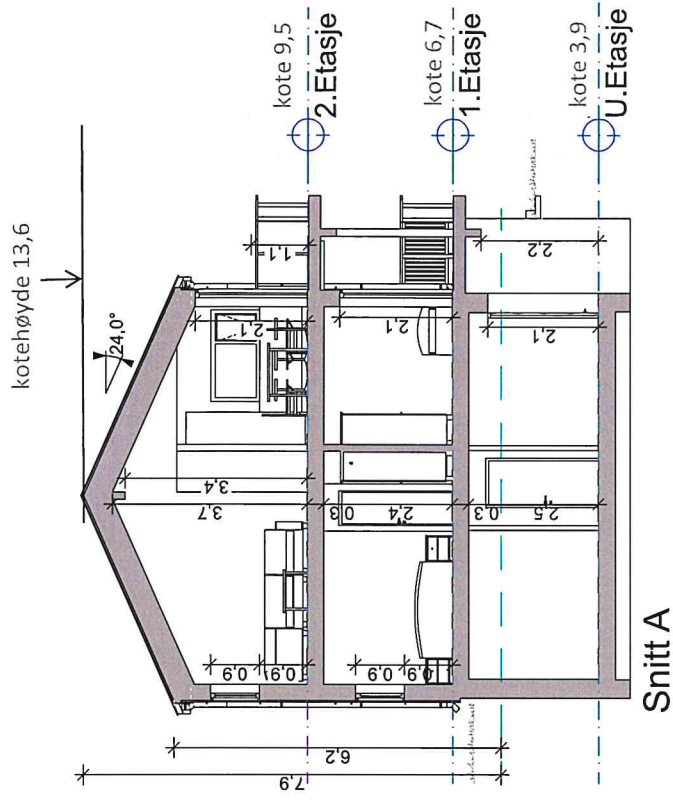
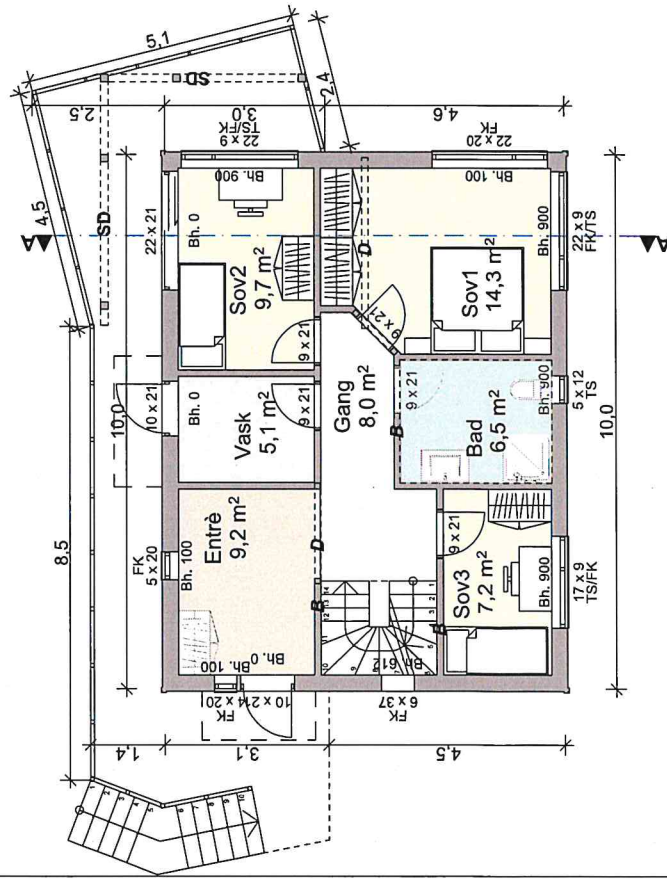
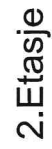
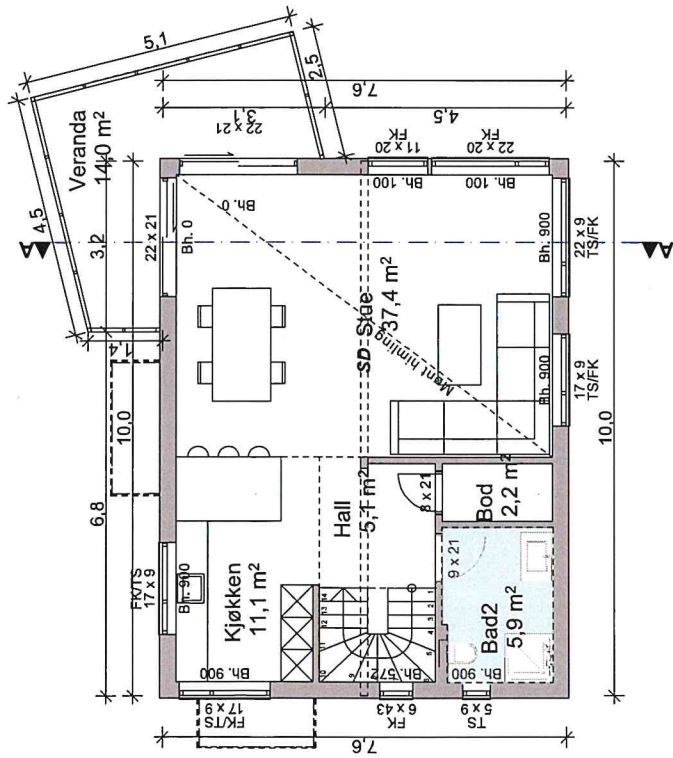
Fasade Sydøst



Fasade Nordøst

|                                |             |            |
|--------------------------------|-------------|------------|
| PROJEKT                        | NR.         | DATE       |
| Krosnesveien 23                | TKR         | 11.04.2024 |
| TEKNIKER                       | ARTTYPE     |            |
| Bjørn Andre Tvetter            |             |            |
| PROSJEKT                       | PROSJEKT    | PROSJEKT   |
| Krosnesveien 23, 1621 Gressvik | Fredrikstad | 53/64      |
| TEKNIKE                        | FORHOLD     | TEKNIKE    |
| Fasader                        | 1:100       | A3 102     |





| Grunnflate         |                      |
|--------------------|----------------------|
| ID                 | Area                 |
| Grunnflate         | 75,9                 |
| BYA (Bebyggd Area) |                      |
| ID                 | Area                 |
| BYA                | 86,7                 |
|                    | 86,7 m <sup>2</sup>  |
| BRA (Bruksareal)   |                      |
| ID                 | Area                 |
| BRA 1.Etasje       | 67,1                 |
| BRA 2.Etasje       | 67,1                 |
| BRA Garasje        | 39,2                 |
| BRA U.Etasje       | 22,8                 |
|                    | 196,2 m <sup>2</sup> |



ALFA ØST TROND KRISTIANSEN  
Trond Kristiansen  
Fålesloråsen 33  
1407 VINTERBRO

Deres referanse

Vår referanse  
2020/11144-6-179442/2020-JOHB

Klassering  
53/4

Dato  
24.08.2020

## Krosnesveien 23B - Tillatelse til oppføring av ny enebolig

### Delegert vedtak

Behandlet av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
1276/20

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

### Saksopplysninger

#### Saken gjelder

Det søkes om tillatelse til oppføre ny enebolig.

#### Planstatus

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

#### Eiendommens areal

1038,3 m<sup>2</sup>.

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

### Vurdering

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

#### Forholdet til utvalgte naturtyper

Ikke relevant.

### Vedtak

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



Igangsettingstillatelse for tiltaket er med dette gitt.

Foretak som har erklært ansvarsrett for tiltaket:

Alfa Øst

HP Prosjektering

Engelsviken Rør as

Granitt Entreprenør as

SØK, PRO, UTF ttkl. 1

PRO, UTF ttkl 1

PRO, UTF ttkl. 1

KTR ttkl. 1

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

Ansvarlig søker har ansvar for at oppdatert gjennomføringsplan og andre kontrolldokumenter for utførelsen leveres til kommunen sammen med anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10.

I tillegg skal det vedlegges innmålingsrapport for tiltaket. Eventuelle avvik fra plasseringen av tiltaket slik som vist på godkjent situasjonsplan, skal dokumenteres.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-10.

**Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaken sendes til ansvarlig søker.**

**Du er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videresendt til tiltakshaver og andre berørte parter.**

**Gebyr for saksbehandling sendes tiltakshaver – og beregnes slik:**

**Enebolig:     kr 27.720**

**Faktura vil bli ettersendt.**

*Fredrikstad kommune ligger i et område som kan gi høye radonkonsentrasjoner i inneluft.*

*Forebyggende tiltak må vurderes i alle bygninger der mennesker skal oppholde seg.*

*Vi minner om krav i Teknisk forskrift om radonsikring. Statens strålevern vedtok i 2009 å endre anbefalt tiltaksgrense til 100 Bq/m<sup>3</sup>.*

**Klagemulighet**

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes  
regulerings- og byggesakssjef

Johnnie Brok  
overingeniør



Alfa Øst

Fålesloråsen 33  
1407 VINTERBRO

Deres referanse

Vår referanse  
2020/11144-11-114332/2024-HESP

Klassering  
53/4

Dato  
03.05.2024

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

Behandlet av  
Planutvalget - delegerte

**Delegert vedtak**

Del. utvalgssaksnr.  
33/24

**Endringstillatelse**

---

**Søknaden din er godkjent**

Du har søkt om endring av godkjent søknad om:

- oppføring av ny enebolig.

Dette er endingene du har søkt om:

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

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

Du har lov til å igangsette byggetiltaket.

