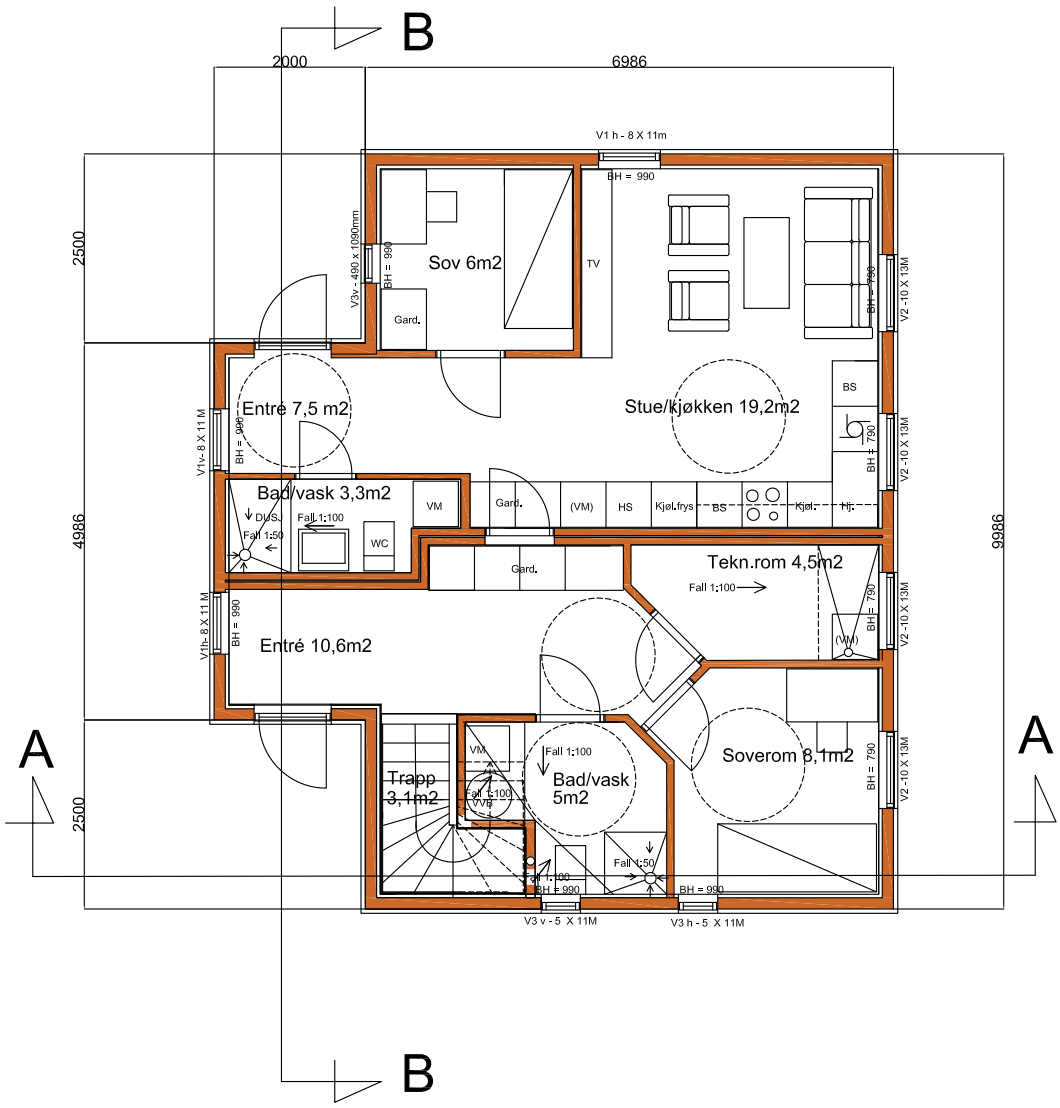
VESTLIA 8B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

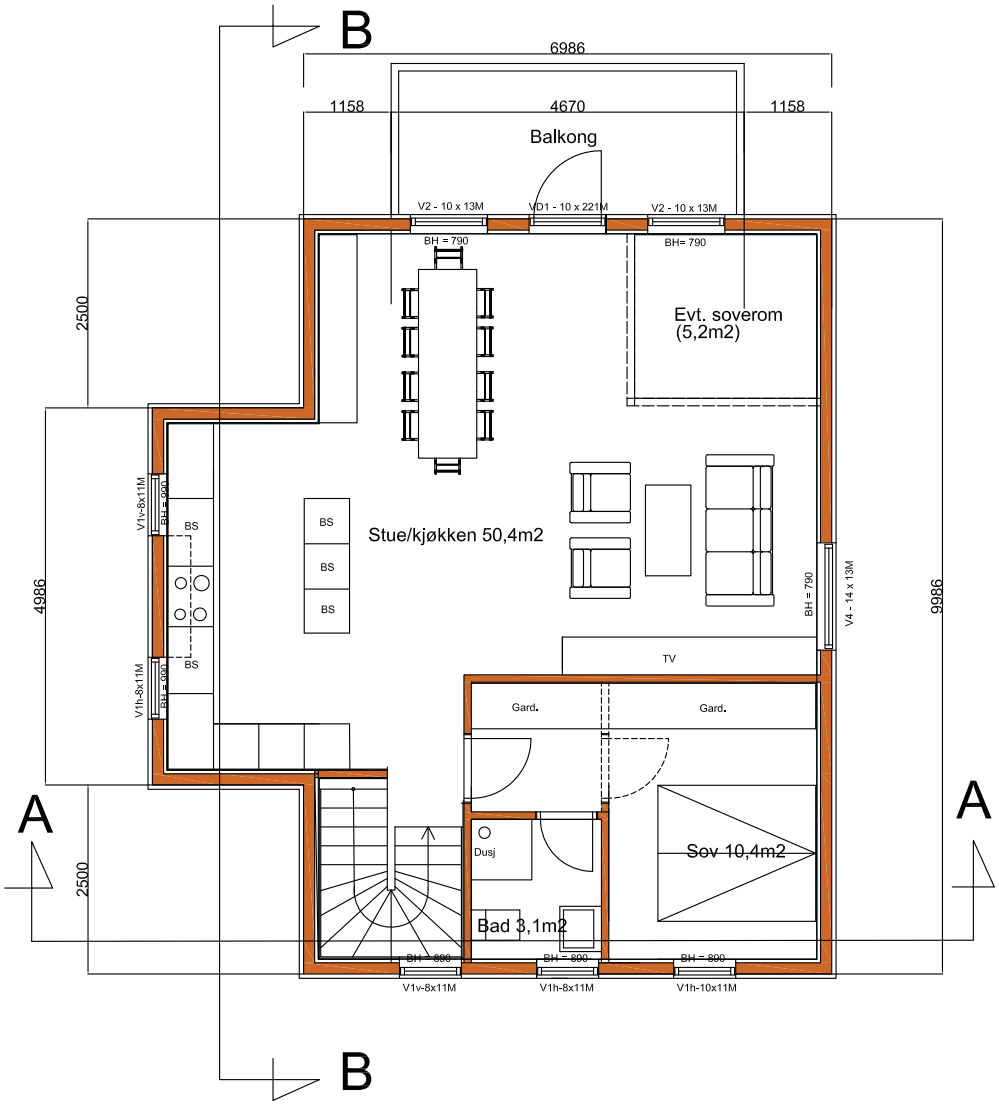
Plantegninger
Illustrasjon fasade
Leveranse-beskrivelse
Illustrasjon kjøkken
Byggetillatelse
Sameiets vedtekter
Kommunale opplysninger
Utkast for kontrakt
Bud og budgivning

PLANTEGNINGER



Plan 1. etasje 1:100 - BRA 74m2

Sivilarkitekt Tore Karlsøen - Nøklestadveien 7 - 1617 Fredrikstad - Tlf. 92013449 - E-post : h-t-k@outlook.com



Plan 2. etasje 1:100 - BRA 74m2

Sivilarkitekt Tore Karlsøen - Nøklestadveien 7 - 1617 Fredrikstad - Tlf. 92013449 - E-post : h-t-k@outlook.com