---

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

**Søknaden gjelder**

Søker redegjør slik for søknaden:

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

**Virksomhet Regulering og byggesak**

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 60 08 Bankkonto: 5122 05 77000

### Planstatus

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

### Vurdering

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

### Endring av ansvarsretter

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

### Konklusjon

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

### Vedtak

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

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

### Krav til den videre prosessen

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

- Oppdatert gjennomføringsplan

### Gebyr

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

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

### Din rett til å klage

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

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Heidi Kaspersen  
avdelingsingeniør

Vedlegg:

1 E1.1.Arkitekttegning 11.04.2024.pdf

Kopi til eksterne mottakere:

Treteknikk Eiendom Østfold AS      Humleskjærstranda 10    1634    GAMLE FREDRIKSTAD

# Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

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

| Opplysningene gjelder |                             |            |          |             |                 |                      |                        |
|-----------------------|-----------------------------|------------|----------|-------------|-----------------|----------------------|------------------------|
| Eiendom/<br>byggested | Gnr.<br>53                  | Bnr.<br>64 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr.     | Bolignr.             | Kommune<br>FREDRIKSTAD |
|                       | Adresse<br>Krosnesveien 23B |            |          |             | Postnr.<br>1621 | Poststed<br>GRESSVIK |                        |

| Forhåndskonferanse |                                                                                                                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pbl § 21-1         | Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |

| Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10 |                                                                                            |                                                                  |                                                                        |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Pbl Kap. 19                             | Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) |                                                                  |                                                                        |
|                                         | <input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter                            | <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/forskrifter til pbl | <input type="checkbox"/> Arealplaner <input type="checkbox"/> Vegloven |
| Pbl § 31-2                              | Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)                         |                                                                  |                                                                        |
|                                         | Redegjørelse i eget vedlegg                                                                |                                                                  |                                                                        |

| Arealdisponering                             |                                                                                                               |                                                                    |                                                     |                    |                                          |                           |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| Planstatus mv.                               | Sett kryss for gjeldende plan                                                                                 |                                                                    |                                                     |                    |                                          |                           |
|                                              | <input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan                                                   |                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan |                    | <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan |                           |
|                                              | Navn på plan                                                                                                  |                                                                    |                                                     |                    |                                          |                           |
|                                              | Reguleringsplan for Krosnes Onsøy                                                                             |                                                                    |                                                     |                    |                                          |                           |
|                                              | Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Bygeområdet for boliger |                                                                    |                                                     |                    |                                          |                           |
| Tomtearealet                                 | a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan                                                                     | Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan* |                                                     |                    |                                          |                           |
|                                              |                                                                                                               | %-BYA                                                              | BYA                                                 | %-BRA / %-TU       | BRA                                      | U-grad                    |
|                                              |                                                                                                               | 25,00 %                                                            | m <sup>2</sup>                                      | %                  | m <sup>2</sup>                           |                           |
|                                              |                                                                                                               |                                                                    |                                                     |                    |                                          |                           |
|                                              | b. Byggeområde/grunneiendom**                                                                                 | 500,00 m <sup>2</sup>                                              |                                                     | m <sup>2</sup>     |                                          | m <sup>2</sup>            |
|                                              | c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler                                                               | — m <sup>2</sup>                                                   |                                                     | — m <sup>2</sup>   |                                          |                           |
|                                              | d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler                                                                |                                                                    |                                                     |                    |                                          | + m <sup>2</sup>          |
|                                              | e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)                                                                  | = 500 m <sup>2</sup>                                               |                                                     | = 0 m <sup>2</sup> |                                          | = 0 m <sup>2</sup>        |
| Grad av utnyttning                           | Arealbenevnelser                                                                                              | BYA                                                                | BYA                                                 | BRA                | BRA                                      | BTB                       |
|                                              | f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)                                                         | 125 m <sup>2</sup>                                                 | m <sup>2</sup>                                      | 0 m <sup>2</sup>   | m <sup>2</sup>                           | 0 m <sup>2</sup>          |
|                                              | g. Areal eksisterende bebyggelse                                                                              | m <sup>2</sup>                                                     | m <sup>2</sup>                                      | m <sup>2</sup>     | m <sup>2</sup>                           | m <sup>2</sup>            |
|                                              | h. Areal som skal rives                                                                                       | — m <sup>2</sup>                                                   | — m <sup>2</sup>                                    | — m <sup>2</sup>   | — m <sup>2</sup>                         | — m <sup>2</sup>          |
|                                              | i. Areal ny bebyggelse                                                                                        | + 90,30 m <sup>2</sup>                                             | + m <sup>2</sup>                                    | + m <sup>2</sup>   | + 196,20 m <sup>2</sup>                  | + m <sup>2</sup>          |
|                                              | j. Parkeringsareal på terreng                                                                                 | + m <sup>2</sup>                                                   | + m <sup>2</sup>                                    | + m <sup>2</sup>   | + m <sup>2</sup>                         |                           |
|                                              | k. Areal byggesak                                                                                             | = 90,30 m <sup>2</sup>                                             | = 0 m <sup>2</sup>                                  | = 0 m <sup>2</sup> | = 196,20 m <sup>2</sup>                  | = 0 m <sup>2</sup>        |
|                                              | Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***                                                                 | 18,06 %                                                            | 0 m <sup>2</sup>                                    | %                  | 196,20 m <sup>2</sup>                    |                           |
|                                              |                                                                                                               |                                                                    |                                                     |                    |                                          |                           |
| Bygningsopplysninger som føres i Matrikkelen | l. Åpne arealer som inngår i k                                                                                |                                                                    | — m <sup>2</sup>                                    |                    | — m <sup>2</sup>                         |                           |
|                                              | j. Parkeringsareal på terreng                                                                                 |                                                                    | — m <sup>2</sup>                                    |                    | — m <sup>2</sup>                         |                           |
|                                              | m. Areal matrikkelen = k – l – j                                                                              |                                                                    | = 90,30 m <sup>2</sup>                              |                    | = 196,20 m <sup>2</sup>                  | = 0 m <sup>2</sup>        |
|                                              | Antall etasjer<br>2                                                                                           | Antall bruksenheter bolig<br>1                                     | Boliger<br>90,30 m <sup>2</sup>                     |                    | Boliger<br>157,00 m <sup>2</sup>         | Boliger<br>m <sup>2</sup> |
|                                              |                                                                                                               | Antall bruksenheter annet<br>1                                     | Annet<br>m <sup>2</sup>                             |                    | Annet<br>39,20 m <sup>2</sup>            | Annet<br>m <sup>2</sup>   |
|                                              |                                                                                                               |                                                                    |                                                     |                    |                                          |                           |
| Redegjørelser                                | * Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere                                    |                                                                    |                                                     |                    |                                          | Vedlegg nr. D –           |
|                                              | ** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere                                       |                                                                    |                                                     |                    |                                          | Vedlegg nr. D –           |
|                                              | *** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg                                          |                                                                    |                                                     |                    |                                          | Vedlegg nr. D –           |
|                                              |                                                                                                               |                                                                    |                                                     |                    |                                          |                           |

| Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Næringsgruppekode<br>X                                                                                                                                                                                                                                                 | Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. <b>Unntak:</b> Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Næringsgrupper – gyldige koder                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| A Jordbruk, skogbruk og fiske<br>B Bergverksdrift og utvinning<br>C Industri<br>D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning<br>E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet<br>F Bygge- og anleggsvirksomhet<br>G Varehandel, reparasjon av motorvogner | H Transport og lagring<br>I Overnattings- og serveringsvirksomhet<br>J Informasjon og kommunikasjon<br>K Finansierings- og forsikringsvirksomhet<br>L Omsetning og drift av fast eiendom<br>M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting<br>N Forretningsmessig tjenesteyting<br>O Offentlig administrasjon og forsvar, trykdeordninger underlagt offentlig forvaltning | P Undervisning<br>Q Helse- og sosialtjenester<br>R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter<br>S Annen tjenesteyting<br>T Lønnet arbeid i private husholdninger<br>U Internasjonale organisasjoner og organer<br>X Bolig<br>Y Annet som ikke er næring. |

| Plassering av tiltaket                                            |                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?             | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert | Vedlegg nr. Q –                                                     |
| Kan vann og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket?        | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert | Vedlegg nr. Q –                                                     |

| Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Skal byggverket plasseres i område med fare for:    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Flom</b><br>(TEK10 § 7-2)                        | Skal byggverket plasseres i flomutsatt område?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:<br><input type="checkbox"/> F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år)<br><input type="checkbox"/> F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år)<br><input type="checkbox"/> F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)    |
| <b>Skred</b><br>(TEK10 § 7-3)                       | Skal byggverket plasseres i skredutsatt område?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:<br><input type="checkbox"/> S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år)<br><input type="checkbox"/> S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)<br><input type="checkbox"/> S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år) |
| <b>Andre natur- og miljøforhold</b><br>(pbl § 28-1) | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Tilknytning til veg og ledningsnett                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adkomst</b><br>vegloven §§ 40-43<br>pbl § 27-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Gir tiltaket ny/endret adkomst?<br><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:<br><input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei<br><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei<br><input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Vann-forsyning</b><br>pbl § 27-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Tilknytning i forhold til tomta<br><input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk<br><input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann<br><input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann<br>Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                        |
| <b>Avløp</b><br>pbl § 27-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Tilknytning i forhold til tomta<br><input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg<br>Skal det installeres vannklosett? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei<br>Foreligger utslippstillatelse? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei<br>Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| <b>Overvann</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Løfteinnretninger                                                                                                                                                                         |                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10?:<br><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei                                                       | Søkes det om slik innretning installert?:<br><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Hvis ja, sett X<br><input type="checkbox"/> Heis <input type="checkbox"/> Trappeheis<br><input type="checkbox"/> Løfteplattform <input type="checkbox"/> Rulletrapp eller rullende fortau |                                                                                                                  |