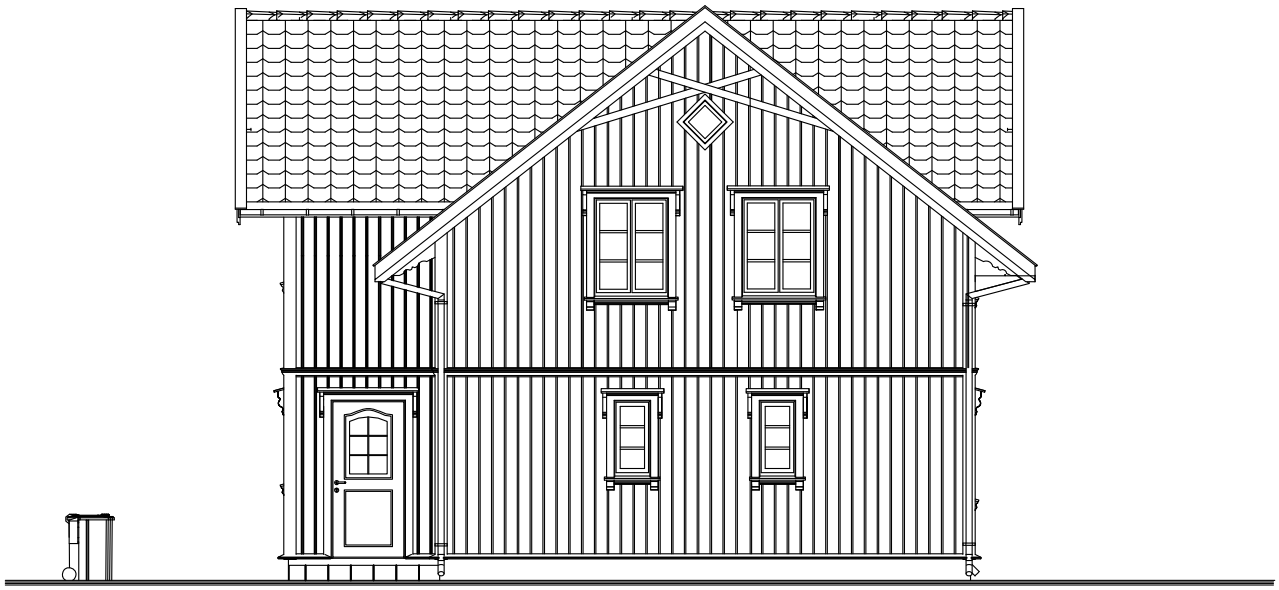
ILLUSTRASJON
FASADE



FASADE MOT SYD

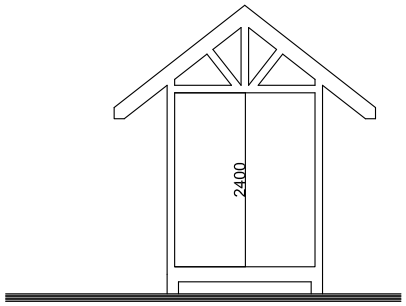
Karlsøen Bygg og Eiendom AS - Vestlia 8 - Ny enebolig - Fasade syd - 1:100 (A4) - 02.01.2023

Sivilarlitekt Tore Karlsøen - Nøklestadveien 7 - 1617 Fredrikstad - Tlf. 92013449 - E - post : h-t-k@outlook.com

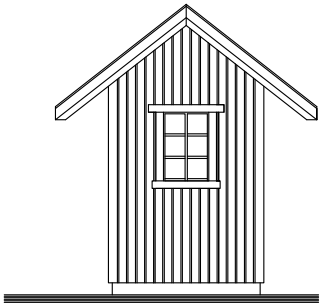


FADADE NORD

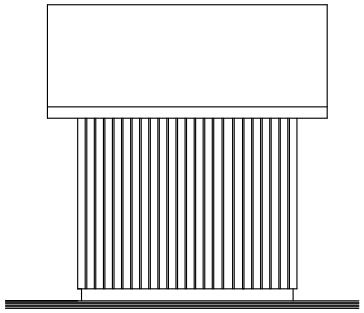
Sivilarkitekt Tore Karlsøen - Nøklestadveien 7 - 1617 Fredrikstad - Tlf. 920132449 - e-post: h-t-k@outlook.com



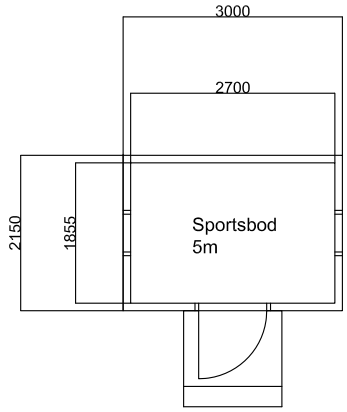
SNITT



FASADE



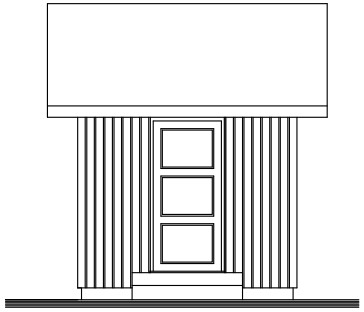
FASADE



PLAN



FASADE



FASADE

Karlsøen Bygg og Eiendom AS - Vestlia 8 - Ny enebolig - Plan, snitt og fasader sportsbod - 1:100(A4) 02.01.2023

Sivilarkitekt Tore Karlsøen - Nøklestadveien 7 - 1617 Fredrikstad - Tlf. 92013449 - E-post : h-t-k@outlook.com

LEVERANSE-BESKRIVELSE

Leveranseoversikt

Rom		Gulv	Vegg		Himling		
Alle soverom		Parkett.13mm Northern Light Oak	Slette malte flater		Slette malte flater		
Bad/vaskerom 1.etg		Vinyl. Raw Concrete Dark Grey	Fibo Trespo Cracked Cement		Slette malte flater		
Teknisk rom med dusj		Vinyl. Raw Concrete Dark Grey	Fibo Trespo Cracked Cement		Slette malte flater		
Bad 2.etg		Fliser 60x60 lyse/sandfarget	Fliser 60x60 Lyse/sandfarget		Slette malte flater		
Kjøkken 2.etg		Parkett. 13mm Northern Light Oak	Slette malte flater		Slette malte flater		
Stue 2.Etg		Parkett. 13mm Northern Light Oak	Slette malte flater		Slette malte flater		
Hybel kjøkken		Parkett. 13mm Northern Light Oak	Slette malte flater		Slette malte flater		
Bad/vaskerom hybel		Vinyl. Raw concrete dark grey	Fibo Trespo Cracked Cement		Slette malte flater		
Stue 1.Etg i hybel		Parkett. 13mm Northern Light Oak	Slette malte flater		Slette malte flater		
Ganger		Lyse fliser 60x60	Slette malte flater		Slette malte flater		
Stuevegg /tv vegg		Parkett.13mm Northern Light Oak	Mellow spileplater. Eikbeiset furu				

Leveranseoversikt

Rom		Elektro	Innredning/utstyr				
Alle soverom		Lampepunkt i tak. Fastmonterte lamper	Minimum 1 meter garderobeskap pr sengeplass				
Bad/vaskerom 1.etg		Lampepunkt i tak. Fastmonterte lamper. Lys over speil. varmekabler	Innredning 60 cm m. servant og blandebatteri. Dusjkabinett 80x80. kran og avløp til vaskemaskin. Gulv montert wc.				
Teknisk rom med dusj		Lampepunkt i tak. Fastmonterte lamper.Lys over speil. varmekabler	Aggregat for varmegjenvinning. Fordelingsskap med automatsikringer. Vannfordelingsskap, varmtvannsbereder				
Bad 2.etg		Lampepunkt i tak. Fastmonterte lamper. Lys over speil. varmekabler	Gulv montert wc. 80x80 dusjkabinett/dusjhjørne. 60-80cm innredning m. servant og blandebatteri				
Kjøkken 2.etg		Lampepunkt i tak. Fastmonterte lamper. Avtrekksvifte med lys.	Kjøkkeninnredning fra drømmekjøkkenet. Kjøl og frys, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og avtrekksvifte. Se vedlegg				
Stue 2.Etg		Lampepunkt i tak. Fastmonterte lamper.panelovner					
Hybel kjøkken		Lampepunkt i tak. Fastmonterte lamper. Avtrekksvifte med lys	Kjøkkeninnredning fra drømmekjøkkenet. Kjøl og frys, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og avtrekksvifte. Se vedlegg				
Bad/vaskerom hybel		Lampepunkt i tak. Fastmonterte lamper. Varmekabler	Innredning 60 cm m. servant og blandebatteri. Dusjkabinett 80x80. kran og avløp til vaskemaskin. Gulv montert wc.				
Stue 1.Etg i hybel		Lampepunkt i tak. Fastmonterte lamper. Panelovner					
Ganger		Lampepunkt i tak. Fastmonterte lamper. Varmekabler	Varmekabler i gulv				

ILLUSTRASJON
KJØKKEN

Perspektivtegning: 2022_01_62631_/1/5 Kjøkken - Kjøkken 2. etasje med øy **Skrevet ut: 28.02.2023**
Prosjekt: Vestlia 8 - Karlsøen bygg



Byggmakker Moss A/S Varnaveien 31, 1523 MOSS Telefon: 99564289 Mobil: 99564289 Faks: Organisasjonsnr.: 948237989 E-Mail: nadia.klipper@byggmakker.no Hjemmeside:	**Ballingslöv Kök** Kjøkken Bistro	**Kunde** Karlsøen bygg Vestlia 8, 1621 GRESSVIK Tlf Tlf.priv. Mobil Faks E-Mail

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

BYGGETILLATELSE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

SIVILARKITEKT TORE KARLSØEN

Nøklestadveien 1
1617 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2021/5472	30	ASTSKR	49/8	31.03.2023

Endringstillatelse - Oppføring av enebolig - Vestlia 8 - Eiendom 49/8

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
391/23

Endringstillatelse

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

- Oppføring av enebolig

Dette er endringene du har søkt om:

- Balkong
- Utvendig sportsbod
- Fasadeendring

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

Vi viser til din søknad om tillatelse til endring av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 14.03.2023.

Søknaden gjelder
Det søkes om endring av fasade, balkong, utvendig bod og endret rominndeling.

Søkers redegjørelse (utsnitt)

> Tiltaket er tidligere nabovarslet. Dette gjelder endring ved at
> det søkes etablert balkong i 2. etg. mot syd, utvendig sportsbod uteglemt på tidligere søknad samt noe mindre justeringer av vindusplasseringer i fasaden

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 909, og berørt av hensynssone 570 kulturmiljø.