### Kjøkken Huset AS

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

### Huseby Kjøkken

Kjøkken  
Pesto-19

### Kunde

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





### Kjøkken Huset AS

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

### Huseby Kjøkken

Kjøkken  
Pesto-19

### Kunde

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



### Kjøkken Huset AS

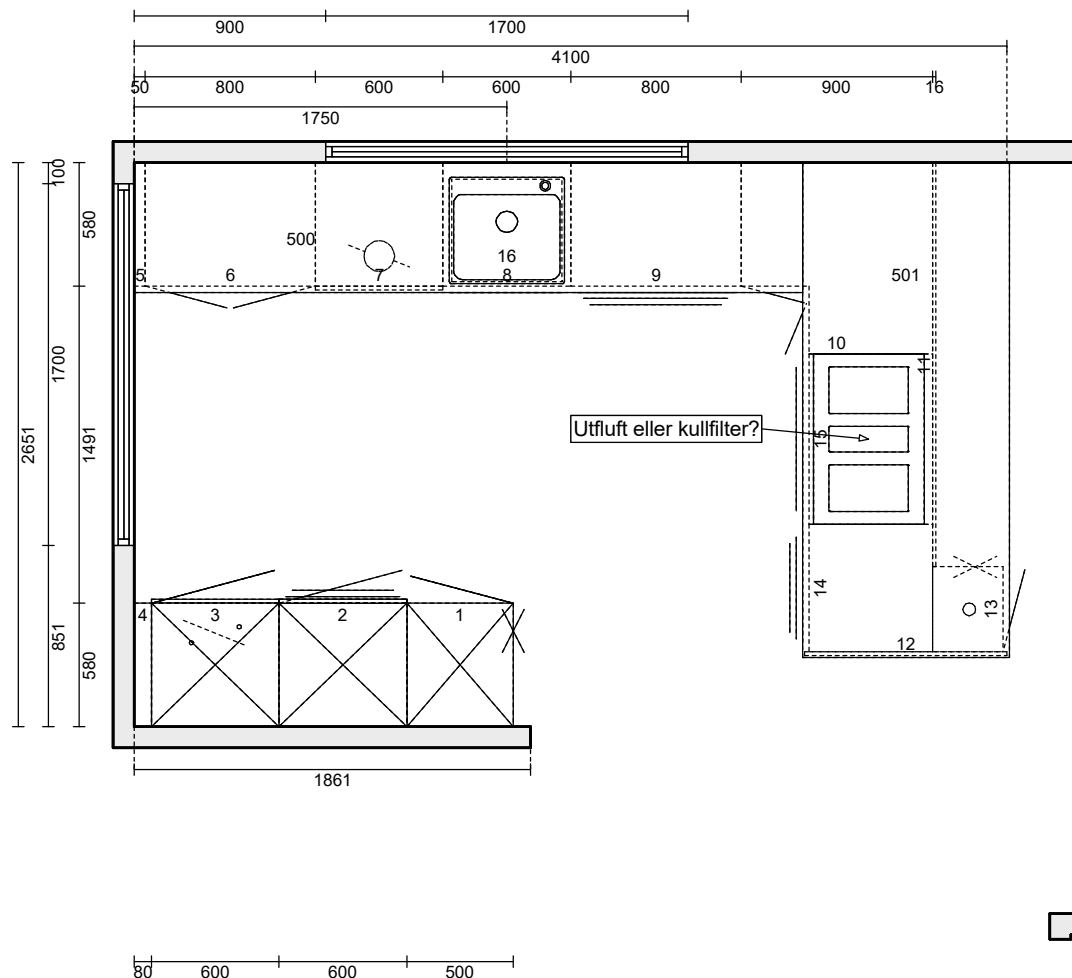
Ordfører Voldens vei 7,  
1850 MYSEN  
Telefon: 69897220 Mobil: Faks:  
Organisasjonsnr.:  
E-Mail: post@kjokken-huset.no  
Hjemmeside: www.kjokken-huset.no

### Huseby Kjøkken

Kjøkken  
Pesto-19

### Kunde

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



Skala: Tilpasset ramme

### Kjøkken Huset AS

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

### Huseby Kjøkken

Kjøkken  
Pesto-19

### Kunde

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



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

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

Dato  
12.06.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse:                                                                                |
|----------|---------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 125317   | 200     | 3.2.2023    | BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER<br>BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK<br>BESTEMMELSE OM VEG |

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

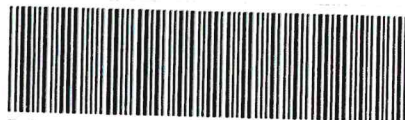
| Knr.             | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|------------------|------|------|------|------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 53   | 4    | 0    | 0    |

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Doknr.: 125317 Tinglyst: 03.02.2023  
STATENS KARTVERK**GRUNNEIERAVTALE- VEIRETT OG VA-GRØFT**Gjensidig avtale mellom grunneiere av eiendommene  
Krosnesveien 23A- gnr 53 bnr 64 og Krosnesveien 23B- gnr 53 bnr 4

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

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

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

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

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

Ås 11. juli 2022

12.07.22 FR.STAD

Sted

Dato

FR.STAD

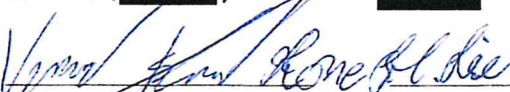
Sted

Dato

12.07.22.

061294 / 271295

Org nr. 913355016



Vegard Stensrud og Lone Haugen Lie



Treteknikk E. Østfold AS Fredrik

L.