Tiltaksområdet er avsatt til bolig og regulert til bevaring i reguleringsplanen for Gressvik sentrum - Ålestranda, plan-ID 218.

Vurdering

Nabovarsel

I forbindelse med søknaden har du varslet de naboene som etter din vurdering berøres av tiltaket. Det har kommet merknader fra Fredrikke Syversen, Vestlia 10.

Merknadene gjelder:

- Grunnforhold

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Søkers tilbakemelding til nabomerknad

Vi har mottatt kommentarer fra Fredrikke Syversen i Vestlia 10. Kommentarene er de samme som ble fremmet ved første gangs nabovarsel i forb. med rammesøknad og omhandler bekymring for grunnforhold/setningsskader. Det etterlyses bl.a grunnundersøkelser som tidligere eier av 8B antydet skulle bli gjennomført. Se vedlegg C3.

Vi anmerker at grunnundersøkelser har blitt gjennomført selv om det ikke har vært tatt prøver på tomten. Rapport utarbeidet av geoteknisk ansvarlig ble vedlagt IG søknad og IG tillatelse foreligger. Vi har derfor lagt til grunn at geotekniske forhold er avklart.

Siden naboen kommenterer forholdet også i forb. med endringssøknad har vi anmodet Geoteknikk Anlegg AS om en uttalelse. Hans Petter Bøckmann sier følgende:

- *Det er ikke noe som helst krav om at det må gjøres en grunnundersøkelse. Det er ansvarlig geoteknikker ved hvert prosjekt som avgjør om det må utføres feltarbeider eller ikke. I denne saken skal det settes opp en ny enebolig på et relativt flatt terreng. Vi har vurdert området med hensyn til NVE veileder 1/2019 hvor det skal gjøres kontroll med helning på terreng, samt total høydeforskjell i løsmasser mot eventuelle utløpssoner. Bygget skal settes opp med plate på mark. Det innebærer at dagens vegetasjon som gress, jord fjernes ned til fast leiregrunn for etablering av et bærelag under bygget.*
- *Vi ser ingen grunn til at det skal oppstå setninger på nabobygget i forbindelse med anleggsarbeidene. Her er det ingen stor utgraving som medfører senking av grunnvannstanden. Setninger oppstår kun ved senkning av grunnvanstanden*
- *Prosjekt med enebolig på relativt gode grunnforhold settes alltid i TK1. Det er kun i kjente kvikkleireområder hvor det settes i TK2.*
- *Det henvises til Oslo kommune vedr påvirkning av grunnvannstand. Det gjelder når man skal bygge kjeller og skal etablere drenering utenfor kjellervegger. Da må det settes piezometer for måling. Dette pga at det IKKE er tillatt å legge drenering langs kjellervegger under GW stand. Vi jobber med slike prosjekter i Oslo omtrent hver uke.*

Vi går ut ifra at geotekniske forhold er endelig avklart.

Visuelle kvaliteter

Det søkes om oppføring av utebod utformet med stående kledning og saltak, tilpasset boligen. Det søkes videre om endring av vindu fasade nord og balkong på fasade syd. Omsøkte endringer er vurdert å være tilpasset bygningen og nærområdet, og i tilstrekkelig grad tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2 og reguleringsplan for Gressvik sentrum – Ålestranda.

Grunnforhold
Geoteknisk prosjektering er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 1. Det foreligger videre vurdering av grunnforhold på tomten. Vi legger dette til grunn for vår tillatelse.

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 14.03.2023, 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
- Innmålingsrapport for plassering av byggetiltaket
- Innmålingsrapport for VA-anlegg

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

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

gebyrtype	sats	antall	totalt
Endring av tillatelse - 30 % av satsene etter § 3-9 (23)	11370,00	0,7	7959,00
Endring av tillatelse - 30 % av satsene etter § 3-9 (23)	10110,00	0,7	7077,00
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (23)	1420,00	1	1420,00

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Astrid Skramstad
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Ketil Andre Asbjørnsen	Nesveien 37	1666	Rolvsøy
Fredrikke Sofia Grønlund Syversen	Vestlia 10	1621	Gressvik

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side	Versjonsnr.
[redacted]	G	[redacted] av [redacted]	[redacted]

[redacted]

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker	Organisasjonsnummer	Tiltaksklasse	Dato.	Signatur, ansv. søker
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Tore Karlsøen

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	[redacted]	[redacted]				[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Beskrivelse av funksjon, ansvarsområde, tiltaksklasse			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Funksjon (PRO, UTF, KONTROLL)	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]				×
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		[redacted]			
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]			[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]			[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]			[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]			[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]			[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]			[redacted]	[redacted]	

SAMEIETS VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR
Vestlia 8 BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte den 14.12.2022
i medhold av Lov om eierseksjoner.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Boligsameiets navn er Vestlia 8 BOLIGSAMEIE

Boligsameiet har forretningskontor i Fredrikstad Kommune.

Sameiet består av 2 boligseksjoner

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 49, bnr. 8 i Fredrikstad kommune,

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av det areal som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 3
Fellesutgifter

Det blir ingen felles utgifter i sameiet.

§ 4
Vedlikehold

Hver seksjon har ansvar for vedlikehold av sin del.

§ 5
Styret

Styret vil bestå av 2 leder med 100% råderett over sin del av sameiet.

§ 6
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 7
Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner.

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 49	**Bnr:** 8	**Fnr:** 0	Snr: 2
Adresse:	Vestlia 8B		
Areal:	Ca. 374 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032 Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer 18062020.pdf Særutskrift bystyresak 64-20 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032 - sluttbehandling.pdf Plankart A0 med hensynssoner.pdf Plankart A0 uten hensynssoner.pdf	570 - Hensyn kulturmiljø, H570-LOK 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 18, 2020
Reguleringsplan, navn:	**Formål:**	**Godkjent/vedtatt:**
218 Gressvik sentrum - Ålestranda	660 - Bevaringsområder 110 - Boliger 310 - Kjørevei	februar 6, 1986
Reguleringsbestemmelser: Regbest218_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE
FBV- Feieravdelingen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 06.06.2023

Til informasjon!

Eiendom: 49/8/0/2 Vestlia 8 B

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
FBV- Feieravdelingen

Fredrikstad Brann- og redning	Besøksadresse:	Tlf: 69 95 97 75
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

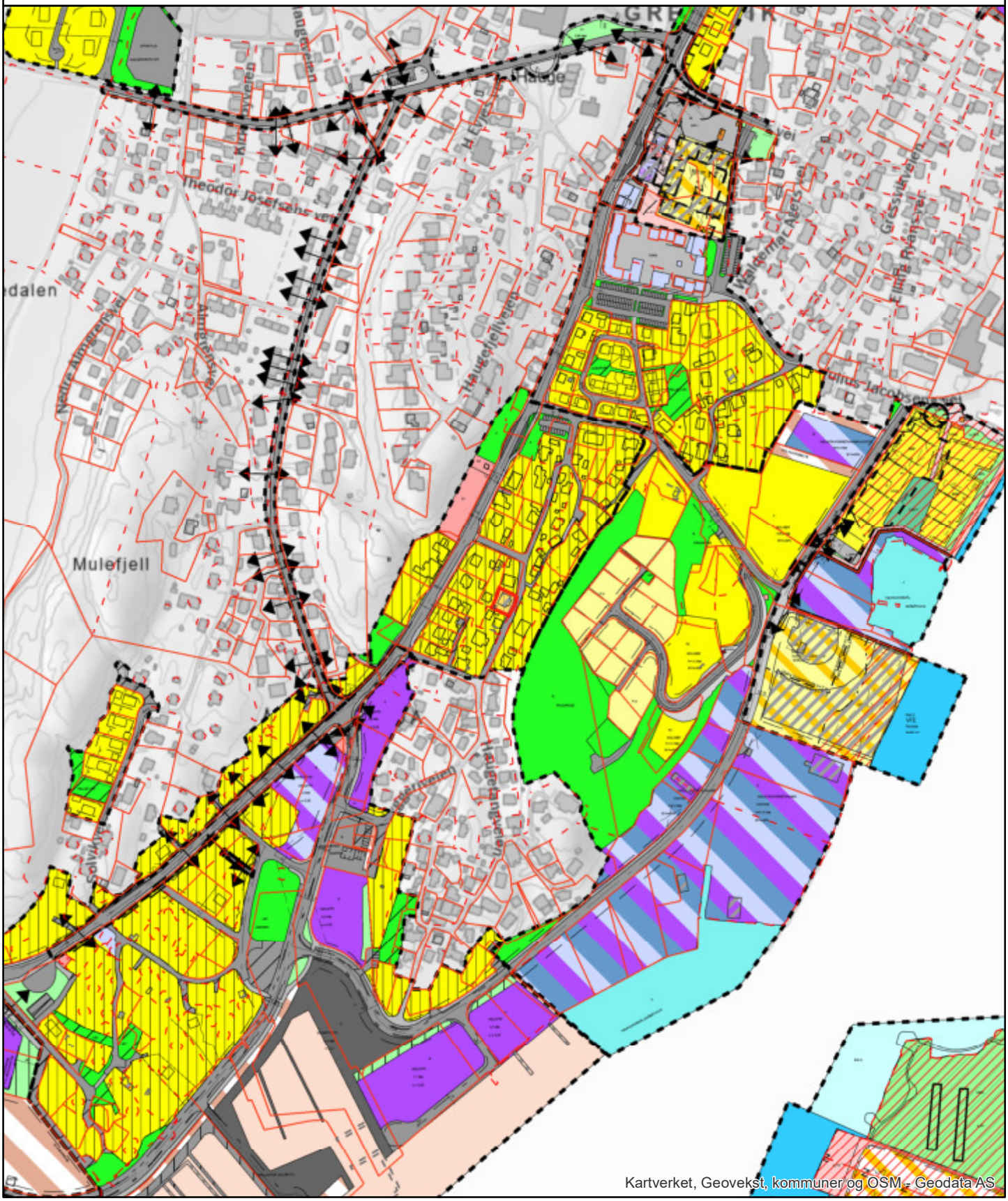
Adresse: Vestlia 8B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/8/0/2

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2023-06-01

N

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

Planident: 1204
Plannavn: Bruket 2



Grunnkart med ortofoto

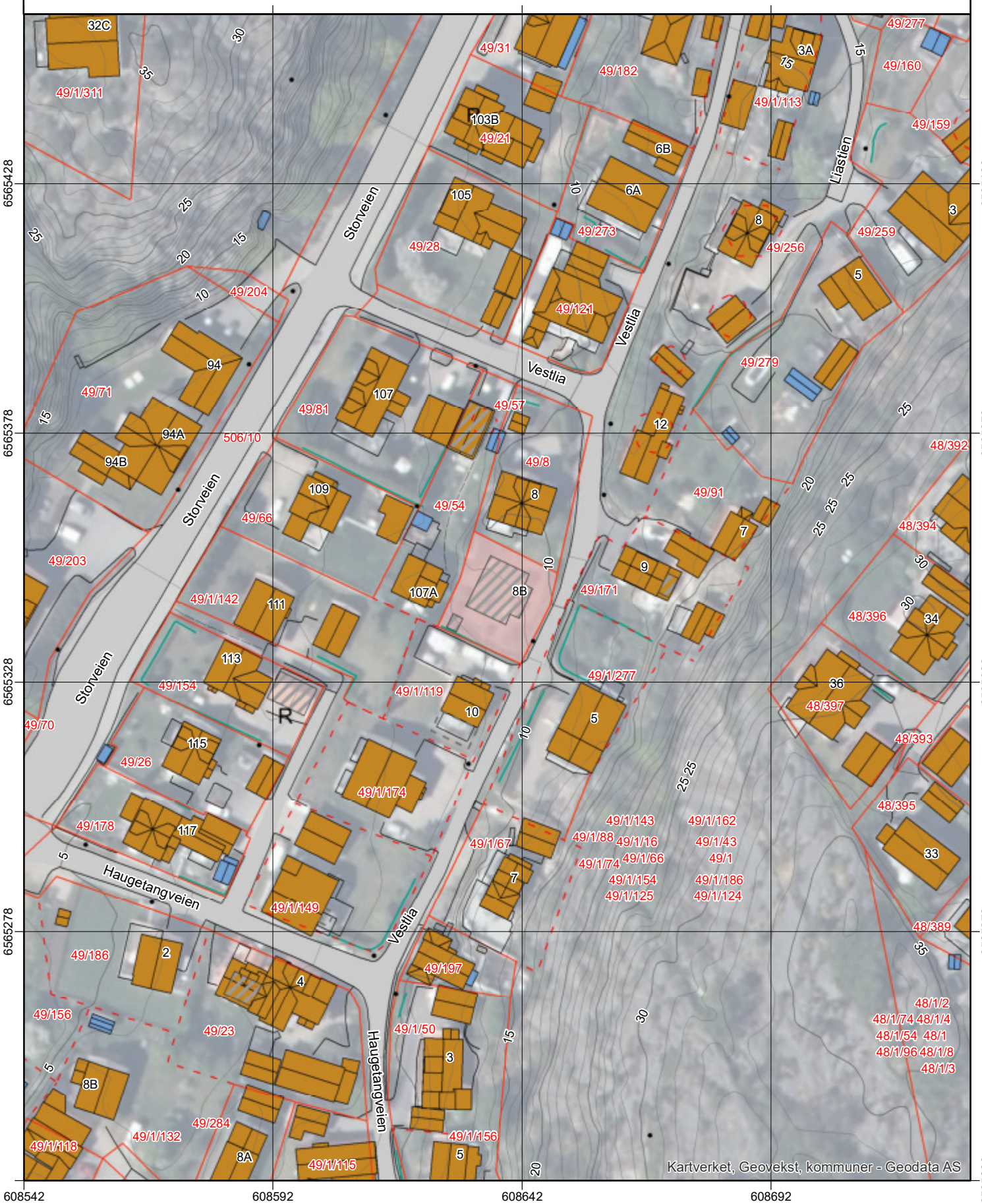
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vestlia 8B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/8/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-06-01

N

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



Grunnkart

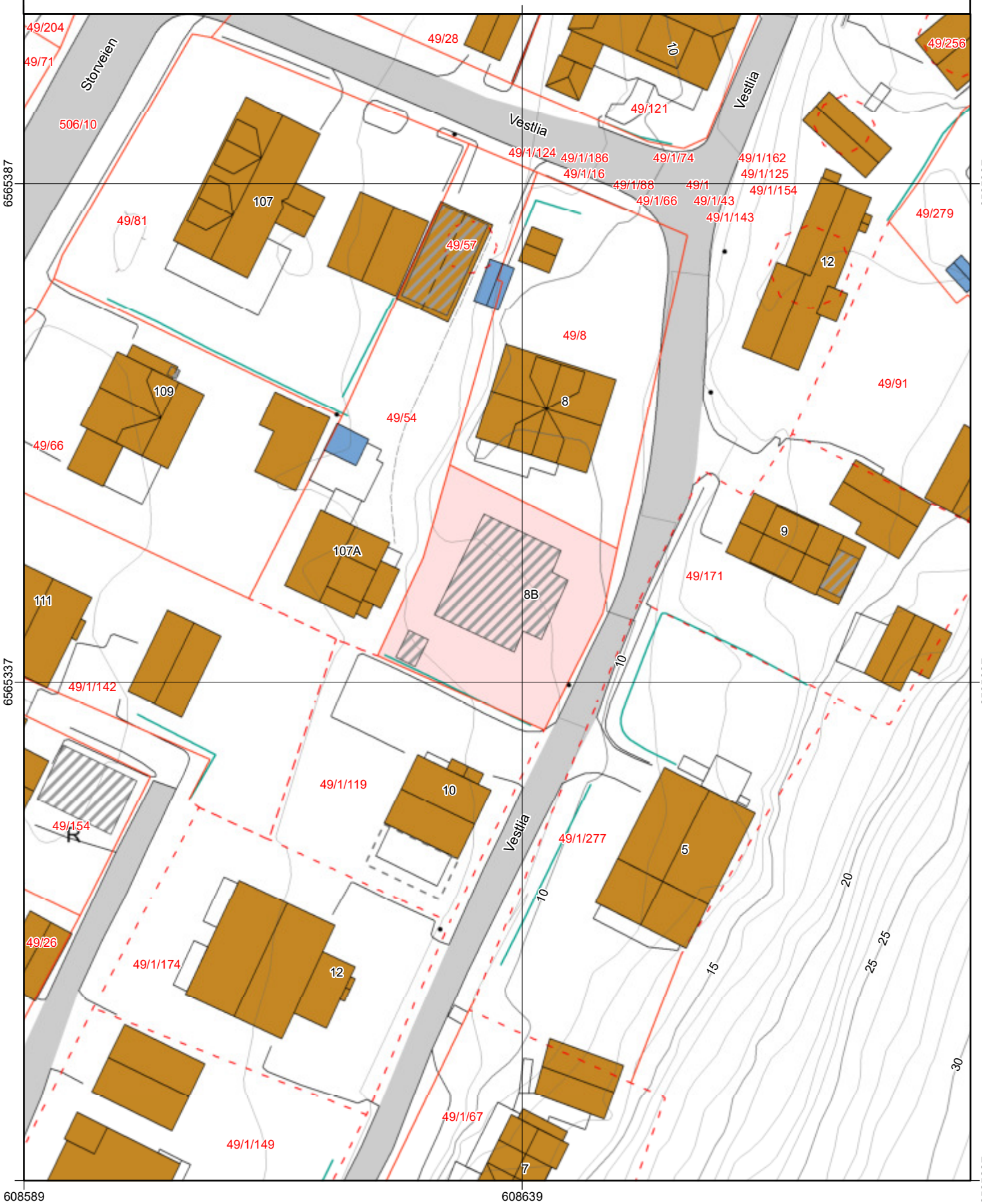
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vestlia 8B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/8/0/2

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-06-01

N

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vestlia 8B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/8/0/2