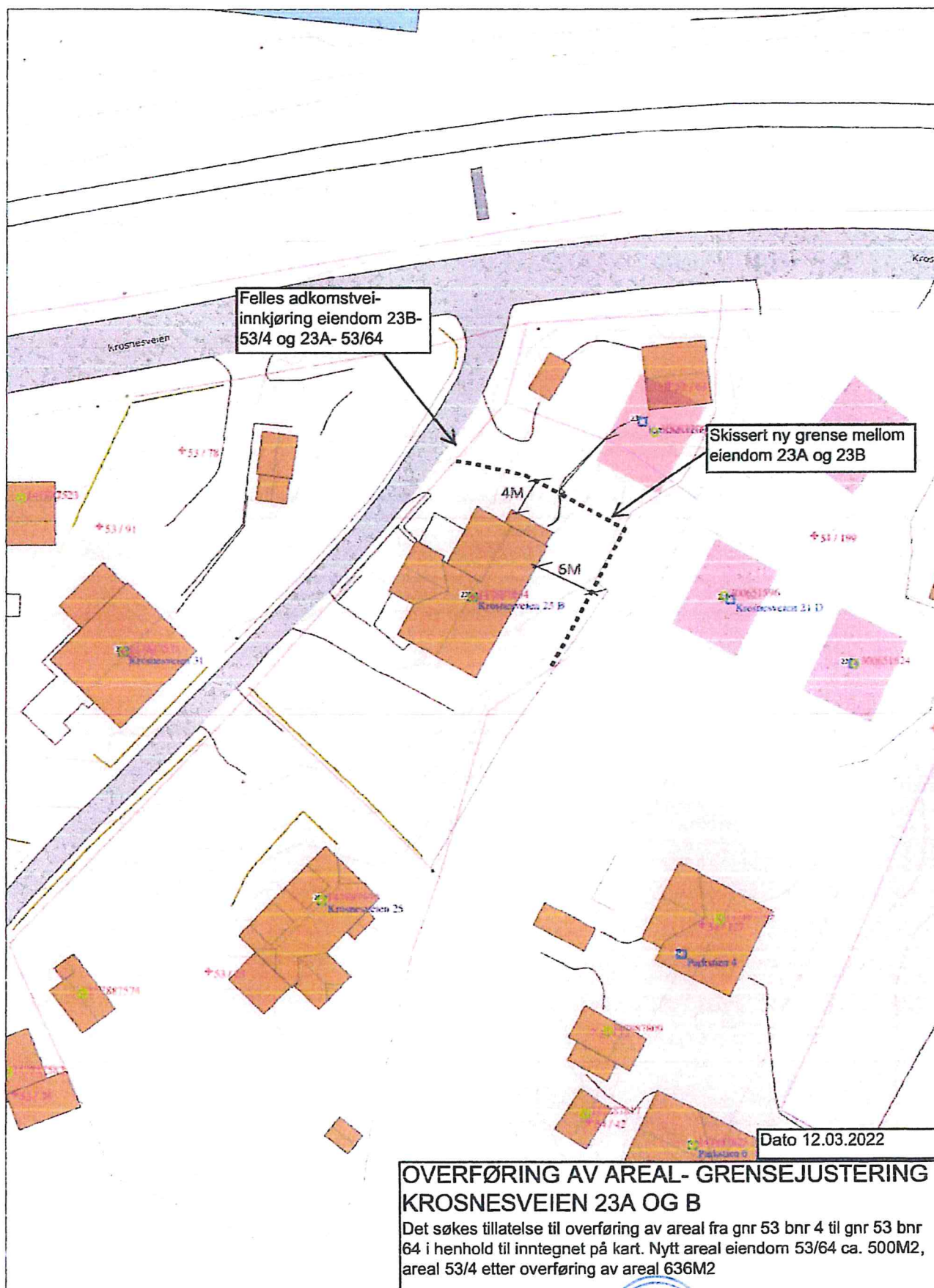
eiendom gnr 53 bnr 4

eiendom gnr 53 bnr 64



Rett kopi bekreftes







# Grunnkart



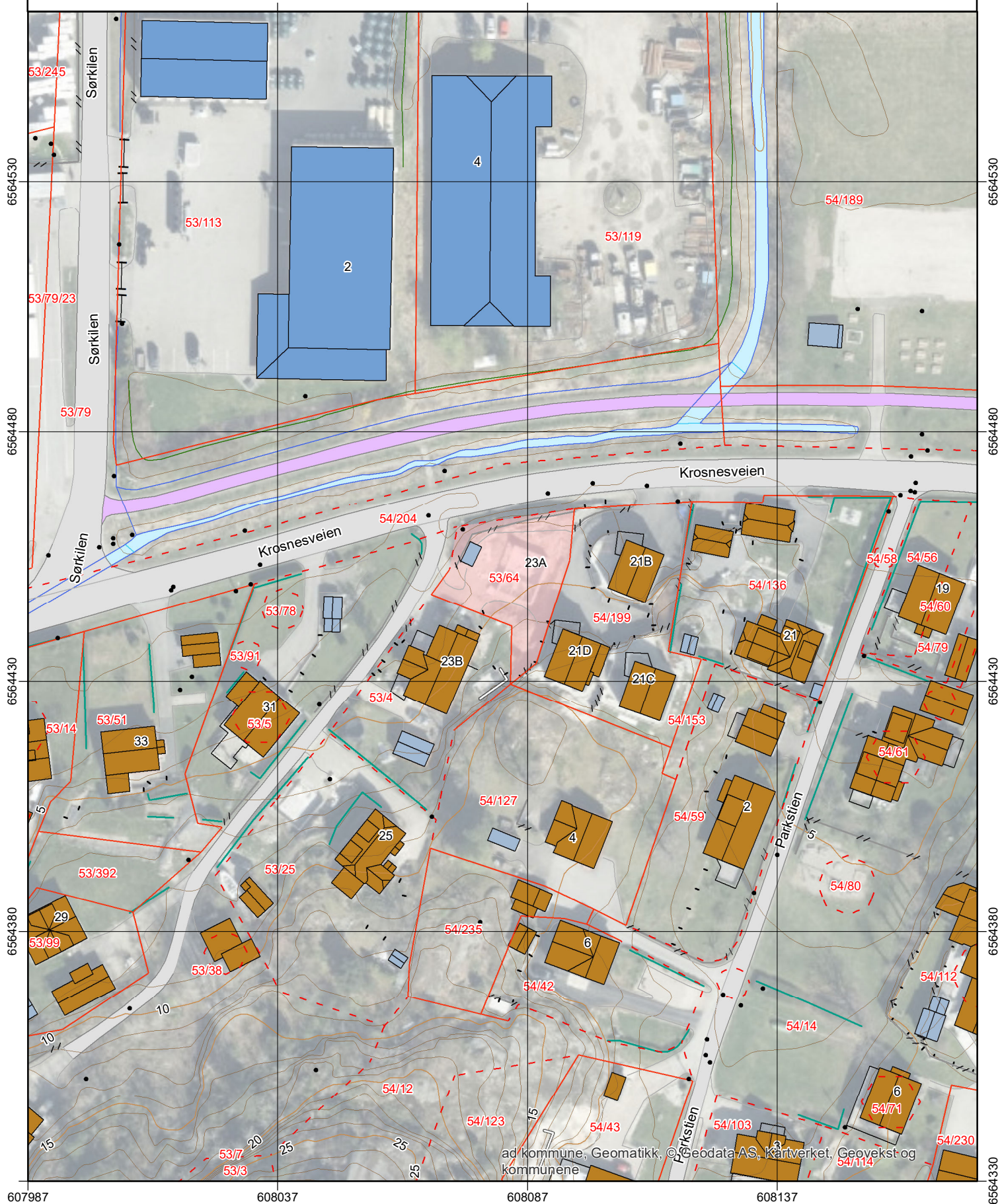
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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



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



# Grunnkart

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

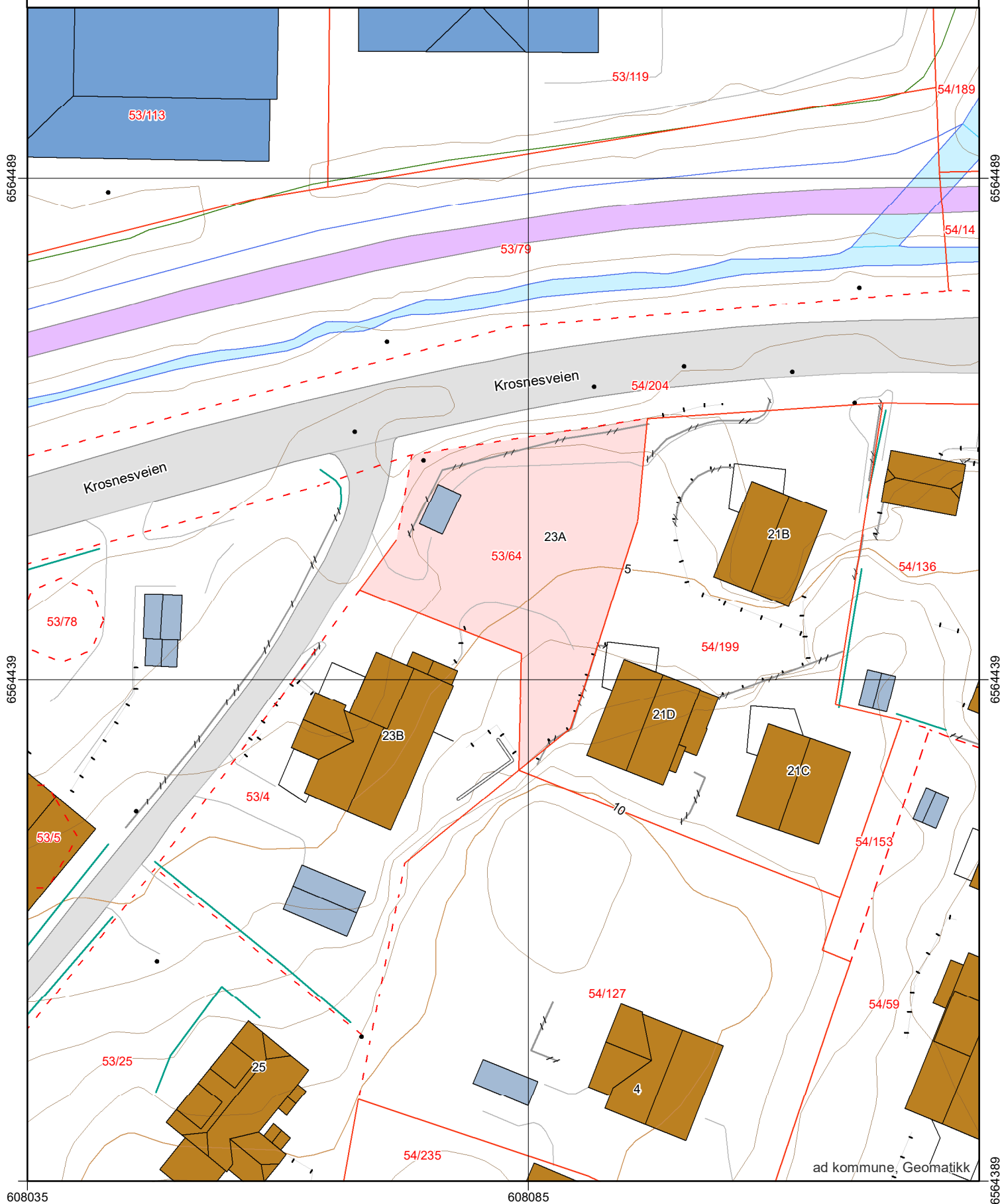


FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



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





# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

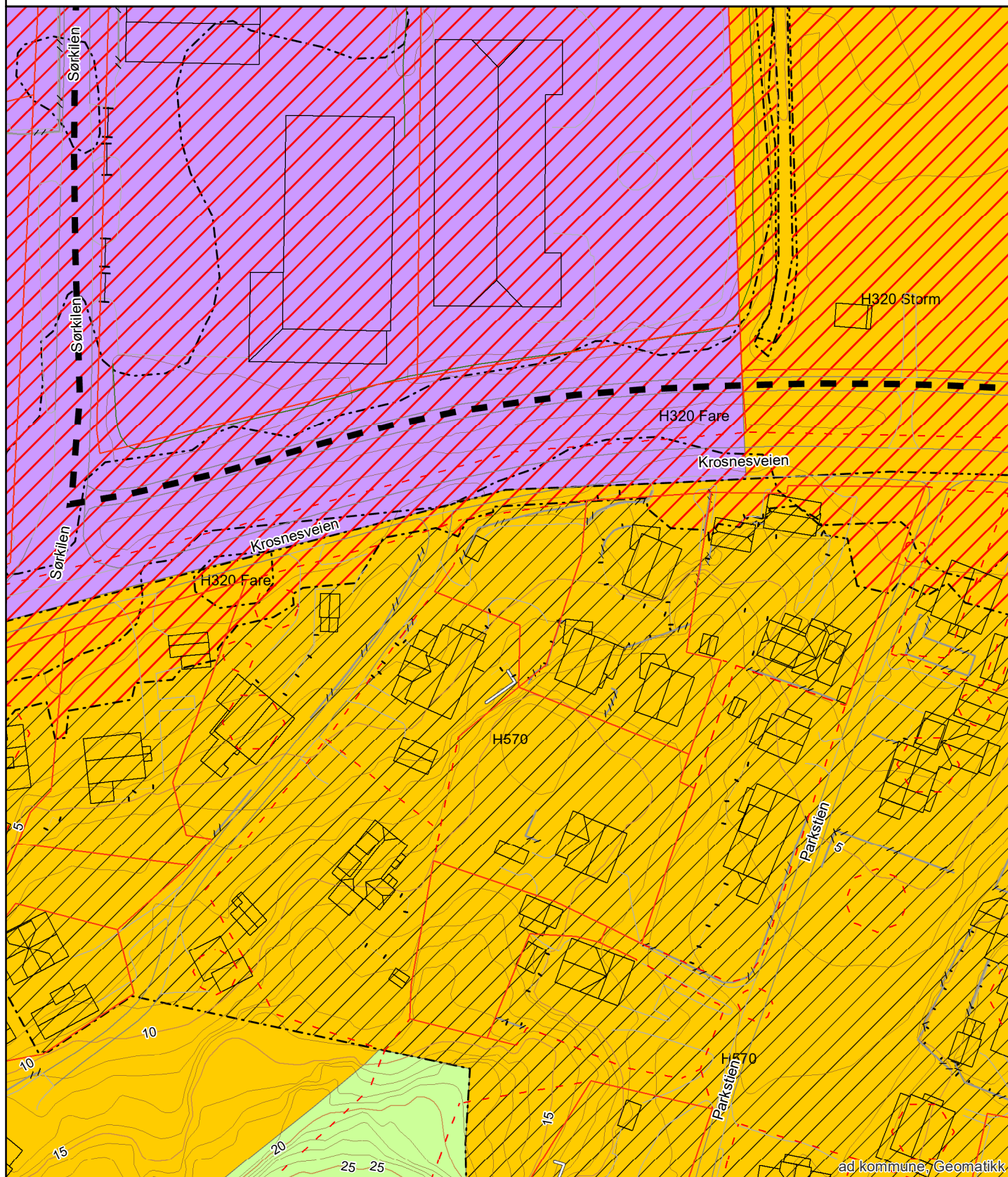
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-05-15

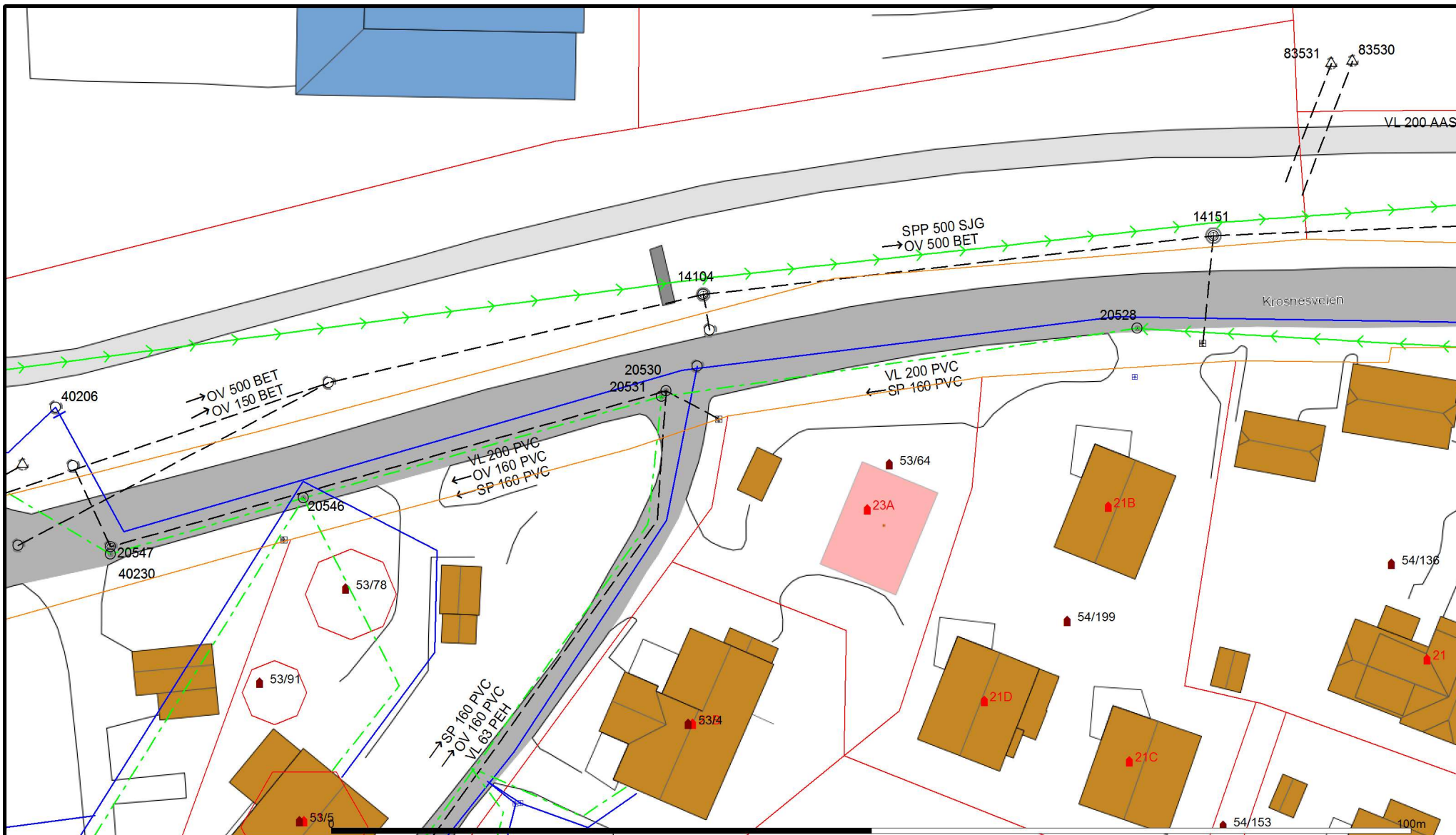


Planident: 913  
Ikrafttreddesdato: 15.6.2023  
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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





- |                          |                          |                    |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|
| — Vannledning            | - - - AFO                | □ Gatesluk         |
| — Overvann               | ■ Basseng                | ▣ Sluk med sandfar |
| — Spillvann              | ○ Kum                    | □ Sluk             |
| — Avløp felles           | ▣ Overløp                | △ Utslippspunkt    |
| → Pumpeledning spillvann | ▶ Pumpestasjon spillvann | ● Andre punkt      |
| — Fjernvarme             | ▶ Pumpestasjon vann      | ♀ El. Gatelysmast  |
| — Andre                  | ○ Sandfangskum           |                    |

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



Fredrikstad kommune

Teknisk drift

Virksomhet vann og avløp

Dato: 2025.05.16

Sign: OLPS



Målestokk  
1:500



# Oversiktskart

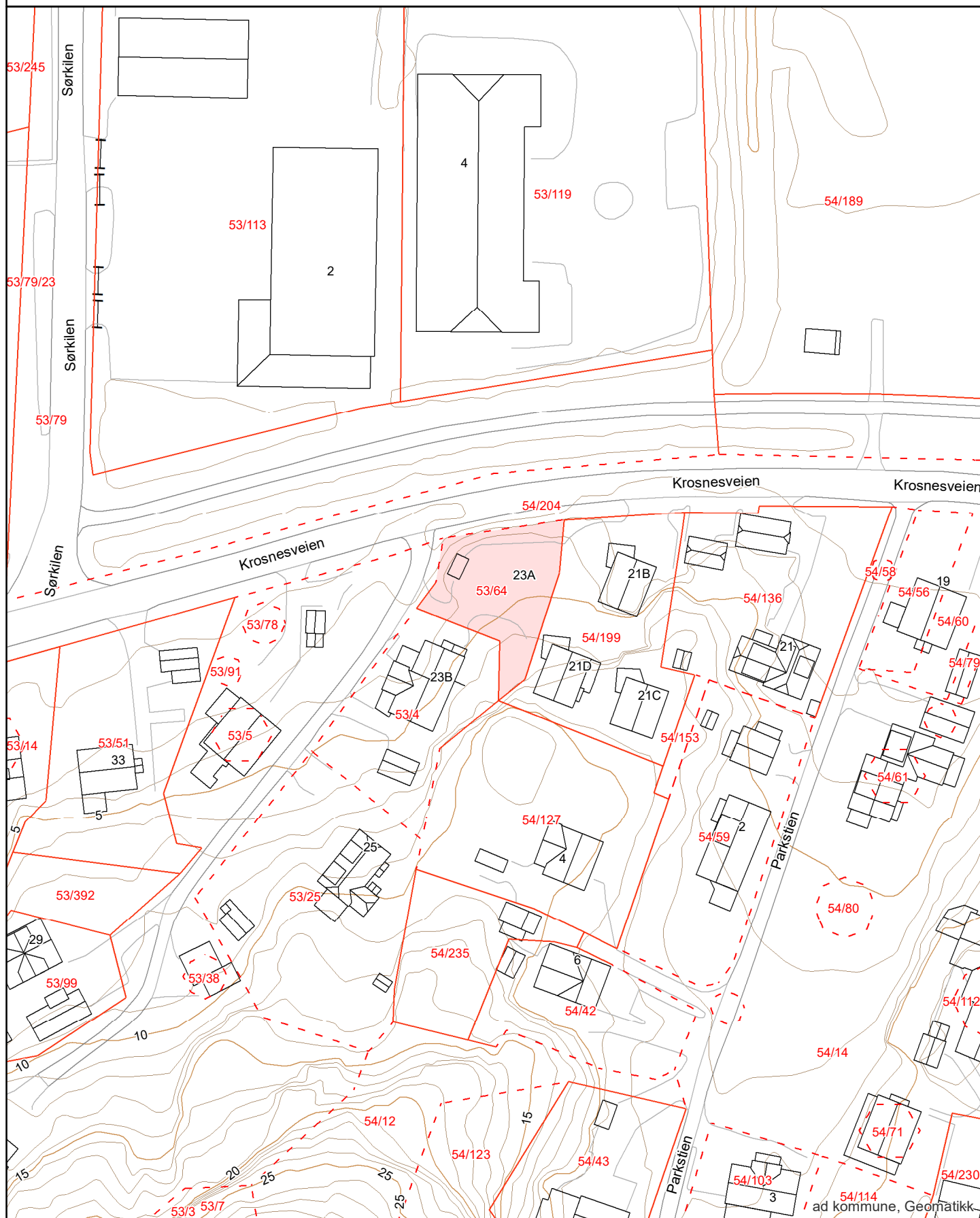
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

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

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



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



[illegible]



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.5.2025

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

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

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-53/64/0**

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

- |                                              |                                                |                                                 |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

**Tinglyste eierforhold**

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

**Forretninger**

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

**Grunnforurensing registrert på eiendommen**

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|--------------|----------------|-----------------|-----------|----------------------|
|              |                |                 |           |                      |

## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|----------|-----|-----------|---------------|------------------|
|          |     |           |               |                  |

## Krav om jordskifte

| Jordskiftreferanse | Ført dato |
|--------------------|-----------|
|                    |           |

## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|----------------------|-----------|
|                      |           |

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|----------------|---------|-----------|
|                |         |           |

## Teiger

| Hovedteig                           | Avklart eiere            | Tvist                    | Flere mat. enheter       | Ureg. jordsameie         | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|-----------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                | 524.7     |              |

## Bygninger

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

### Bygning 300822003: 111 - Enebolig

|                  |                          |                 |                          |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering  | BRA Bolig       | 196.2                    |
| Antall boenheter | 1                        | BRA Annet       | 0.0                      |
| Antall etasjer   | 3                        | BRA Totalt      | 196.2                    |
| Avløp            | 1 - Offentlig kloakk     | Har heis        | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

**Bygningsstatushistorikk**

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

**Bruksenheter**

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

**Etasjer**

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

**Adresser**

| Vegnavn      | Nummer | Navn | Poststed      |
|--------------|--------|------|---------------|
| Krosnesveien | 23A    |      | 1622 GRESSVIK |

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN KROSNES, ONSØY KOMMUNE.

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

GENERELLE BESTEMMELSER:

§ 2. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det blir god tilpasning mellom eksisterende og nye bygninger samt mellom terreng og bygninger.

Byggemeldingen skal derfor angi grunnmurens høyde over eksisterende terreng for hvert av byggets ytterhjørner. Grunnmurhøyden skal videre angis i forhold til et fastmerke. Terrenklinjer for gammelt og nytt terreng skal vises på fasade- og snittegninger.

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

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

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

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

BOLIGOMRÅDER :

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

Frittliggende garasje/bod kan innen bestemmelsen i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

Endelig plassering fastsettes av bygningsrådet.

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

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

§ 7. Bygningene bør fortrinnsvis ha saltak.