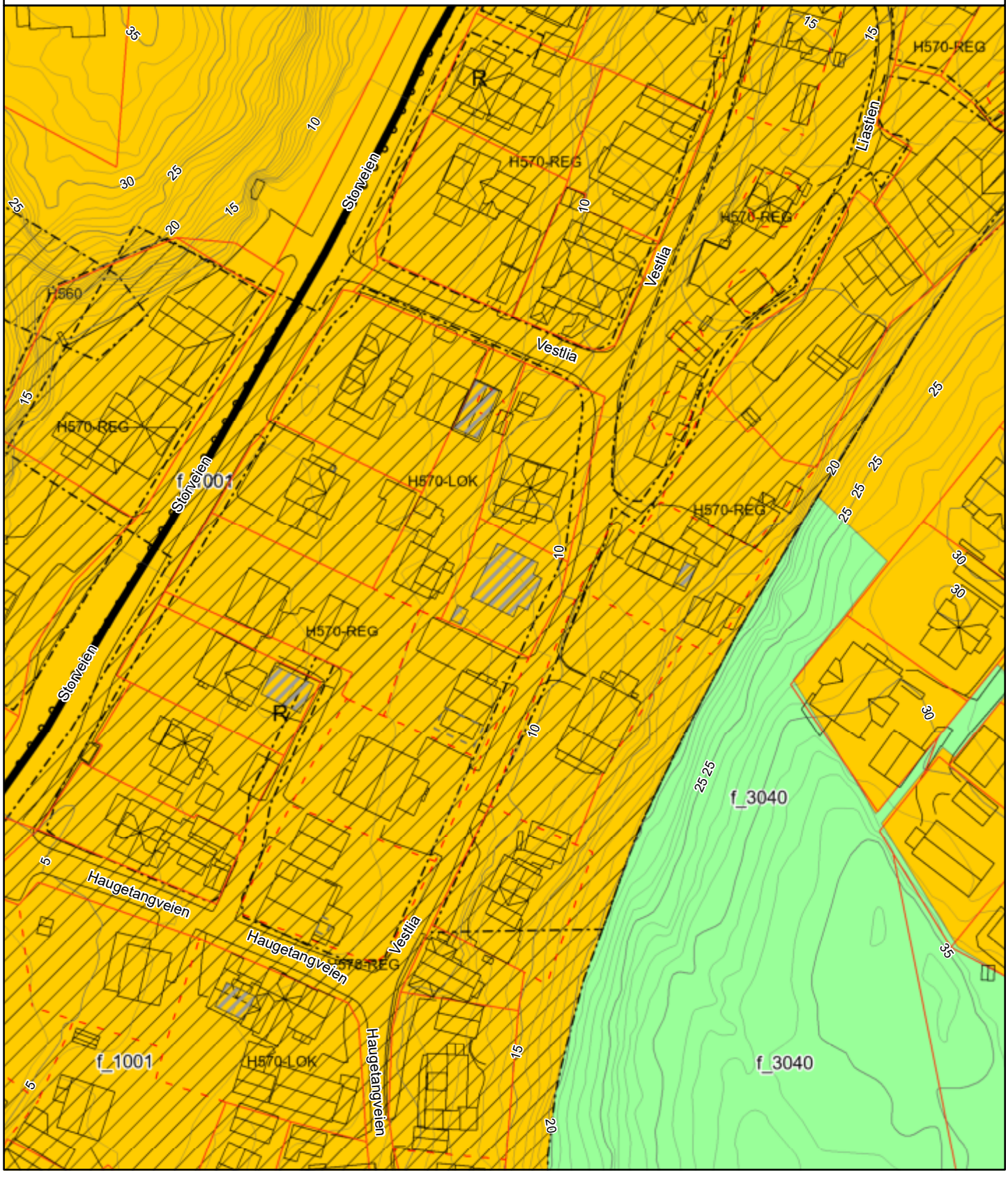
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-06-01

N

Planident: 909
Ikrafttredelsesdato: 18.06.2020
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032

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.



Oversiktskart

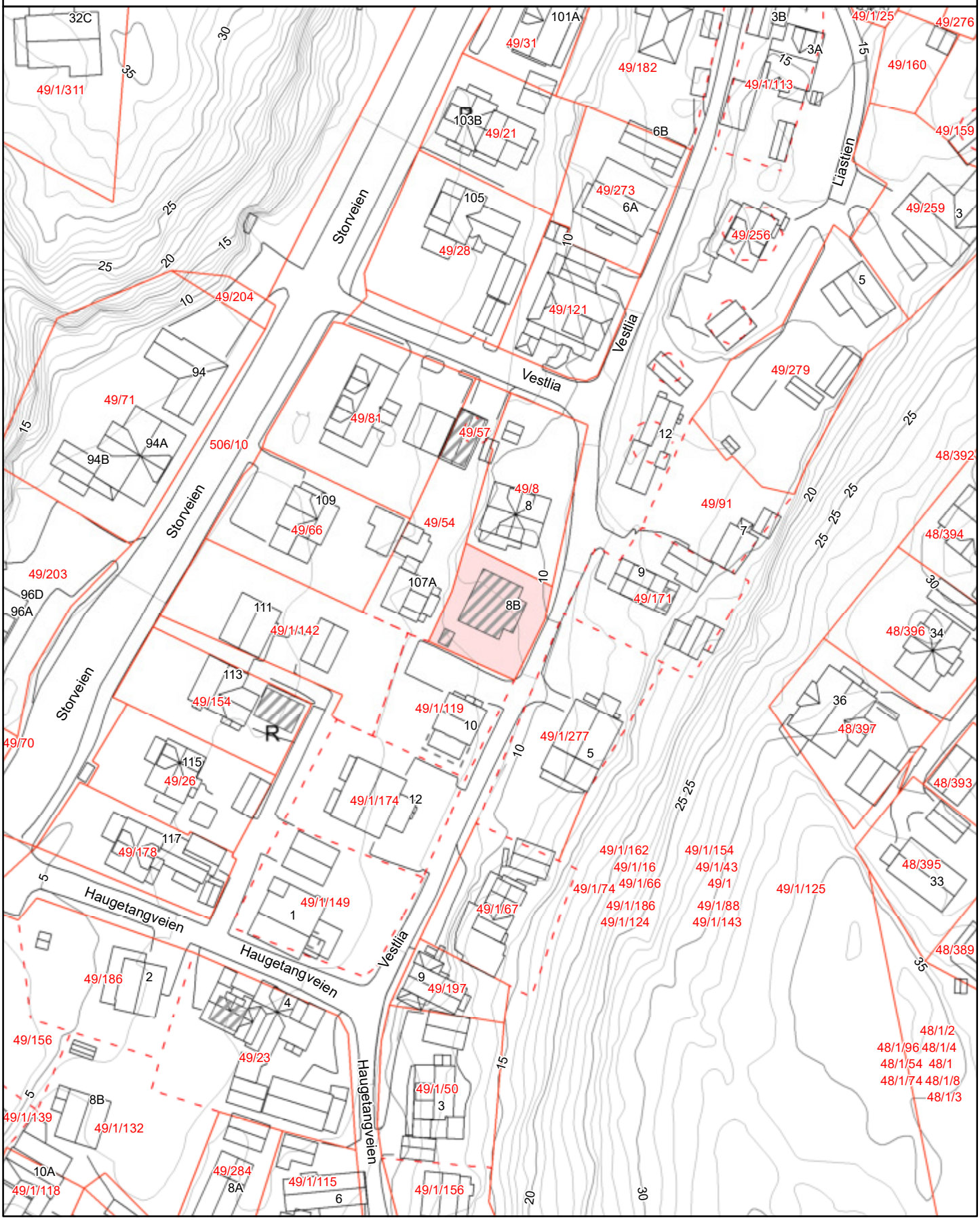
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vestlia 8B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/8/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-06-01

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vestlia 8B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/8/0/2

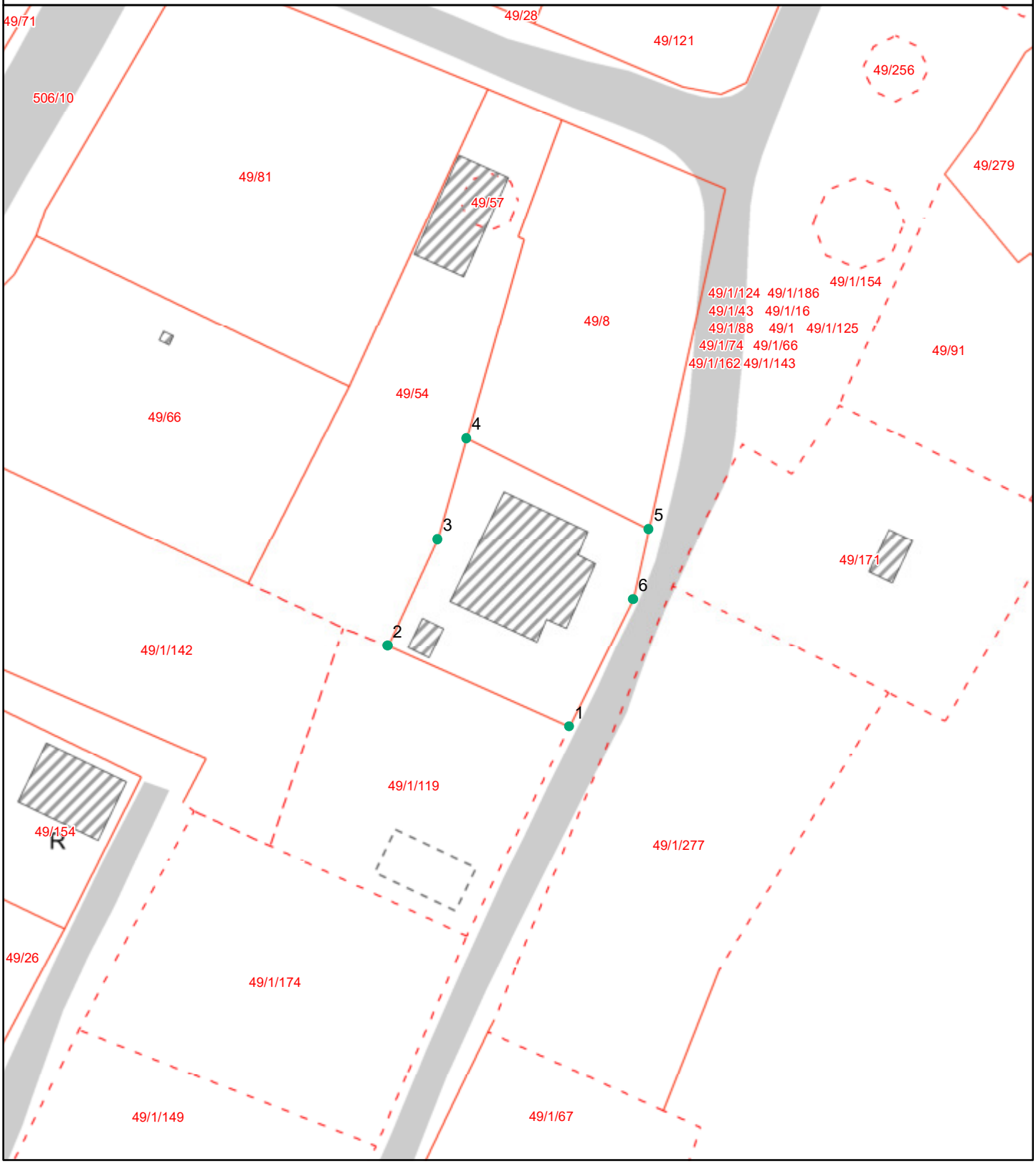
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-06-01