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



#### TILLEGGSBESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDE:

- § 8. Boligområdet som er vist med vertikal skravur på reguleringskartet, er regulert til spesialområde bevaring etter bygningslovens § 25.6. Tilleggsbestemmelsene gjelder for dette området.
- § 9. Formålet med reguleringen er å bevare den antikvariske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelse i området og områdets særpregete bygningsmiljø.
- § 10. Eksisterende bygninger innen området tillates som regel ikke revet. Eksisterende bygninger som rives på grunn av brann eller annen totalskade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.
- § 11. Ved utbedring, reparasjon og påbygging av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens karakter m.h.t. former, materialer, detaljer, farger og annet blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Hvor forholdene tilsier det, skal planer for på- og tilbygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse.
- § 12. Nybygg kan oppføres innen området. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til former, materialer, detaljer, farger og annet som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Hvor forholdene tilsier det, skal planlagte nybygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelsen.
- § 13. Eksisterende trær og grøntanlegg skal som regel bevares.
- § 14. Alle anmeldelsespliktige byggesaker i området skal forelegges Fylkeskonservatoren i Østfold til uttalelse før bygningsråd treffer sin avgjørelse. Ved uenighet mellom kommunen og Fylkeskonservatoren skal saken forelegges Riksantikvaren til uttalelse.

#### FORRETNING-, INDUSTRI-, SMÅBÅHAVN- OG PARKERINGSOMRÅDENE.

- § 15. Innenfor området regulert til industri kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- § 16. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter eller virksomheter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre egnede arealer. Der hvor området støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boliger.
- Ved søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan som skal vise byggets plassering, bruken av utearealet (kjøreareal, grøntanlegg m.m.), eventuelle beplantninger, høyder på gammelt og nytt terreng og trasé for kabler og ledninger
- § 17. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot vei eller tilstøtende områder skal dette omarbeides parkmessig.
- § 18. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer for industriområde og 1 etasje for småbåthavn og spesialområde (fiskebruk).

Fargevalg av bebyggelsens fasader skal godkjennes av bygningsrådet.

I

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

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

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

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

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

Stadfestet: 10. juli 1985

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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



Planident: 213  
Ikrafttreddesdato: 10.7.1985  
Plannavn: Krosnes

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

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



# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

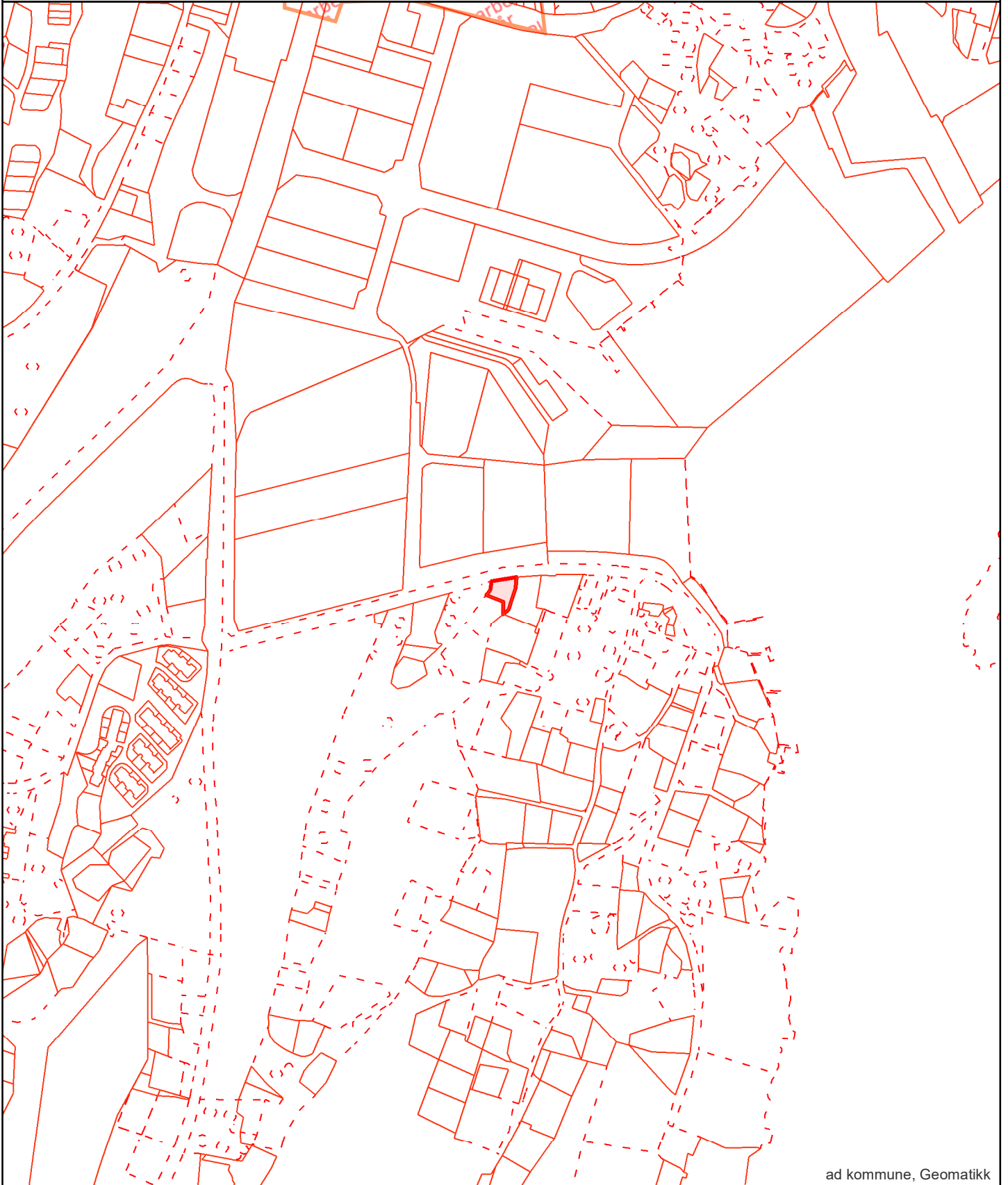
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2025-05-15

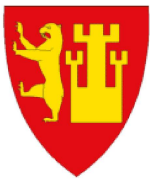


Planident:  
Plannavn:

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

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





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 grønnsstrukturformål |

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

JURIDISK LINJE

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



# Reguleringsplan

## Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

### AREALFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

| Formål                                        | SOSI-kode | Kortform | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|-----------------------------------------------|-----------|----------|---------------|---------------|----------------|
| 1. Bebyggelse og anlegg                       | (1000)    |          |               |               |                |
| Bebyggelse og anlegg                          | 1001      |          | FFCC00        | 255-255-0     | 0-50-100-0     |
| Bebyggelse                                    | 1100      |          | FFFF00        | 255-255-0     | 0-50-0-0       |
| Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse       | 1111      |          | FFFF99        | 255-255-153   | 0-0-40-0       |
| Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse       | 1112      |          | FFFF33        | 255-255-51    | 0-0-80-0       |
| Bebyggelse-blokkebebyggelse                   | 1113      |          |               |               |                |
| Gauseranlegg for bolig-fritidsbebyggelse      | 1118      |          |               |               |                |
| Fritidsbebyggelse                             | 1120      |          | FFCC00        | 255-204-102   | 0-40-100       |
| Fritidsbebyggelse-frittgående                 | 1121      |          | FFEEAE        | 255-231-174   | 0-0-32-0       |
| Fritidsbebyggelse-konsentrert                 | 1122      |          | FFCC00        | 255-204-102   | 0-40-100       |
| Fritidsbebyggelse-blok                        | 1123      |          |               |               |                |
| Rådhus                                        | 1124      |          |               |               |                |
| Sentrumformål                                 | 1130      |          | CC9900        | 204-153-0     | 0-20-80-20     |
| Kjøpesenter                                   | 1140      |          | CC99CC        | 204-153-204   | 0-20-0-20      |
| Forretnings                                   | 1150      |          | CCCCFF        | 204-204-255   | 20-20-0-0      |
| Offentlig eller privat tjenesteyting          | 1160      |          | FF9999        | 255-153-153   | 0-40-40-0      |
| Barnetage                                     | 1161      |          |               |               |                |
| Undervisning                                  | 1162      |          |               |               |                |
| Helse                                         | 1163      |          |               |               |                |
| Kultur- og rekreasjons                        | 1164      |          |               |               |                |
| Forretnings                                   | 1165      |          |               |               |                |
| Administrasjon                                | 1166      |          |               |               |                |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting    | 1169      |          |               |               |                |
| Fritids- og turistformål                      | 1170      |          | 9999CC        | 153-153-204   | 20-20-0-20     |
| Utsynstier                                    | 1171      |          |               |               |                |
| Forretnings                                   | 1172      |          |               |               |                |
| Campingplass                                  | 1173      |          |               |               |                |
| Løype                                         | 1174      |          |               |               |                |
| Rastefulling                                  | 1200      |          | CC9999        | 204-153-153   | 0-20-20-20     |
| Steinbrudd og masseuttak                      | 1201      |          |               |               |                |
| Næringsbebyggelse                             | 1300      |          | 9966FF        | 153-152-255   | 40-60-0-0      |
| Kontor                                        | 1310      |          | CC99FF        | 204-153-255   | 20-0-0-0       |
| Handels                                       | 1320      |          |               |               |                |
| Industri                                      | 1340      |          | CC99FF        | 204-152-255   | 20-0-0-0       |
| Lager                                         | 1350      |          |               |               |                |
| Berolings- og serviceanlegg                   | 1360      |          |               |               |                |
| Annen næring                                  | 1360      |          | 9966FF        | 153-152-255   | 40-60-0-0      |
| Industri                                      | 1400      |          | 99CC00        | 153-204-0     | 20-0-80-20     |
| Skole                                         | 1410      |          |               |               |                |
| Skole                                         | 1420      |          |               |               |                |
| Industri                                      | 1430      |          | 9999CC        | 153-153-0     | 20-0-0-0       |
| Næringsbebyggelse                             | 1440      |          | 99CC00        | 153-204-0     | 20-0-80-20     |
| Golfbane                                      | 1460      |          | CCFF33        | 204-255-51    | 20-0-80-0      |
| Motorportanlegg                               | 1460      |          | 9999CC        | 153-153-0     | 20-0-0-0       |
| Skytebane                                     | 1470      |          |               |               |                |
| Andre offentlige bygg og anlegg               | 1480      |          | 99CC00        | 153-204-0     | 20-0-80-20     |
| Andre typer bebyggelse og anlegg              | 1500      |          | FF9933        | 255-153-51    | 0-40-60-0      |
| Godeiser                                      | 1501      |          |               |               |                |
| Godeiser                                      | 1502      |          |               |               |                |
| Energi                                        | 1510      |          |               |               |                |
| Fjernvarmeanlegg                              | 1520      |          |               |               |                |
| Vindkraftanlegg                               | 1530      |          |               |               |                |
| Vann- og avløpsanlegg                         | 1540      |          |               |               |                |
| Vannforsyninganlegg                           | 1541      |          |               |               |                |
| Avløpsanlegg                                  | 1542      |          |               |               |                |
| Renovasjonanlegg                              | 1550      |          |               |               |                |
| Andre kommunalservice anlegg                  | 1560      |          |               |               |                |
| Telekommunikasjon                             | 1570      |          |               |               |                |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg    | 1580      |          |               |               |                |
| Uteopphold                                    | 1600      |          | 80CC99        | 120-204-153   | 40-0-20-20     |
| Lekkeplass                                    | 1610      |          |               |               |                |
| Gårdsplass                                    | 1620      |          |               |               |                |
| Park                                          | 1630      |          |               |               |                |
| Annet uteopphold                              | 1680      |          |               |               |                |
| Grav- og urneland                             | 1700      |          | CC9999        | 204-152-153   | 0-40-20-20     |
| Kirke                                         | 1710      |          |               |               |                |
| Nærvende bygg og anlegg for grav- og urneland | 1730      |          |               |               |                |
| Kombinert bebyggelse og anlegg                | 1800      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1801      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1802      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1803      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1804      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1810      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1811      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1812      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1813      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1814      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1820      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1821      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1822      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1823      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1824      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1830      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1831      |          |               |               |                |
| Bebyggelse                                    | 1900      |          |               |               |                |

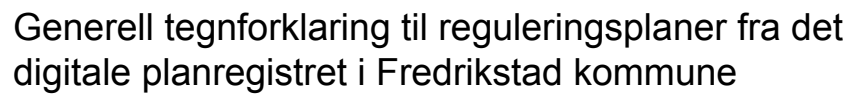
#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

| Formål                                              | SOSI-kode | Kortform | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|-----------------------------------------------------|-----------|----------|---------------|---------------|----------------|
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur       | (2000)    |          |               |               |                |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg) | 2001      |          | 999999        | 153-153-153   | 0-0-0-40       |
| Veg                                                 | 2010      |          | CCCC00        | 204-204-204   | 0-0-0-20       |
| Kjernegig                                           | 2011      |          |               |               |                |
| Fortau                                              | 2012      |          | FFCC00        | 255-204-204   | 0-20-20-0      |
| Torg                                                | 2013      |          |               |               |                |
| Gatelu                                              | 2014      |          | FFCC00        | 240-221-219   | 0-7-0-0        |
| Gang-lykleveg                                       | 2015      |          |               |               |                |
| Gangveg                                             | 2016      |          |               |               |                |
| Sykkelveg                                           | 2017      |          |               |               |                |
| Annen veg                                           | 2018      |          | 999999        | 153-153-153   | 0-0-0-40       |
| Annen veg                                           | 2019      |          | 999999        | 153-153-153   | 0-0-0-40       |
| Bane (planlagt)                                     | 2020      |          | CC9900        | 204-153-153   | 0-20-40-20     |
| Trasse for jernbane                                 | 2021      |          |               |               |                |
| Trasse for sporveiforbindelse                       | 2022      |          |               |               |                |
| Trasse for troleibane                               | 2023      |          |               |               |                |
| Stasjons-terminalbygg                               | 2024      |          |               |               |                |
| Holdeplass                                          | 2025      |          |               |               |                |
| Leidskapsstasjon                                    | 2026      |          |               |               |                |
| Teknisk bygg                                        | 2027      |          |               |               |                |
| Annen bygg                                          | 2028      |          |               |               |                |
| Annen bygg                                          | 2029      |          | 999999        | 153-153-153   | 0-0-0-40       |
| Lufthavn                                            | 2030      |          | 999999        | 153-153-153   | 0-0-0-40       |
| Lufthavn - landingsbane                             | 2031      |          |               |               |                |
| Lufthavn - terminalbygg                             | 2032      |          |               |               |                |
| Lufthavn - teknisk bygg                             | 2033      |          |               |               |                |
| Landingsplass for helikopter                        | 2034      |          |               |               |                |
| Havn                                                | 2040      |          | 99CC00        | 153-204-204   | 20-0-0-20      |
| Kai                                                 | 2041      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2042      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2043      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2050      |          | FFCC00        | 255-204-204   | 0-20-20-0      |
| Havneanlegg                                         | 2051      |          | CC9900        | 204-153-153   | 0-20-40-20     |
| Havneanlegg                                         | 2052      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2053      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2054      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2055      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2056      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2057      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2058      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2059      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2060      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2061      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2062      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2063      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2064      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2065      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2066      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2067      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2068      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2069      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2070      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2071      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2072      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2073      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2074      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2075      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2076      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2077      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2078      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2079      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2080      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2081      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2082      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2083      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2084      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2085      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2086      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2087      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2088      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2089      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2090      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2091      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2092      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2093      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2094      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2095      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2096      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2097      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2098      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2099      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2100      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2101      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2102      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2103      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2104      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2105      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2106      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2107      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2108      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2109      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2110      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2111      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2112      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2113      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2114      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2115      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2116      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2117      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2118      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2119      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2120      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2121      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2122      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2123      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2124      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2125      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2126      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2127      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2128      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2129      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2130      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2131      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2132      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2133      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2134      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2135      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2136      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2137      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2138      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2139      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2140      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2141      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2142      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2143      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2144      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2145      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2146      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2147      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2148      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2149      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2150      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2151      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2152      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2153      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2154      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2155      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2156      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2157      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2158      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2159      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2160      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2161      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2162      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2163      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2164      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2165      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2166      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2167      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2168      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2169      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2170      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2171      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2172      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2173      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2174      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2175      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2176      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2177      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2178      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2179      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2180      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2181      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2182      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2183      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2184      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2185      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2186      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2187      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2188      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2189      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2190      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2191      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2192      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2193      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2194      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2195      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2196      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2197      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2198      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2199      |          |               |               |                |
| Havneanlegg                                         | 2200      |          |               |               |                |

#### GRØNNSTRUKTUR

| Formål | SOSI-kode</ |
|--------|-------------|
|--------|-------------|





 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



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

## Eiendomsrapport for 53 / 64 / 0 / 0

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

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

| Avtalenummer | Type | Status | Plassering | Innhold | Volum |
|--------------|------|--------|------------|---------|-------|
|--------------|------|--------|------------|---------|-------|

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

| Avtalenummer | Varenummer | Varenavn |
|--------------|------------|----------|
|--------------|------------|----------|

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

| ID | Lokalitet | Registreringsdato | Utforming | Omkrets |
|----|-----------|-------------------|-----------|---------|
|----|-----------|-------------------|-----------|---------|

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

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

| Påvirkningsgrad |
|-----------------|
|-----------------|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

# Nabolagsprofil

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

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

## Skoler

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

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

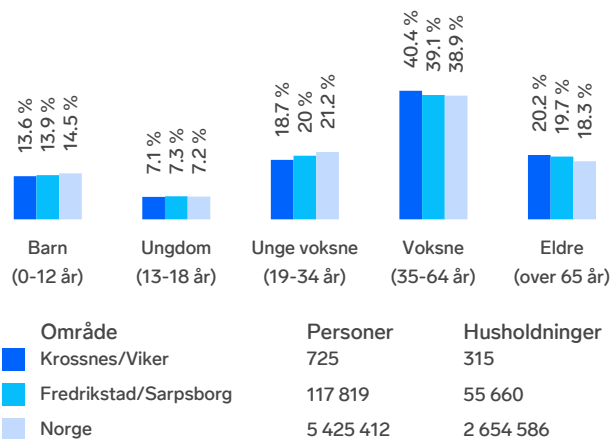
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

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

## Dagligvare

|                                               |       |        |
|-----------------------------------------------|-------|--------|
| Kiwi Vestkilen<br>PostNord                    | 9 min | 0.8 km |
| Rema 1000 Gressvik<br>Post i butikk, PostNord | 9 min | 0.8 km |

Primære transportmidler

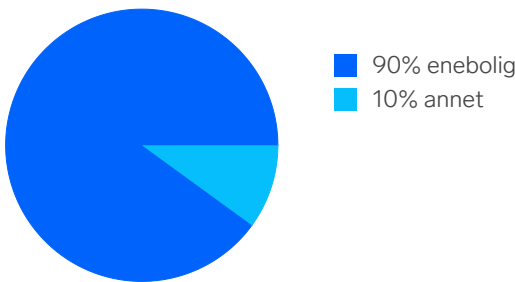
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  **Støynivået**  
Lite støynivå 96/100
-  **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100
-  **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100

Sport

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

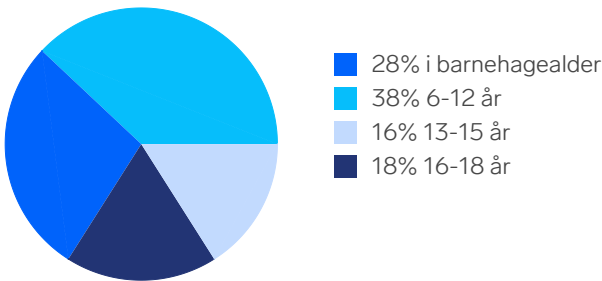
Boligmasse



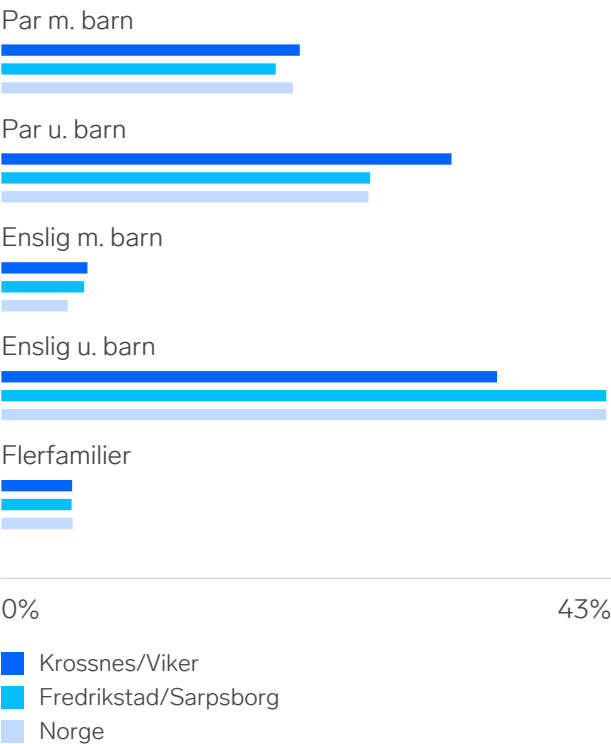
Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 12 min 
-  Apotek 1 Gressvik 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



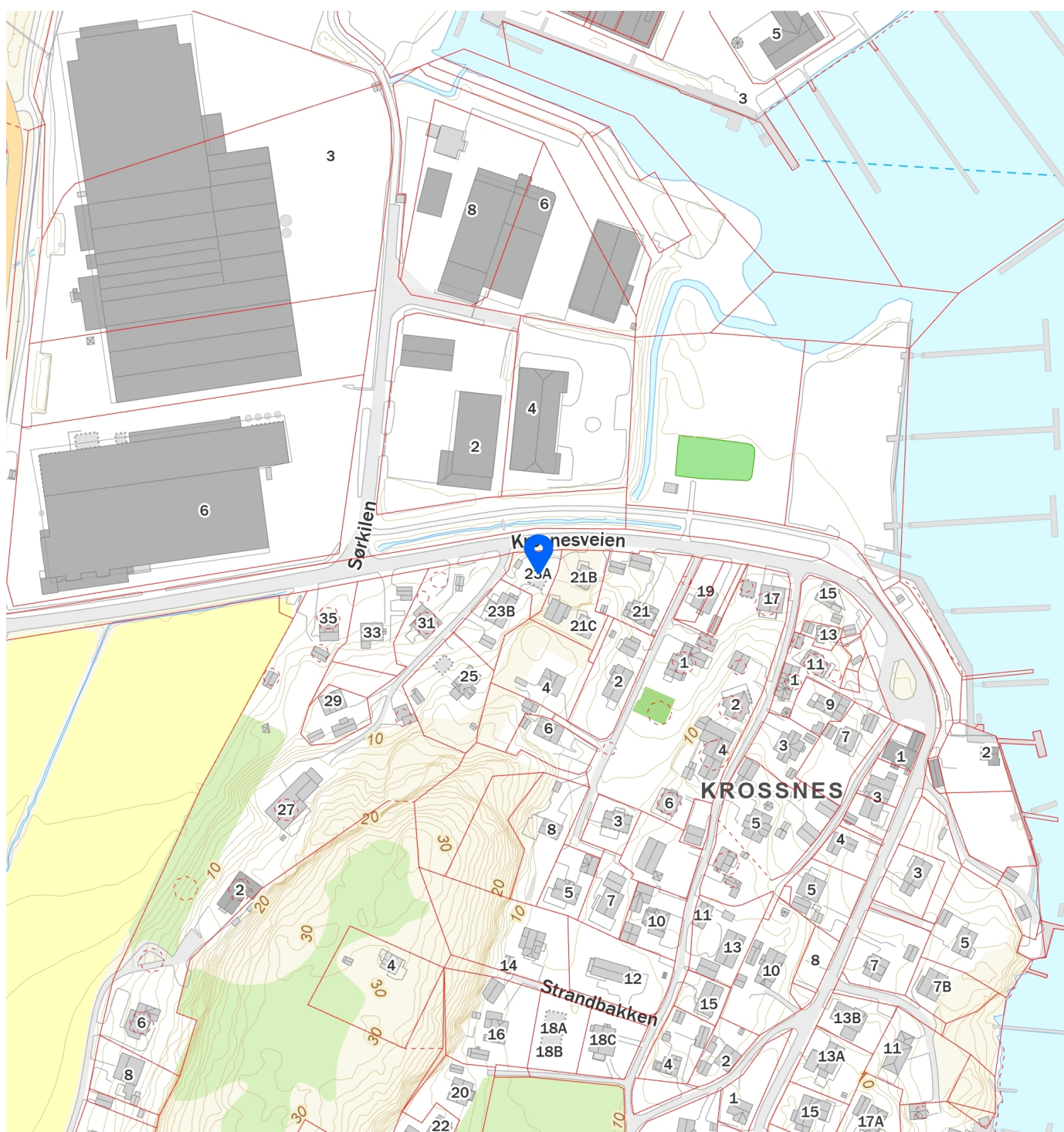
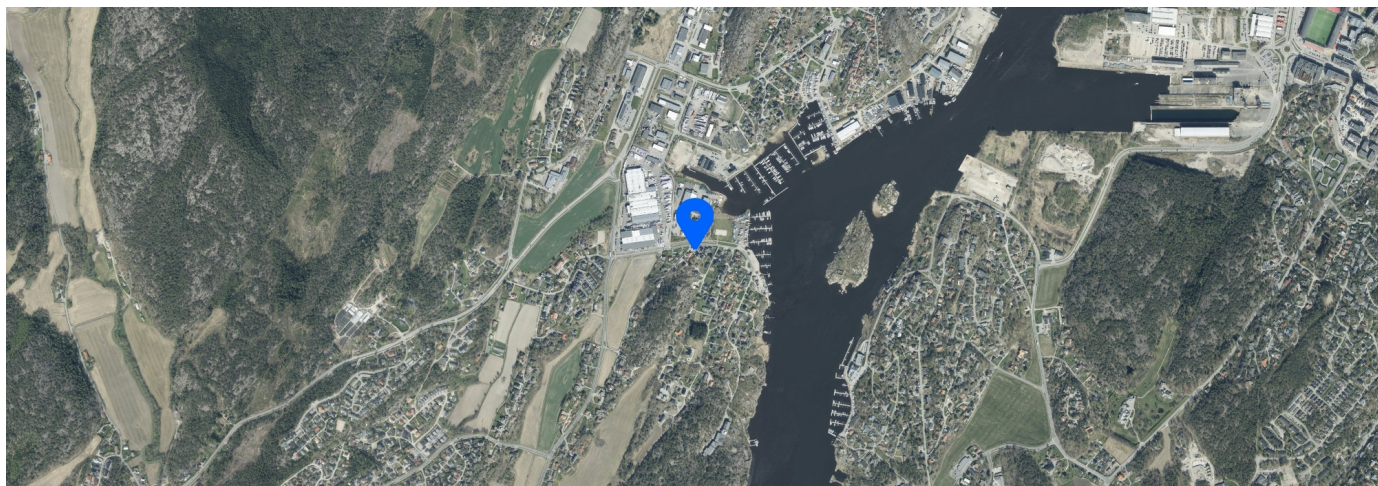
Familiesammensetning



Sivilstand

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





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

## KJØPEKONTRAKT

### om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

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

#### **Mellom**

Byggmester Bjørn Andre Tveter AS

Orgnr: 991420673

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

heretter kalt **selgeren**, og

xx

Født: xx

xx

Født: xx

xx

xx

Mob: xx E-post: xx

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

## 1. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

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

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

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

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

Prosjektet er planlagt med en stk enebolig.

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

## 2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

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

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

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

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

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

*\*Beløpene kan justeres iht avtale mellom partene.*



### 3. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

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

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

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

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

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

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

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

### 4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Weboppgjør AS  
Postboks 2454 Drottningsvik  
5834 Bergen, Tlf: , Epost: teamg@weboppgjør.no

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

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

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

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

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

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

Forøvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

## **5. HEFTELSE**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. TINGLYSING/SIKKERHET

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. BOLIGEN

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

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

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

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

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

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

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

## **8. UTVENDIGE AREALER**

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer.

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

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

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

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

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

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

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

## **9. FREMDRIFT I PROSJEKTET**

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

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

Endelig overtakelsestidspunkt fastsettes av Selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **10. ETTÅRSBEFARING**

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

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

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

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

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

## **11. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON**

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

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

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

## **12. FORSIKRING**

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

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

Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

### **13. AVBESTILLING**

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

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

### **14. SELGERS FORBEHOLD**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten:

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

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

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

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

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

### **15. KJØPERS FORBEHOLD/MEDVIRKNING**

Kjøper tar ingen forbehold.

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

### **16. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON**

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

## 17. SÆRLIGE BESTEMMELSER .

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

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

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

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

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

## 18. VEDLEGG

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

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

Sted/dato: Fredrikstad,

Kjøper:

Selger:

.....  
xx

.....  
Byggmester Bjørn Andre Tveter as v/Bjørn  
Andre Tveter



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

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

Dato  
12.06.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse:                                                                                |
|----------|---------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 125317   | 200     | 3.2.2023    | BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER<br>BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK<br>BESTEMMELSE OM VEG |

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

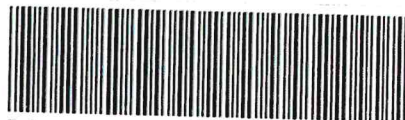
☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Doknr.: 125317 Tinglyst: 03.02.2023  
STATENS KARTVERK**GRUNNEIERAVTALE- VEIRETT OG VA-GRØFT**Gjensidig avtale mellom grunneiere av eiendommene  
Krosnesveien 23A- gnr 53 bnr 64 og Krosnesveien 23B- gnr 53 bnr 4

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

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

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

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

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

Ås 11. juli 2022

12.07.22 FR.STAD

Sted

Dato

FR.STAD

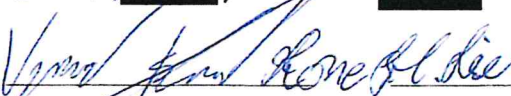
Sted

12.07.22.

Dato

061294 / 271295

Org nr. 913355016



Vegard Stensrud og Lone Haugen Lie



Treteknikk E. Østfold AS Fredrik

L.

eiendom gnr 53 bnr 4

eiendom gnr 53 bnr 64



Rett kopi bekreftes