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.6.2023

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565332.06264	608641.561096	Ikke spesifisert	18.33	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565339.53456	608624.830291	Mur	10.83	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565349.35128	608629.413732	Fjell	9.71	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565358.66525	608632.09568	Ikke spesifisert	18.8	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565350.29835	608648.917284	Ikke spesifisert	6.66	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6565343.80498	608647.466046	Ikke spesifisert	13.15	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3004-49/8/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	373.7
Etablert dato	20.03.2023	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	30.03.2023	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3004	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KARLSØEN BYGG OG EIENDOMSUTVIKL AS	928955656	H - Hjemmelshaver		Moloveien 37	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SE - Seksjonering	22.02.2023	22.02.2023	Jnr.17/23	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		373.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301135241	0	111 - Enebolig	IG - Igangsettingstillatelse
301187376	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 301135241: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	143.9
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	143.9
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.11.2022	28.11.2022
IG - Igangsettingstillatelse	25.01.2023	26.01.2023
EB - Endre bygningsdata	22.02.2023	22.02.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.9	5	3	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	71.9	0.0	71.9	0.0
H02	0	72.0	0.0	72.0	0.0

Bygning 301187376: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	5.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	5.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.11.2022	04.04.2023
IG - Igangsettingstillatelse	25.01.2023	04.04.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	5.0	5.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vestlia	8B		1621 GRESSVIK

Plan nr.: 218

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRESSVIK SENTRUM - ÅLESTRANDA.

Godkjent av Onsøy kommunestyre 06.02.86, sak K-5/86.
Vedtatt av bygningsrådet: 22.08.85 Revidert:

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område som er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan A3-311, datert 01.03.85, sist revidert 09.10,85.

BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDE - BEVARINGSVERDIG BYGNINGSMILJØ.

§ 2. Områder som er vist med åpen vertikal skravur på reguleringskartet er regulert til spesialområde bevaring. Tilleggsbestemmelsene gjelder for dette området,

§ 3. Bebyggelsen i området skal benyttes til boligformål. Eksisterende næringsvirksomhet i området kan fortsette. Nyetablering eller større utvidelser av næringsvirksomhet tillates ikke.

§ 4. Eksisterende bygninger 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 i form, farge og materialvalg er tilpasset strøkets karakter.

§ 5 Bygningsrådet kan nekte riving av bygning som ansees å være av betydning for miljøet og som etter rådets skjønn kan settes i stand med akseptable kostnader.

§ 6 Ved utbedring, reparasjon og påbygging av eksisterende bygninger skal man se til at bygningenes karakter med hensyn til form. 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.

§ 7 Nybygg kan oppføres innen området. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til form, 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.

§ 8 Eksisterende trær og grøntanlegg skal i størst mulig grad bevares.

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

§ 10. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan når særlige grunner taler for det. tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven med forskrifter.

Ørebekk, 3. mars 1986

Arne W. Nilsen
Ordfører

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vestlia 8B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 49/8/0/2

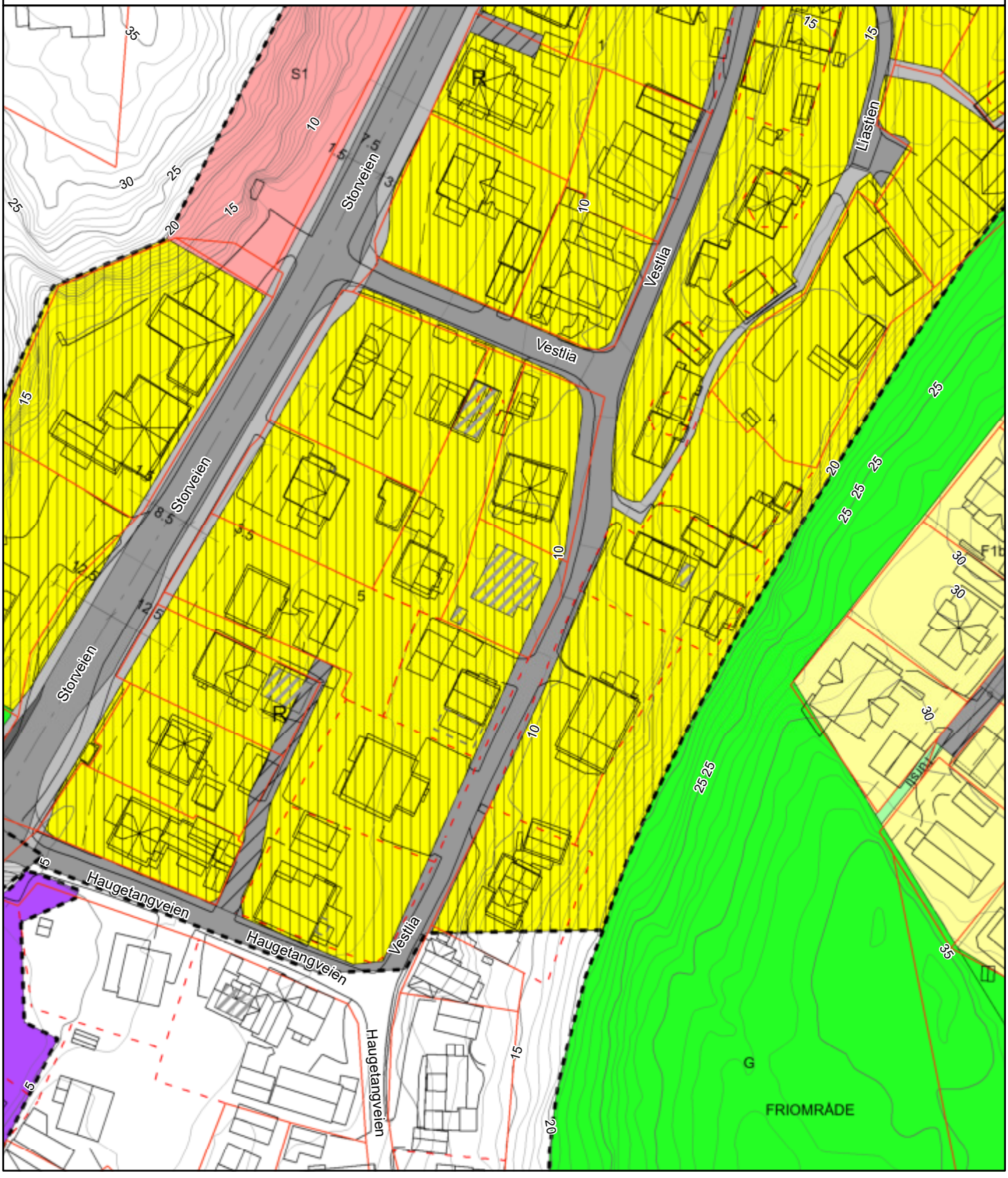
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-06-01

N

Planident: 218
Ikrafttredelsesdato: 06.02.1986
Plannavn: Gressvik sentrum - Ålestranda

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

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende: Tunnel	Nåværende: På bakken	Nåværende: Bro	Framtidig: Tunnel	Framtidig: På bakken	Framtidig: Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtfled						
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. Bebygd areal og anlegg	(1000)				
Bebygd areal og anlegg	1001		FFCCE6	255-204-5	0-20-100-0
Bebygd bebygelse	1110		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebygd bebygelse for fritidsgrunnl e småhusbebygelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebygd bebygelse konsentrert småhusbebygelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebygd bebygelse blokkbebygelse	1113				
Garasjeanlegg for bebygd fritidsbebygelse	1116				
Fritidsbebygelse	1120		FFCC66	255-204-102	0-20-60-0
Fritidsbebygelse fritidsgrende	1121		FFE5A5	255-229-174	0-10-32-0
Fritidsbebygelse konsentrert	1122		FFCC66	255-204-102	0-20-60-0
Fritidsbebygelse blokk	1123				
Kolonihager	1124				
Samfunnsformål	1130	Samfunnsformål	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Kjøpesenter	1140	Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204	20-40-0-20
Forretninger	1150	Forretninger	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	Tjenesteyting	FF99FF	255-153-255	0-40-0-0
Barnehage	1161	Barnehage			
Undervisning	1162	Undervisning			
Institusjon	1163	Institusjon			
Kirke eller annen religiøs aktivitet	1164	Religiøs aktivitet			
Forsamlingslokale	1165	Forsamlingslokale			
Administrasjon	1166	Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170	Fritid/Turistformål	9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Idrettsbygg	1171	Idrettsbygg			
Forsamlingshus	1172	Forsamlingshus			
Camping/hytte	1173	Camping/hytte			
Leirskole	1174	Leirskole			
Rideidrettsanlegg	1200	Rideidrettsanlegg	CC99FF	204-153-255	0-20-20-20
Skiskytterbane/ internasjonal	1201	Skiskytterbane/ internasjonal			
Næringsbebygelse	1300	Næringsbebygelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kontor	1310	Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1320	Hotell			
Bevertning	1330	Bevertning			
Industri	1340	Industri	CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Lager	1350	Lager			
Bensinstasjon/ lagring av drivstoff	1360	Bensinstasjon/ lagring av drivstoff			
Annen næring	1390	Annen næring	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Utendørs lagring	1400	Idrett	99CCCC	153-204-204	20-0-20-20
Båthavn	1410	Båthavn			
Bilskrogård med	1420	Bilskrogård			
Idrettsanlegg	1430	Idrettsanlegg	66FF99	102-255-153	60-0-40-0
Næringsbebygelse	1440	Næringsbebygelse	99CCCC	153-204-204	40-0-20-20
Golfbane	1450	Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorsportanlegg	1460	Motorsport	66FF99	102-255-153	60-0-40-0
Skytebane	1470	Skytebane			
Annen idrettsanlegg	1480		99CCCC	153-204-204	40-0-20-20
Andre typer bebygelse og anlegg	1500		FF99CC	255-153-204	0-40-20-0
Gods terminal	1501	Gods terminal			
Godslager	1502	Godslager			
Energianlegg	1510	Energianlegg			
Fjernvarmeanlegg	1520	Fjernvarmeanlegg			
Vindkraftanlegg	1530	Vindkraftanlegg			
Vann- og avløpsanlegg	1540	Vann- og avløpsanlegg			
Vannforsyningsanlegg	1541	Vannforsyningsanlegg			
Avløpsanlegg	1542	Avløpsanlegg			
Renovasjonsanlegg	1550	Renovasjonsanlegg			
Offentlig administrasjonsbygg	1560				
Telekommunikasjonsanlegg	1570	Telekommunikasjonsanl.			
Annen samfunnsmessig infrastrukturanlegg og anlegg	1590	Øvrige anlegg			
Utøvelse av idrett	1600	Utøvelse av idrett	99CC99	153-204-153	40-0-20-20
Lekeplass	1610	Lekeplass			
Gårdsplass	1620	Gårdsplass			
Parkeringsplass	1630	Parkeringsplass			
Annet utøvelse av idrett	1690	Annet utøvelse av idrett			
Grav- og urnelund	1700	Grav- og urnelund	CC99FF	204-153-255	0-40-20-20
Krematorium	1710				
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1720				
Kombinert bebygelse og anleggsformål	1800		FFCCE4	255-204-44	0-20-100-0
			FFFF99	255-255-255	0-0-0-0
Bebyggelse	1801		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse næringsområde	1802		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse næringsområde	1803		FF99CC	255-153-204	0-40-20-0
			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse næringsområde	1804		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Forretningsområde	1810		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Forretningsområde med bolig	1811		CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
			CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretningsområde	1812		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
			CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Forretningsområde med bolig	1813		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
			CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretningsområde	1814		FF99CC	255-153-204	0-40-20-0
			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Næringsområde	1820		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
			CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
			9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Næringsområde med bolig	1821		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
			CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næringsområde	1822		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
			CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næringsområde for forretning	1823		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
			CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
			FF99CC	255-153-204	0-40-20-0
Næringsområde for bensinstasjon	1824		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
			FF99CC	255-153-204	0-40-20-0
Kontor/industri	1830		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
			CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Kontor/forretning	1831		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
			FF99CC	255-153-204	0-40-20-0
Angitt bebygelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900		FFCCE4	255-204-44	0-20-100-0
			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealet)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010	Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjørevei	2011	Kjørevei			
Fortau	2012	Fortau	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013	Torg			
Gatetun	2014	Gatetun	FFDD88	245-221-218	0-7-14-4
Gang- og sykkelveg	2015	Gang/sykkelveg			
Gang- og sykkelveg med	2016	Gang/sykkelveg			
Sykkelvegs-/ fell	2017	Sykkelvegs/skiløft			
Annen vegrunn - teknisk anlegg	2018	Annen vegrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen vegrunn - grøntareal	2019		999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (nærmere angitt banetype)	2020	Bane	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trase for jernbane	2021	Jernbane			
Trase for sporveg/ forstadsbane	2022	Sporveg			
Trase for t-bane/ metro	2023	T-bane			
Stasjonsområde/ anlegg	2024	Stasjons-/ terminalanlegg			
Holdeplass/ plattform	2025	Holdeplass			
Lastegrill/ terminal	2026	Lastegrill/ plattformtak			
Teknisk anlegg for metallisk jernbane	2027	Tekniske bygg			
Annen banegrunn - grøntareal	2028	Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029		999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030	Lufthavn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landingsbanebane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032	Lufthavnterminal			
Lufthavn - hangar/ vedlikeholdsanlegg	2033	Lufthavnhotell/ bygg			
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040	Havn	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041	Kai			
Havneterminaler	2042	Havneterminal			
Havnebygg/	2043	Havnebygg/			
Havnebasseng for ytterligere	2050	Havnebasseng for ytterligere	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060	Kollektivnett	CC99FF	204-153-255	0-20-40-20
Trase for rammende angitt kollektivtransport	2061	Kollektivtransport			
Kollektivtransportstopp	2070	Kollektivtransportstopp			
Kollektivknutepunkt	2071	Kollektivknutepunkt			
Kollektivanlegg	2072	Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2073	Kollektivterminal			
Kollektivdepot/garasje	2074	Kollektivdepot/garasje			
Parallell- banetypeløsning	2075				
Parkeringsplasser	2080		999999	153-153-153	0-0-0-27
Rastepllass	2081	Rastepllass			
Parkeringsplasser	2082				
Parkeringshus/ anlegg	2083	Parkeringshus			
Trase for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110	Energinett			
Fjernvarmenett	2120	Fjernvarmenett			
Varme- og avløpsnett	2140	Varmeledningsledning			
Vannforsyningsnett	2141	Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142	Avløpsnett			
Overvannsnett	2143	Overvannsnett			
Avfallsnett	2150	Avfallsnett			
Telekommunikasjonsnett	2160	Telekommunikasjonsnett			
Andre teknisk infrastrukturtrasee	2190				
Kombinerte tekniske infrastrukturtrasee	2199				
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur	2900		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
			FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasee kombinert med andre angitte hovedformål	2960		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020	Naturområde			
Turdrag	3030	Turdrag			
Turveg	3031	Turveg			
Friområde	3040	Friområde			
Båtoplass - område	3041	Båtoplass			
Park	3050	Park			
Vegetasjonsskjerm	3060	Vegetasjonsskjerm			
Kombinert grønnstruktur/ friluftsområde	3080		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
			FFFF99	255-255-153	0-0-0-0
			66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3080		99FF99	153-255-153	40-0-40-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001	Forsvaret	CC0099	204-0-153	0-0-20-20
Ulike typer militære formål	4010	Militære formål			
Skytefeltsikringsområde	4020	Skytefeltsikringsområde			
Fortegningsfar	4030	Fortegning			
Kombinerte militærformål	4060		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
			FFFF99	255-255-153	0-0-0-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4060		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
			CCFF99	204-255-153	20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(5000)				
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001	LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-areal for naturnæringsutøvelse for landbruk og reindrift og gjeldende nyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100				
Landbruksformål	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Reindriftsområde	5120	Reindriftsområde	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gårdstun	5170	Gårdstun			
Fiskeformål og	5180	Fiskeformål			
Naturformål	5200	Naturformål	99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Friluftsformål	5300	Friluftsformål			
Reiselivsformål	5340	Reiselivsformål			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse m.v.	5200	LNFR-areal for SBFN	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210				
Spredt fritidsbebyggelse	5220				
Spredt næringsbebyggelse	5230				
Naturvern	5300	Naturvern	66CC66	102-204-102	60-0-60-20
Jordvern	5400	Jordvern			
Sandsynlig skredfarebetemyn	5500	Sandsynlig skredfarebetemyn			
Vern av kulturminner og kulturmiljø	5800	Vern kulturminner kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
			FFFF99	255-255-153	0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	(6000)				
Ferdsel	6100	Ferdsel	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Farled	6200	Farled	66CCFF	51-204-255	80-20-0-0
Skipsled	6210	Skipsled			
Havneområde i sjø	6220	Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6230	Småbåthavn			
Sportshavn	6240	Båthavn			
Molo	6300		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Fiskeområde	6400	Fiskeområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Kvote- og tillatelsesregulert	6420	Kvote- og tillatelsesregulert	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Oppvekstområde for yngel	6430	Oppvekstområde yngel			
Akvakultur	6500	Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410				
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420				
Drikkevann	6600	Drikkevann	33FFFF	51-255-255	80-0-0-0
Naturområde	6800	Naturområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6810				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6820				
Friluftsområde	6700	Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720				
Strandsoneregulering sjø og vassdrag	6730	Strandsoneregulering	66CCCC	102-204-204	40-0-20-20
Strandsoneregulering sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740				
Ulike småallmenninger	6750		33FFFF	51-255-255	80-0-0-0
Idrettsanlegg	6760	Idrettsanlegg	66CCCC	102-204-204	40-0-20-20
Badeområde	6770	Badeområde	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Kombinerte formål sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6830		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
		N	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
		N	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0

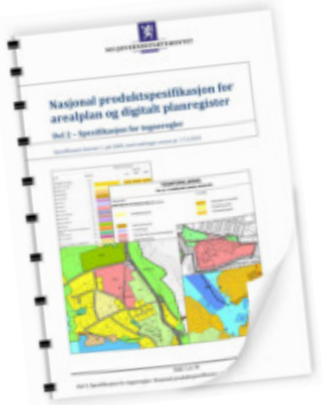
(1) N-skilt på kartet i sjø og vassdrag
(2) N-skilt på kartet i sjø og vassdrag

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Rastergrafikk, nåværende	Anmerkning
RpFaregrense	(300)		FF0000, Rød tett strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i legnforklaring
RpSikringSone	(100)		
RpStøySone	(200)		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i legnforklaring
RpInfrastruktur Sone	(400)		
RpGrønnstrukturSone	(500)		
RpAngittHensyn Sone	(600)		000000FF0000, svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i legnforklaring
RpBåndleggingSone	(700)		000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i legnforklaring
RpDetaljeringSone	(900)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 8, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i legnforklaring

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttype/Egenskap	Stedlig lengde	Avstand stedlig	Maksimum avstand	Rastergrafikk, nåværende	Anmerkning
RpBestemmelseOmråde	2	2,0	5,0		Flatesignatur benyttes kun for midlertidig arbeidsområde. Skravur fjernes så snart arbeidsoppgaven er over. Flaten angis ikke med RpBestemmelseOmråde

Linjesymbol	SOSI-kode	Bredde/utstrekning Tykkelse (mm)	Lengde (mm)	Mellom (mm)	Stigning Symbol	Farge	Merknader
RpGrense		0,35				RGB 0-0-0	
RpFormålGrense		1,0	5,0	2,0		RGB 0-0-0	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGrønnstrukturGrense, RpDetaljeringGrense,		0,6	4,0	1,5		RGB 0-0-0	
RpBestemmelseGrense		0,5	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Område gitt bestemmelser avgrenses med en linje, ingen flatesignatur. Tidligere avgrensningslinje for formålsområder.
RpRegulertHøyde		0,25	2,0	1,0		RGB 0-0-0	

RpJuridiskLinje _RPJURLINJE							
Regulert tomtegrense	1203	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal oppheves	1204	0,20	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	2,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som fraskrives fjernet	1215	0,20	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men suppleres med linjer i bygningens diagonaler.
Regulert senterlinje	1221	0,18	8,0	2,0		RGB 0-0-0	
Fiskelinje	1222	0,18	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Nytt navn.
Regulert kantstripelinje	1223	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert sperrelt	1224	0,35	2,5	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1225	0,35	1,5	1,0		RGB 0-0-0	
Regulert fotgjengerfelt	1226	0,35	1,0	0,5		RGB 0-0-0	
Regulert støyskjerm	1227	0,35	5,0			RGB 0-0-0	
Regulert støttemur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tvers telelen viser murens fallretning.
Sikringsgjerde	1255	0,35				RGB 0-0-0	
Bru	1252	0,5	5,0	1,0		RGB 0-0-0	Bruker markeres med RPJURPUNKT 1251 tegnes med midtstrekktegn stiplet og plassering, gir kmd vegliste i kjøre. Bruks maksimale bredde markeres med skjelett linje.
Tunnel	1254	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnelåpning markeres med RPJURPUNKT 1251. Tunnellens maksimale bredde markeres med skjelett linje.
Målepunktlinje	1259	0,2				RGB 0-0-0	
Strandlinje sjø	1260	1,0	6,0	2,0		RGB 153-153-153	Planavgrensning for vannforvaltningsområder. Avstand mellom strekmarkeringene er 1 cm.
Strandlinje vassdrag	1261	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Planavgrensning for vannforvaltningsområder. Avstand mellom strekmarkeringene er 1 cm.
Midtlinje vassdrag	1262	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert senterlinje (1221)
Markagrense (gjelder kun for områdene/områder i Oslo og Akershus kommuner (hovedkontor))	1263	1,0	5,0	2,0		RGB 0-153-0	

RpJuridiskPunkt _RPJURPUNKT							Tillatt geometri: SYMBOL for å ta vervpå symbolets retning.
Vegstengning fysisk kjøresperre	1251					RGB 0-0-0	
Stengning av avkjørsel	1341					RGB 0-0-0	
Avkjørsel	1342					RGB 0-0-0	
Bruker	1351					RGB 0-0-0	
PUNKTSYMBOL	1253					RGB 0-0-0	
Punktfeste	1270					RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1:1
Elektromedisin som skal bevares	1271					RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på skjelettutkrift.
Regulert nydtre	1272					RGB 0-0-0	
Regulert merkestring	1273					RGB 0-0-0	

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

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelåpning

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

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

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industri/lager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)

Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstrominal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

UTKAST FOR KONTRAKT

PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Bolig under oppføring
(selveier/eierseksjon)

Vestlia 8B

Megler:	Borgås & Partnere AS Foretaksregisteret orgnr. 994957082MVA
Type oppdrag:	04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform:	Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr:	108-23-0226
Omsetningsnr:	

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Karlsøen Bygg og Eiendomsutvikling AS orgnr. 928955656

flåtavikveien 46
1628 Engelsviken
Mob: 92 66 61 28 E-post: ole@karlsoen.no

heretter kalt selgeren, og

NAVN

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Eneboligi eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 49 Bnr. 8 Snr. 2 i Fredrikstad kommune
Eierform tomt	Fellestomt

Til boligen/fritidsboligen medfølger:

- Sportsbod

Prosjektet er planlagt med 1 eneboli..

Hjemmelshaver til eiendommen er Karlsøen Bygg og Eiendomsutvikling AS orgnr. 928955656

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Eksempel:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Kjøpesum kr 6.500.000.-	,-
Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 1 450 000,-)	36 250
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Totalt kr.	**6 537 420**,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Innbetalingsplan:

10% ved signering av kontrakt kr 650.000,-
Resterende ved overtagelse kr 5 887 420,-
Totalt kr 6 537 420,-

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av :

Borgås & Partnere AS
Wilbergjordet 2
1605 Fredrikstad.
Orgnr: 994957082
Tlf / E-post: per.olav.borgas@privatmegleren.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **61050664847**, og merkes med **KID-kode 10823022620754**

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra èn, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

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

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innestående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

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

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til

klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. 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 Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

§ 5 HEFTELSER

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

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.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. 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 pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

[1] Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommen grunnboksblad:

GRUNNDATA

2023/293354-1/200 SEKSJONERING TINGLYST
20.03.2023 21:00
SNR: 2
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDEL: Grunn
SAMEIEBRØK: 49/100

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til PrivatMegleren Fredrikstad som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 10.

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

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) 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 eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6) Som et vedlegg til denne kjøpekontrakten er det utarbeidet en tilvalgliste. Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgsliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinker fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

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

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig.
Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper 1. kva med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Dette basert på byggestart _____. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

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.

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

§ 10 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.

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.

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.

§ 11 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i , polisenr.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

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.

§ 12 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på kr 300.000,-.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

§ 13 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- ❑ Meglers salgsoppgave
- ❑ Grunnbokutskrift for eiendommen
- ❑ Utskrift av tinglyste erklæringer, seksjonering
- ❑ Bygningstegninger, datert Februar/Mars 2023
- ❑ Sameiets vedtekter
- ❑ Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- ❑ Opplysninger fra kommunen
- ❑ Situasjonsplan /utenomhus plan
- ❑ Selgers leveransebeskrivelse
- ❑ Byggetillatelse/Endringstillatelse
- ❑ Plantegninger
- ❑ Byggtegninger
- ❑ Budjournal
- ❑ Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør
- ❑ Oppgjørsinstruks
- ❑ Overtagelsesprotokoll
- ❑ Annet:

…….
…….

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: Fredrikstad,

Kjøper:	Selger:
……	……
	Karlsøen Bygg og Eiendomsutvikling AS

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vestlia 8B
Gnr. 49 Bnr. 8 Snr. 2 i Fredrikstad kommune

Oppdragsnummer:
108-23-0226

Meglerforetak: Borgås & Partnere AS

Saksbehandler: Martin Spinnvåg

Telefon / Mobil: / 41 65 65 40

E-post: martin.spinnvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater