

Trondalstoppen 20

& HOLMSKAU
PARTNERS



innhold

04

Velkommen til Trondalstoppen 20

08

Nøkkelinformasjon/Megler

16

Beliggenhet

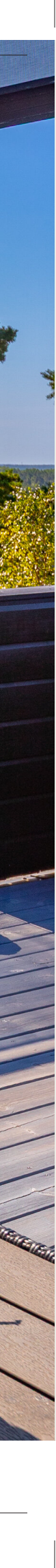
22

Eiendommen

29

Tekniske dokumenter





Velkommen til

Trondalstoppen 20

Velkommen til Trondalstoppen 20, en lekker og innholdsrik bolig med flott plassering i et populært og familievennlig boligområde på Gressvik. Boligen har en praktisk planløsning med god arealutnyttelse, fine oppholdssoner og en gjennomgående komfortabel standard.

Eiendommen byr på tre soverom av god størrelse, to bad og separat vaskerom. Her er det godt med plass til både familieliv og hverdagslogistikk, samtidig som boligen oppleves lettstelt og oversiktlig. Den romslige tomten gir flere hyggelige uteplasser med svært gode solforhold, god plass og skjermede soner for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Fra eiendommen er det flott utsikt over nærområdet og mot elva. Stor garasje, flere parkeringsplasser og gode lagringsmuligheter gjør boligen ekstra praktisk i hverdagen.

Beliggenheten er svært familievennlig, med kort gangavstand til barneskole, ungdomsskole og barnehage, samt idrettsanlegg og fine turmuligheter i nærområdet. Det er også gode kollektivforbindelser med både buss og ferge, og enkel adkomst videre mot Fredrikstad sentrum.

Dette er en svært fin eiendom for deg som ønsker en lettstelt og praktisk bolig, men samtidig vil beholde mye av plassen, komforten og den gode «eneboligfølelsen».

Velkommen til en praktisk bolighverdag, i trygge og flotte omgivelser på Trondalstoppen!





Trondalstoppen 20

Prisantydning 6 500 000 + omk

Fellesutgifter 1 445 pr. mnd.

Bruksareal 174,0 m²

BRA-I 120,0 m²

BRA-E 47,0 m²

BRA-B 7,0 m²

TBA 77,0 m²

Soverom 3

Etasje 2

Eiendomstype Rekkehus

Tomteareal 10 100 m²

Byggeår 2016





Kontakt vår megler



Caroline Holmskau

Eiendomsmegler / Daglig
Leder

+47 469 54 272

caroline@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg



Hovedplan i 2.
etasje. Romslig og
praktisk kjøkken,
god plass til
sittegrupper, og
enkel tilgang til
flere uteplasser.





I første etasje er
det tre gode
soverom, bad og
vaskerom.





Hjørnetomt med
flott utsikt mot
elva og
nærområdet.

Steinlagt
gårdsplass, rikelig
med parkering og
stor garasje med
takterrasse.







Beliggenhet

Trondalstoppen er et nyere og attraktivt boligområde på Gressvik, med variert bebyggelse bestående av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Området har et rolig og familievennlig preg, med brede og oversiktlige veier og gode forhold for både gående og syklende. Her er det enkelt å komme seg rundt i nærområdet, enten barna skal til venner, skole eller fritidsaktiviteter. Det er fine turmuligheter.

Fra boligen er det kort vei til både skole, barnehager, dagligvarehandel og busstopp. Trondalen idrettsanlegg ligger like i nærheten og byr på gode muligheter for aktivitet og organisert idrett, med blant annet flotte fotballbaner. Området passer derfor godt for barnefamilier og andre som ønsker en aktiv hverdag med det meste innen praktisk rekkevidde.

Gressvik byr på et hyggelig lokalmiljø med butikker, servicetilbud og gode forbindelser videre mot Fredrikstad sentrum. Byferga er et gratis, trivelig og effektivt alternativ når du skal inn til byen eller videre til andre deler av Fredrikstad, enten til fots eller med sykkel.

For den som setter pris på sjø og båtliv, er beliggenheten også fin. Herfra er veien kort til den flotte Fredrikstad- og Hvalerskjærgården, med gode muligheter for båtturer, bading og sommerliv. Samtidig som du finner det meste i nærheten, bor man tilbaketrukket fra sentrum, i rolige omgivelser med et hyggelig og etablert nærmiljø.





Innhold

1. etasje:

Hall m/trapp, 3 soverom, bad, vaskerom, teknisk rom,
kott, bod, garasje.

2. etasje:

Stue/kjøkken, bad, bod, Innglasset balkong.

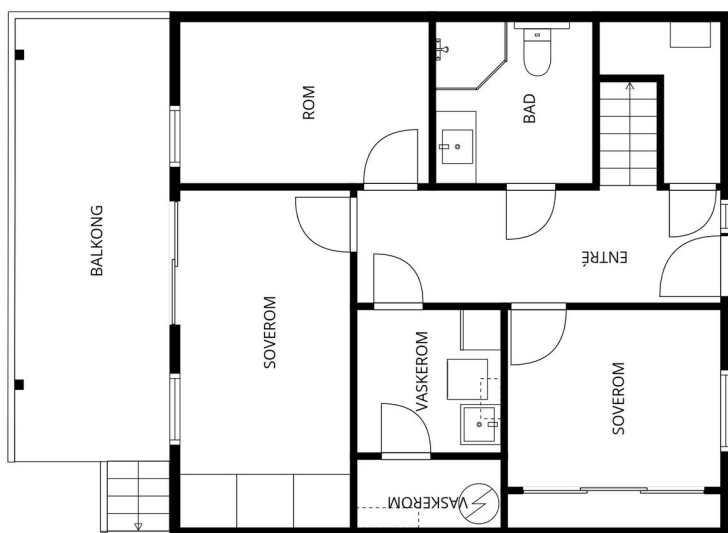
BRA 174,0 m²

BRA-I 120,0 m²

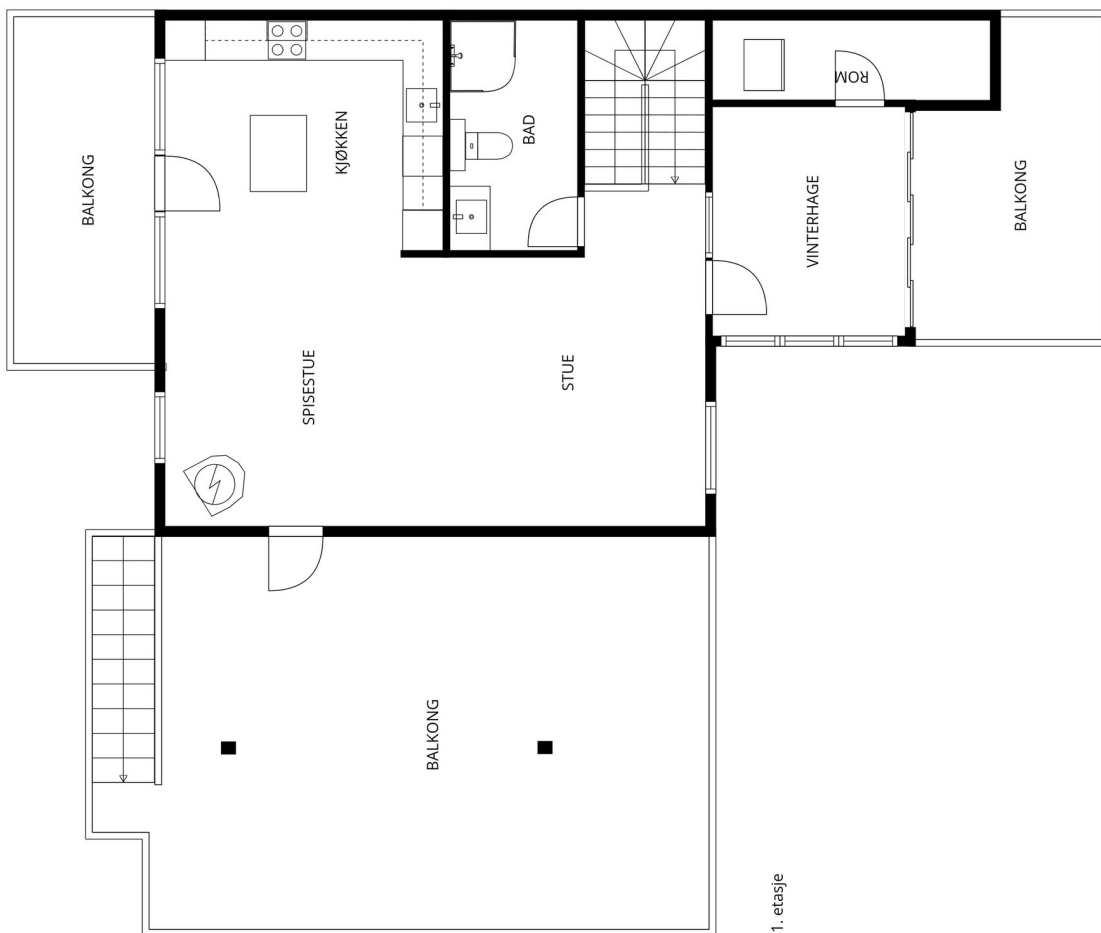
BRA-E 47,0 m²

BRA-B 7,0 m²

TBA 77,0 m²



Kjeller



1. etasje

MÅL BEREKNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 174,0 m²

- BRA-i: 120,0 m²
- BRA-e: 47,0 m²
- BRA-b: 7,0 m²

I tillegg kommer (terrasse-/balkongareal): 77,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Godt med parkering på tomt eller i egen garasje.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ingen bemerkelser i sitt egenerklæringsskjema.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Det er av takstmann ikke funnet noen avvik som krever utbedringer ved eiendommen.

Det gjøres dog oppmerksom på følgende:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Trappen har svakheter rundt innfesting og er 2,5 cm skjev.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

Byggemåte

Taket har PVC-duk som tekking. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon. Ytterveggene er av

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Vinduene er malte og med 3-lags glass. Det er malt hovedytterdør og balkongdører i treverk med 2-lags glass. Fra kjøkken er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. Det er montert markise og stikkontakt. 11 kvm. Det er takterrasse. Tett rekkverk med felt av glass. 42 kvm. Det er montert pergola og to doble stikkontakter. Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen. Dels overbygd. Det er montert dobbel stikkontakt. Terrassen over carport. 11 kvm. Trapp i trekonstruksjon. Innglasset balkong.

Gulvene er belagt med parkett og flis. Veggene og himlingene har malte plater. Etasjeskilleren er av trebjelkelag. Det er stålpipeline og vedovn i boligen. Det er en lakkert tretrapp. Slette innerdører m/gummilist i karm.

Tomt

Eiet tomt, felles for sameiet. Totalt ca. 10100 kvm

Tomten består hovedsakelig av asfaltert gårdsplass og noe beplantning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger, datert 14.09.2021

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Innglasset balkong er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektisk oppvarmet i tillegg til vedfyring.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er balansert ventilasjon. Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er registrert røykvarsler i boligen. Boligen er utstyrt med håndslukkeapparat. Sentralstøvsuger.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

162 500,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

6 683 400,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 1 445,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

TV/bredbånd

vedlikehold

avsetning til fremtidig vedlikehold

forretningsførsel

revisjon

honorar til styret

stell av uteområder/snøbrøyting

byggningsforsikring

andre driftskostnader

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 19 202,- for 2026.

Lånevilkår fellesgjeld

Ingen felles lån

Eiendomsskatt

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Sameiet

Sameiets navn er Trondalstoppen Boligsameie III.

(1) Sameiet består av 27 boligseksjoner fordelt på 11 rekkehus, 2 firemannsboliger og 8 eneboliger i kjede på eiendommen gnr. 50, bnr. 364 i Fredrikstad kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind forsikring med politenr. 26171846/22.

Vedtekter og husordensregler

Trivselsregler og vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hunder og katt. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal plukkes opp. Hunder skal være i bånd til enhver tid når man er i og rundt i sameiet.

Regulering

Reguleringsplan for Trondalen syd, Gressvik.

Området reguleres til:

Byggeområde for boliger – Frittliggende småhusbebyggelse

Byggeområde for boliger – Konsentrert

småhusbebyggelse
Byggeområde for boliger –
Blokkbebyggelse/Konsentrert småhusbebyggelse
Byggeområde – Allmenntilgjengelig barnehage
Offentlig trafikkområde – Kjøreveg
Offentlig trafikkområde – Gate med fortau
Offentlig trafikkområde – Gang/sykkelveg
Offentlig friområde – Friområde generelt
Fareområde – Høyspent
Spesialområde – Frisiktsone ved vei
Spesialområde – Bevaring av anlegg - bautastein
Fellesområde – Felles lekeplass
Fellesområde – Felles avkjørsel
Annet fellesareal - trafo

Utenom dette gjelder Detaljreguleringsplan for Trondalen sørøst.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med

mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht. eml. § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For

seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn

på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og

120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Glenn Åge Johansen og Unni Brit Wollebekk.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Trondalstoppen 20. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 50, bnr. 364, snr. 17 i Fredrikstad. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 194260087.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 52 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke essensiell: 23 900,00

Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 6 500,00

Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00

Trykkede salgsoppgaver - valgfri - pris varierer: 3 700,00

Utvidet markedsføringspakke - sosiale medier: 3 500,00

Oppgradert fotopakke drone og video: 3 750,00

Vederlag er summert til kr. 127 900,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer.
6 725,00

Forretningsfører info m/mva 5 250,00

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 600,00

Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 13 120,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 141 020,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsapakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau / +47 46 95 42 72 / caroline@partners.no / Holmskau & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Trondalstoppen 20

Nabolaget Volleberget/Rødvollen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gamle Åleveie Linje 115	8 min 0.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	12 min 6.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

Skoler

Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 395 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Hurrød skole (1-7 kl.) 292 elever, 15 klasser	5 min 2.3 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	20 min 1.8 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	10 min 5 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	11 min 5.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

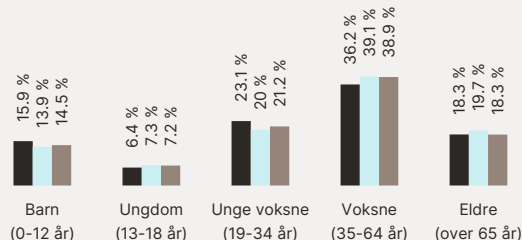


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Volleberget/Rødvollen	792	337
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trondalen barnehage (1-6 år) 74 barn	3 min 0.3 km
Skala barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.7 km
Kilen barnehage (0-5 år) 39 barn	22 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Vestkilen PostNord	17 min 1.5 km
Rema 1000 Gressvik Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

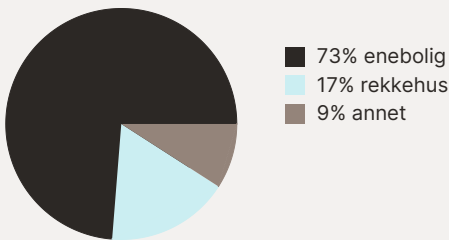
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100
-  Gateparkering
Lett 85/100
-  Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

-  Trondalen idrettspark
Ballspill, fotball
4 min 
0.3 km
-  Rød skole
Aktivitetshall, ballspill
19 min 
1.7 km
-  Pluss Onsøy Squash & Treningss...
6 min 
-  Trimeriet Fredrikstad
7 min 

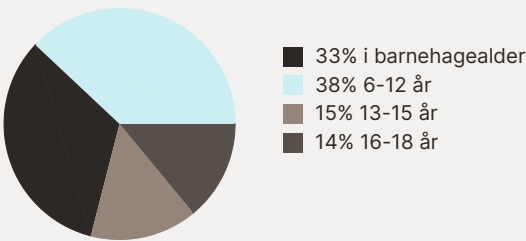
Boligmasse



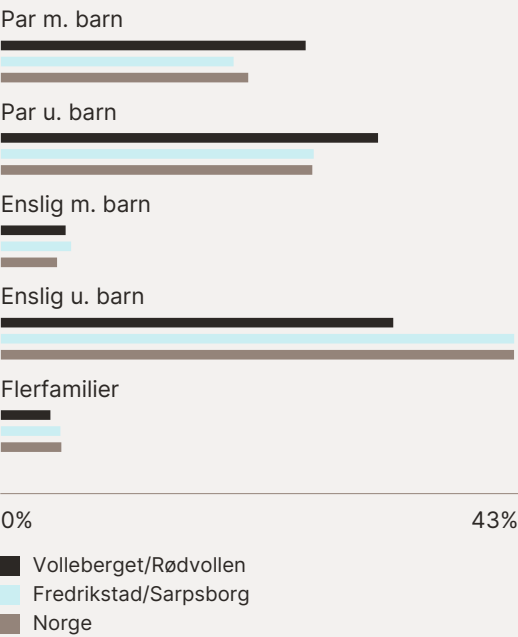
Varer/Tjenester

-  Værstetorvet
11 min 
-  Apotek 1 Gressvik
21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

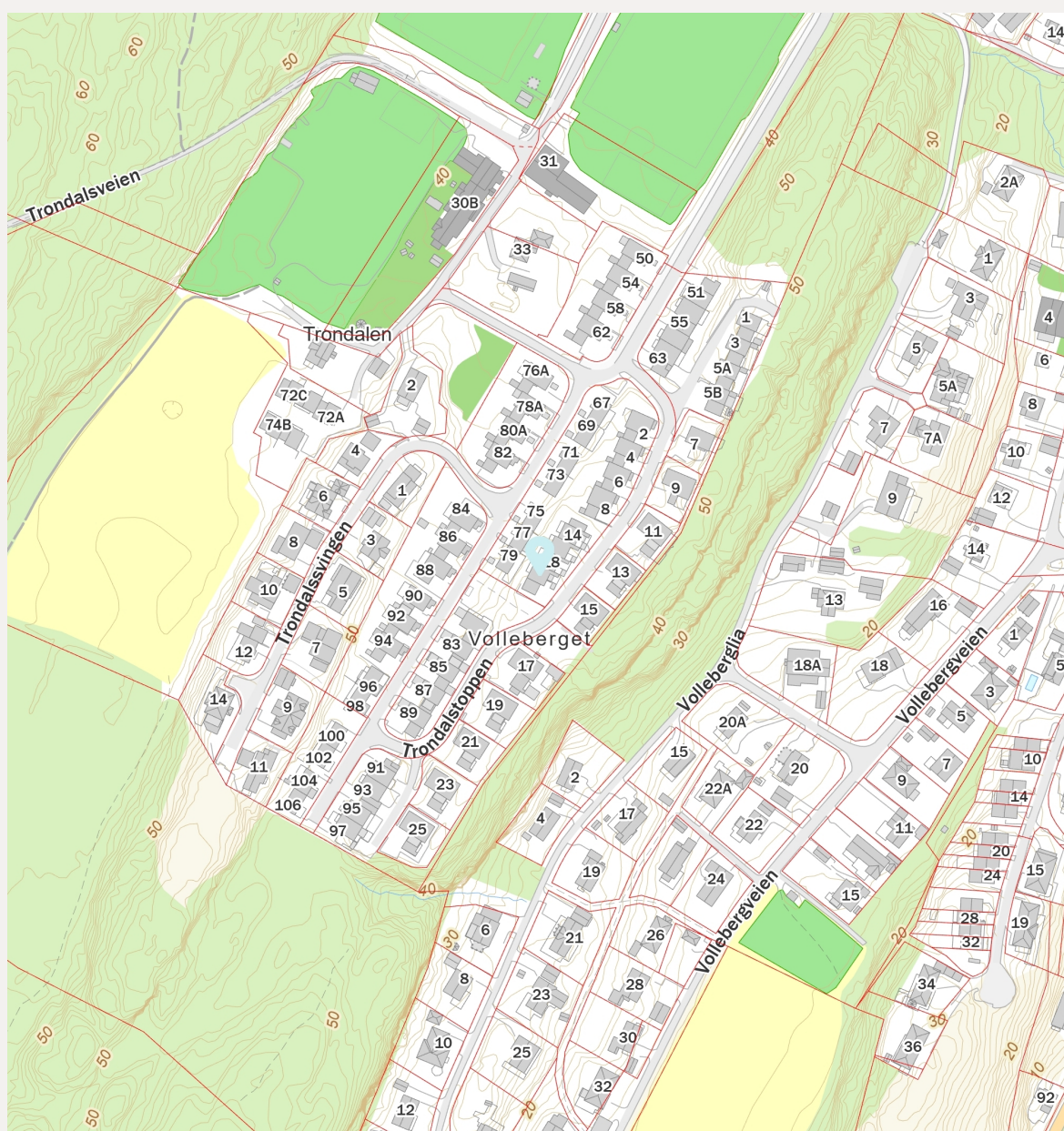
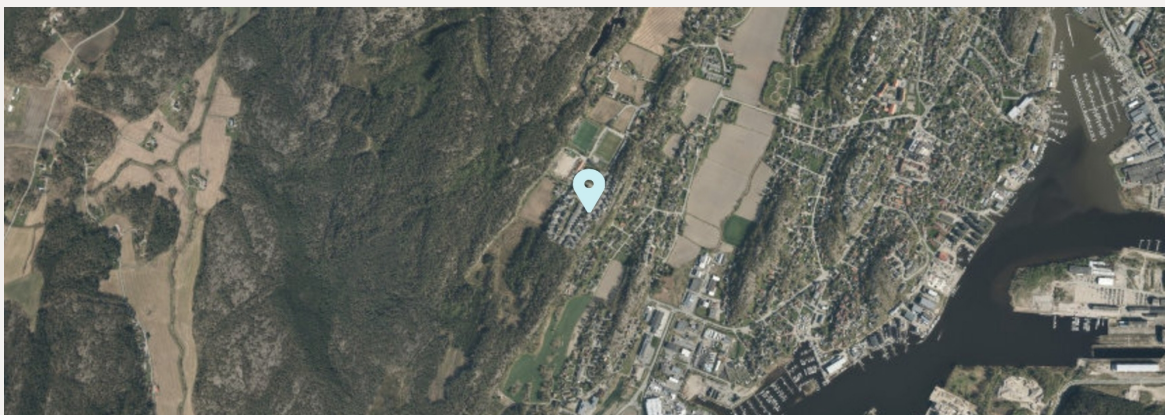


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Trondalstoppen 20, 1621 GRESSVIK

 FREDRIKSTAD kommune

 # gnr. 50, bnr. 364, snr. 17

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 27.08.2026

Rapportdato: 31.08.2026

Oppdragsnr.: 13794-2087

Eiendomsverdi ref nr: VM1173

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et rekkehus fra 2016 og fremstår generelt med normal standard og tilstand sett i forhold til alder.

Det er registrert sikkerhetsmessige avvik ved at rekkverket på takterrassen er litt lavere enn dagens krav, samt at utvendig trapp har svakheter ved innfestingen og er målt ca. 2,5 cm skjev. Disse forholdene anbefales utbedret.

På bad i 2. etasje er hulltaking/fuktmåling i tilliggende konstruksjon ikke utført på grunn av kjøkkeninnredning på motsatt side. Innglasset balkong er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er byggemeldt.

For øvrig vises det til de enkelte punktene i rapporten for nærmere beskrivelse av registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak.

Rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har PVC-duk som tekking.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.
Vinduene er malte og med 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og balkongdører i treverk med 2-lags glass.
Fra kjøkken er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. Det er montert markise og stikkontakt. 11 kvm.
Det er takterasse. Tett rekkverk med felt av glass. 42 kvm. Det er montert pergola og to doble stikkontakter.
Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen. Dels overbygd. Det er montert dobbel stikkontakt.
Terrassen over carport. 11 kvm.
Trapp i trekonstruksjon.
Innglasset balkong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med parkett og flis.
Veggene og himlingene har malte plater.
Ettasjeskilleren er av trebjelkelag.
Det er stålpipe og vedovn i boligen.
Det er en lakkert tretrapp.
Slette innerdører m/gummilist i karm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. etasje › Bad
Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Våtrom › 2. etasje › Bad
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er registrert røykvarsler i boligen. Boligen er utstyrt med håndsløkkeapparat.
Sentralstøvsuger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
Grunnmuren er i isolerte elementer.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), og vannledningen er av plast (PEL eller PE).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	174 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	174 m ²
Totalpris	6 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

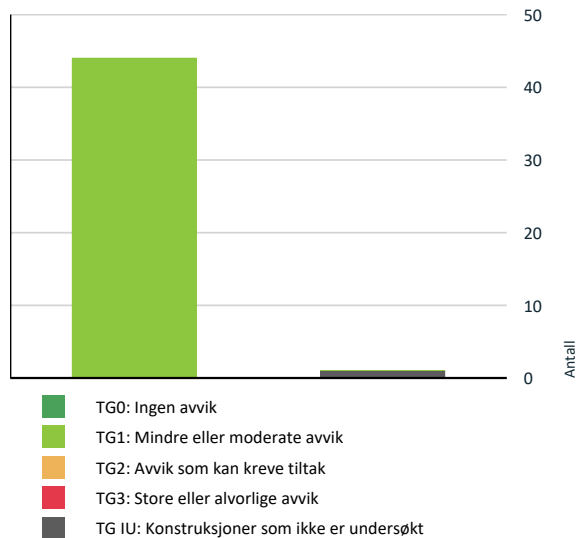
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innglasset balkong er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ⚠ Trappen har svakheter rundt innfesting og er 2,5 cm skjev.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

⚠ TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2016

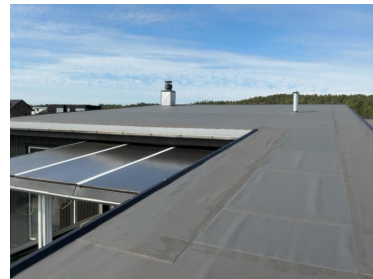
UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har PVC-duk som tekking. Det er besiktiget fra takfot.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon. Det er tett kaldtloft.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og balkongdører i treverk med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra kjøkken er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. Det er montert markise og stikkontakt. 11 kvm.

TG 1 Takterrasse

Beskrivelse

Det er takterrasse. Tett rekkverk med felt av glass. 42 kvm. Det er montert pergola og to doble stikkontakter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

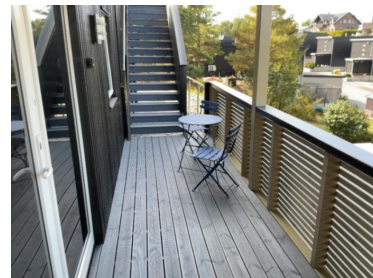
Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen. Dels overbygd. Det er montert dobbel stikkontakt. 13 kvm.



TG 1 Terrassen over carport

Beskrivelse

Terrassen over carport. 11 kvm.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

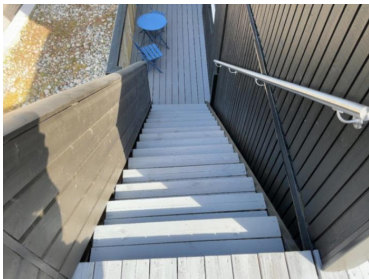
Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Trappen har svakheter rundt innfesting og er 2,5 cm skjev.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.



Innglasset balkong

Beskrivelse

Innglasset balkong. Ikke søkt om.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

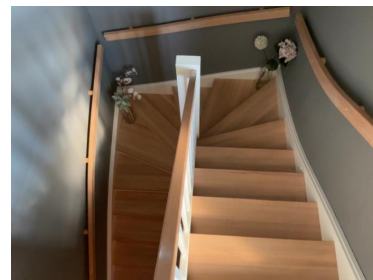
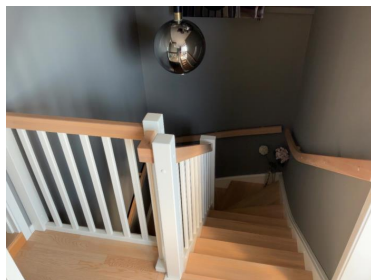
Tilstandsrapport

Det er stålpipe og vedovn i boligen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette innerdører m/gummilist i karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

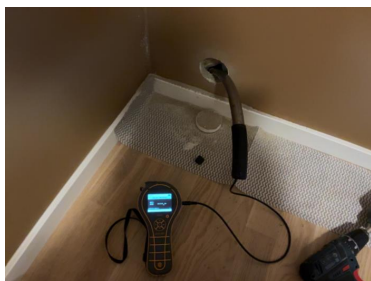
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

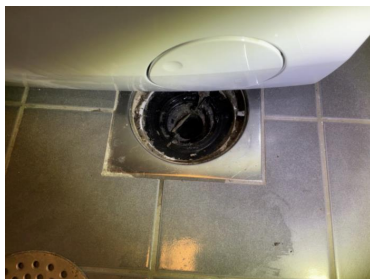
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og sluket er av plast.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskehum.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

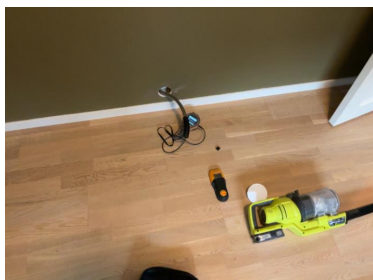
1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt pga. kjøkkeninnredning i veien.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

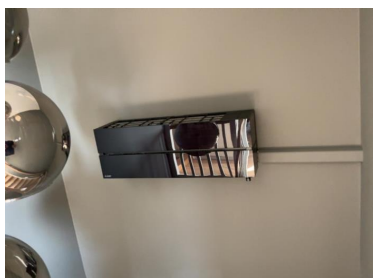
Tilstandsrapport



1 TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.



1 TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater og hovedsikring. Kursfortegnelse er montert i skapet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarsler i boligen. Boligen er utstyrt med håndslukkeapparat. Funksjon og kontrollintervall er ikke kontrollert.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), og vannledningen er av plast (PEL eller PE).

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Trappen har svakheter rundt innfesting og er 2,5 cm skjev.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

174 m²/120 m²

Rekkehus: Hall m/trapp, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Teknisk rom, Kott, 2 Bod, Garasje, Stue/kjøkken, Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 500 000

Tillegg for andel fellesformue + 10 500

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert av takstingeniør	Kr.	25 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	10 000
Felleskostnader	Kr.	17 340
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 260 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	4 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 700 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 700 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

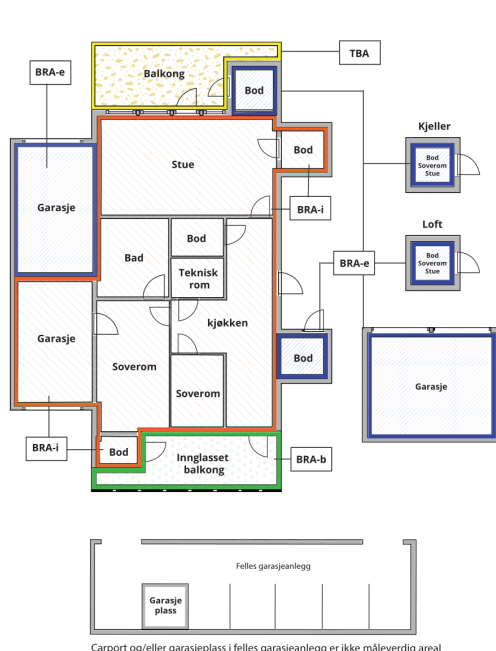
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	60	42		102	13
2. etasje	60	5	7	72	64
SUM	120	47	7		77
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, teknisk rom, kott	Bod, garasje	
2. etasje	Stue/kjøkken, bad	Bod	Innlasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Innlasset balkong er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Glenn Åge Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	50	364		17	10100 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Trondalstoppen 20

Hjemmelshaver

Johansen Glenn Åge, Wollebekk Unni Brit

Kommentar

Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Trondalstoppen Boligsameie III	102 / 3106	Solibo AS	918688439
Felles formue Kr. 10 500 31.12.2025			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gressvik, øst for Fredrikstad sentrum. Området består av nyere boligfelt med eneboliger, rekkehus og leiligheter, utviklet fra midten av 2010-tallet. Nærområdet er rolig, tilrettelagt for bolig og med kort avstand til skole, barnehage og lokal dagligvarebutikk. Offentlig transport er tilgjengelig via bussholdeplass i gangavstand. Fredrikstad sentrum nås kort tid, og området tilbyr nærhet til både grøntarealer og turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Tomten består hovedsakelig av asfaltert gårdsplass og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	31.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

Egenerklæring

Trondalstoppen 20, 1621 GRESSVIK

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Trondalstoppen 20

Postadresse

Trondalstoppen 20

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

05.2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

05.2017

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Glenn Åge

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 54445155

Egenerklæringsskjema

Name

Glenn Åge Johansen

Date

2026-08-18

Identification



Glenn Åge Johansen



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

TRIVSELSREGLER FOR TRONDALSTOPPEN BOLIGSAMEIE III

Disse reglene er utarbeidet i felleskap i sameie III

1. Formål og omfang

Trivselsreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Trivselsreglene er også til for å holde ro og orden i sameiene våre. Samt sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Reglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Man er selv ansvarlig for å etterleve reglene og for at alle i husstanden, besøkende og leietakere gjøres kjent ved og overholder dem.

2. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- Å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i boligsameiet.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Man må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Å holde egen hage og gårdsplass ryddig og i god stand.
- Å melde alle skadesaker til styret. Dette i forhold til felles forsikring i sameiet.
- Å begrense skaden, for eksempel kontakte rørlegger for å stanse lekkasje.
- Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger og utearealer. Dette kan være plattinger, levegger eller utehage.
- Fellesarealene skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Det skal ikke brennes bål/engangsgrill på fellesområdene da de ligger i nærhet av boligene.

3. Aktiviteter og støynivå

Vis hensyn til naboene i forhold til aktiviteter som kan virke forstyrrende.

- a) Leiligheter og hus må ikke brukes slik at den er til sjenanse for andre i sameiet.
- b) Det skal være ro fra kl. 23.00 - 07.00. Mandag til fredag skal det ikke foretas støyende arbeider etter kl. 20.00. Lørdag skal det ikke foretas støyende arbeider før kl. 10.00 eller etter kl. 17.00. Søndager og helligdager, samt 1. mai og 17. mai er støyende arbeider ikke tillatt.
- c) Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl. 24.00 varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Sist revidert 10. Mai 2021

- d) Musikkøvelser, lyd fra musikkanlegg, TV/surroundanlegg o.l. må ikke være til sjenanse for naboer.
- e) Man bør unngå lek/annen støyende aktivitet i egen leilighet som kan skape dunkelyder til sjenanse for naboileilighetene.
- f) Klager på støy skal i første omgang rettes direkte til støyende beboer. Hvis dette ikke hjelper, skal klage rettes til styret. Bekymringsverdig og vedvarende støy bør meldes til politi.

4. For å ivareta byggenes arkitektoniske kvaliteter og for sikre et godt helhetsinntrykk, har styret vedtatt følgende retningslinjer

a) Utvendig solavskjerming:

Det kan monteres utvendig solavskjerming som følger:

Markiser: Fargekode: S-7500 N (Sort eller grå) Fargen på markisekasser kan være sort eller lys iht farger på boligen. Screens skal være sorte eller grå.

Ved bruk av markiser må det tas hensyn til eventuelle sjenanse for naboer. Markisen skal ikke gå lenger enn kanten på rekkverket/terrassen. Markisen betjenes med sveiv eller motor.

b) Skjerming mot innsyn:

For å skape trivsel og hindre innsyn kan det på terrasser og plattinger som er en del av seksjonen (evt. tilleggsareal) oppsettes levegger/rekkverk av samme type og materiale som levert ellers i sameiet.

c) Tregulv på terrasser / skjerminger

Det tillates å legge tregulv på terrasser på bakkeplan utenfor samtlige bygninger etter at tegningsunderlaget er fremlagt og godkjent av styret. Det er også helt ok å sette opp skjerming for innsyn og rekkverk som har samme stil og utseende som eksisterende konstruksjoner. Fargen skal være i stil med resten av bygget og skal godkjennes av tilstøtende naboer og informeres til styret.

d) Maling/Beis av utvendige flater samt kledninger

Det skal følges fargekoder for vårt sameie. Fargene er Brunsvart 0734 (Mørk farge)

Older 8143 (Lys farge) , det er også lov å bruke vedlikeholdsfri klednings materialer naturlige tresorter med farger som gråner / endrer seg med tid om man ønsker å kle om sin bolig.

Montering av parabol og/eller andre større tekniske installasjoner på balkong eller utvendig fasade er ikke tillatt.

5. Brannvern og sikkerhet

Alle er ansvarlig for å sikre sin egen bolig i forhold til brann.

Sørg for å plassere røykvarsler/røykvarslere i boligen din, sjekk også at batteriet fungerer i løpet av året. Husk Røykvarslerdagen 1. desember. Informasjon finnes her: <https://roykvarslerdagen.no/>

Enhver bolig skal også være installert med brannslukningsapparat eller/og brannteppe. Det oppfordres ellers til forsiktighet med levende lys.

Fyrverkeri

Hvert eneste år fører bruk av fyrverkeri til branner og ulykker.

Ved oppskyting av fyrverkeri skal man sørge for å velge en plass for avfyring slik at personer eller omgivelser ikke skades.

Sist revidert 10. Mai 2021

Fredrikstad kommune henstiller til at oppskyting av fyrverkeri foretas bort fra bebygde områder.

Boligsameiene i Trondalen ønsker ikke at fyrverkeri skal sendes opp mellom husene, og henviser derfor til oppskyting av fyrverkeri på den store grusplassen som ligger ved Trondalen barnehage eller annet egnet sted bort fra husene. Dette fordi vi er ett tettbebyggt område med trehus. Plassen skal ryddes etter bruk.

Alle som skal sende opp fyrverkeri på nyttårsaften bør gjøre seg kjent med:

- Informasjonssiden til Fredrikstad kommune om Fyrverkeri,
- Brannvernloven § 3,
- Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff § 2-10.

Lading av elbil

Lading av elbil er forbundet med brannfare. Lading skal bare foretas etter retningslinjene til Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap. Nettside: www.dsb.no

Lading kan foretas med: Vanlig kontakt som har en egen kurs med maks 10A sikring og jordfeilbryter type B, eller egen godkjent veggmontert lader for el-bil.

6. Parkering og hastighet

Parkering av kjøretøy, tilhenger, og andre gjenstander skal fortrinnsvis foretas på sameierens eiendom. Parkering på fortau og i veien skal kun skje unntaksvis, og for et kort tidsrom, f. eks. pga flytting o.l. Har man utleide del/leieboere så må også disse parkere på boenhetens eget område. Det oppfordres til å ta hensyn til øvrig trafikk. Ved besøk o.l. som skal stå mer enn et kort tidsrom, henvises det til plass på egen eiendom eller å bruke parkeringen ved klubbhuset til Gressvik Idrettsforening dersom dette ikke er til hinder for aktivitetene deres. Fast parkering langs veien er ikke tillatt.

Fartsgrensen i Trondalsveien er 30 km. Av hensyn til barn og øvrig trafikk er det viktig at alle er seg bevisst å overholde denne fartsgrensen. Spesielt viktig å holde denne grensen til etter passert fotballbanen.

7. Dyrehold

Det er tillatt å holde hunder og katt. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal plukkes opp. Hunder skal være i bånd til enhver tid når man er i og rundt i sameiet.

8. Brudd på trivselsreglene

Eventuelle naboklager for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til sameiestyret.

Gjentatte og / eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme og/ eller muntlige klager vil ikke bli behandlet.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

Uenigheter med sameiestyrets vedtak kan bringes inn som sak for årsmøtet.

Sist revidert 10. Mai 2021

VEDTEKTER
FOR
TRONDALSTOPPEN BOLIGSAMEIE III

(org.nr. 918 688 439)

Vedtatt på årsmøte 22.05.2024
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Trondalstoppen Boligsameie III.

1-2 Organisering

(1) Sameiet består av 27 boligseksjoner fordelt på 11 rekkehus, 2 firemannsboliger og 8 eneboliger i kjede på eiendommen gnr. 50, bnr. 364 i Fredrikstad kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1-4 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverk av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverk av fritidsboliger, erverk ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverk for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlaterse overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

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

3-3 Eksklusiv bruksrett til hage

Sameierne har eksklusiv bruksrett til naturlig del av hage/uteområde hvor hver eier er pålagt å holde dette pent og ryddig, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Det forutsettes at områdene faller naturlig inn som en del av sameiers eksisterende utendørsområde. Det forutsettes at områdene blir opparbeidet med plen, beplantning og lignende i tråd med en helhetlig plan i sameiet.

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

4-1 Vedlikehold i og av rekkehusene

(1) *Den enkelte seksjonseier i rekkehusene skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen (samlestokk vann og sluk), og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Takterrasser/balkonger som hører til den enkelte seksjon (innvendige overflater og sluk) omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplikt.*

(2) Den enkelte seksjonseier i rekkehusene skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(3) Den enkelte seksjonseier i rekkehusene skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen.

(5) Den enkelte seksjonseier i rekkehusene skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Den enkelte seksjonseier i rekkehusene er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(7) Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting.

(8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(9) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(10) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(11) Utvendig vedlikehold av rekkehusene med bygninger og konstruksjoner, vedlikehold av eventuelle tekniske installasjoner og eller utvendige arealer som er felles for rekkehusene, er seksjonseierne i rekkehusenes ansvar i fellesskap.

4-2 Vedlikehold i og av firemannsboligene

(1) Den enkelte seksjonseier i firemannsboligene skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen (samlestokk vann og sluk), og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Takterrasser/balkonger som hører til den enkelte seksjon (innvendige overflater og sluk) omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplikt.

(2) Den enkelte seksjonseier i firemannsboligene skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(3) Den enkelte seksjonseier i firemannsboligene skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen.

(5) Den enkelte seksjonseier i firemannsboligene skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Den enkelte seksjonseier i firemannsboligene er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(7) Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting.

(8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(9) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(10) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(11) Utvendig vedlikehold av firemannsboligene med bygninger og konstruksjoner, vedlikehold av eventuelle tekniske installasjoner og eller utvendige arealer som er felles for firemannsboligene, er seksjonseierne i firemannsboligenes ansvar i fellesskap.

4-3 Vedlikehold i og av eneboligene i kjede

(1) *Den enkelte seksjonseier i eneboligene i kjede er ansvarlig for alt innvendig og utvendig vedlikehold av sin egen bolig med tilleggsdeler.*

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen.

(3) Den enkelte seksjonseier i eneboligene i kjede skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(4) Den enkelte seksjonseier i eneboligene i kjede er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(5) Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting.

(6) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(8) *Vedlikehold av utvendige fellesarealer for eneboligene i kjede er seksjonseierne i eneboligene i kjede sitt ansvar i fellesskap.*

4-4 Seksjonseiers erstatningsansvar

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) *Alle endringer av og installasjoner på fasade, utskifting av vinduer og ytterdører, fargevalg og utvendige bygningsmessige arbeider skal søkes skriftlig om og forhåndsgodkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet.* Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner.

(2) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(3) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

(1) *Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dersom ikke annet er avtalt, eller fremkommer av disse vedtekter.*

(2) *Felleskostnadene omfatter blant annet;*

- *Utgifter til vedlikehold av felles tomteområder som dekkes av seksjonseierne etter sameiebrøken,*
- *Utgifter til TV og data, forretningsfører, regnskap og revisor betales med like deler per seksjon,*
- *Utgifter til bygningsforsikring samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier, dekkes av seksjonseierne etter sameiebrøken,*
- *Utvendig vedlikehold av rekkehusene, samt vedlikehold av fellesanlegg for rekkehusene, dekkes av disse 17 seksjonseierne med like deler, jf. punkt 4-1 (11),*
- *Utvendig vedlikehold av firemannsboligene, samt vedlikehold av fellesanlegg for firemannsboligene, dekkes av disse 8 seksjonseierne med like deler, jf. punkt 4-2 (11),*
- *Utvendig vedlikehold av eneboligene i kjede, samt vedlikehold av fellesanlegg for eneboligene i kjede, dekkes av hver enkelt seksjonseier i eneboligene i kjede, jf. punkt 4-3.*

(3) *Kommunale utgifter faktureres direkte til hver seksjonseier av Fredrikstad kommune.*

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

6-2 Pålegg om salg

(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) *Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og ett til to andre styremedlemmer. Årsmøtet kan bestemme om det skal velges ett varamedlem.*

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

7-5 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

8-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

8-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-5 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

9-6 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-7 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-8 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

9-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

9-14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalstoppen 20, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/17

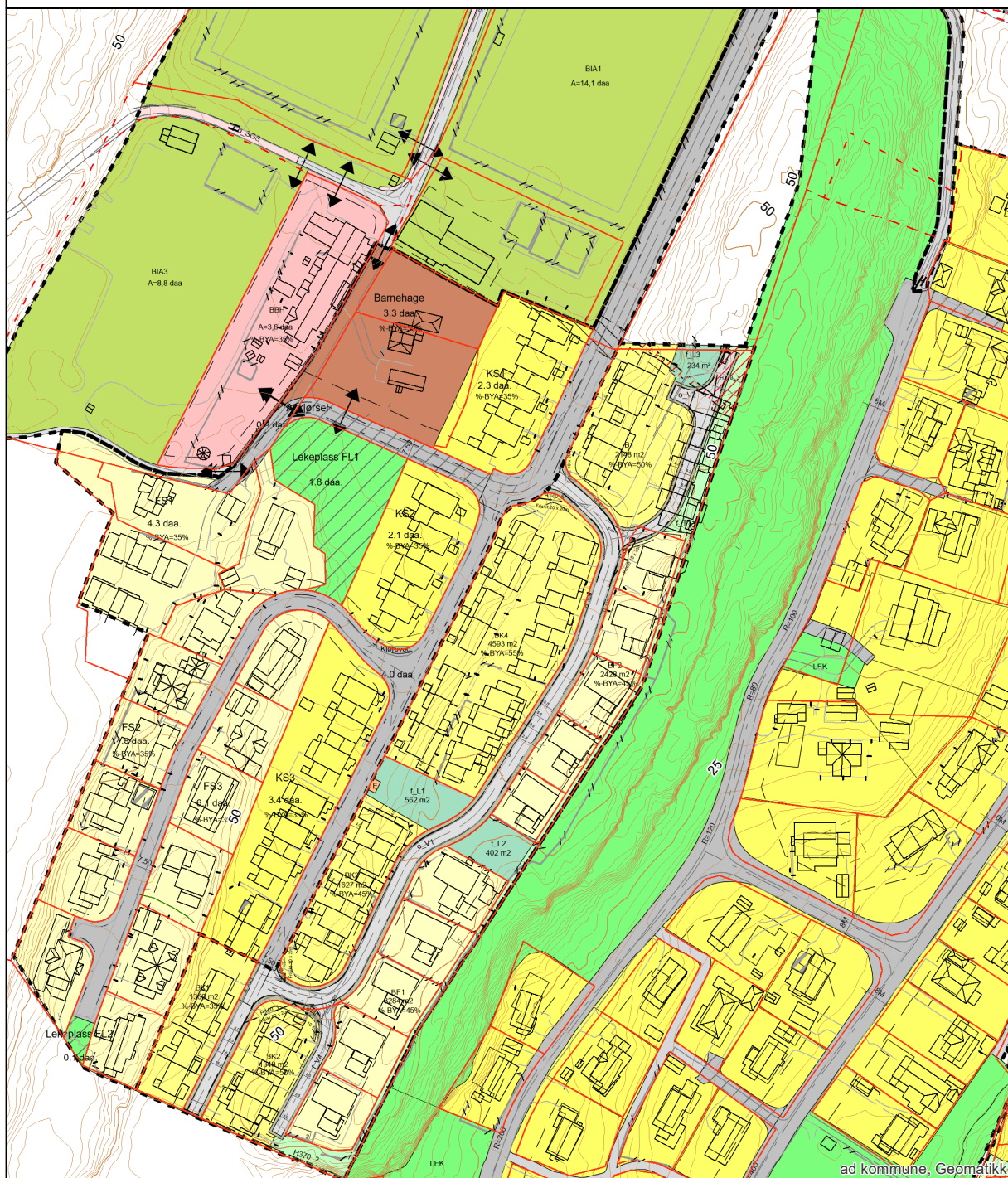
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-08-18



Planident: 1085,606
Ikrafttredelsesdato: 8.12.2011,30.4.2015
Plannavn: Trondalen syd, Trondalen sørøst

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.



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalstoppen 20, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/17

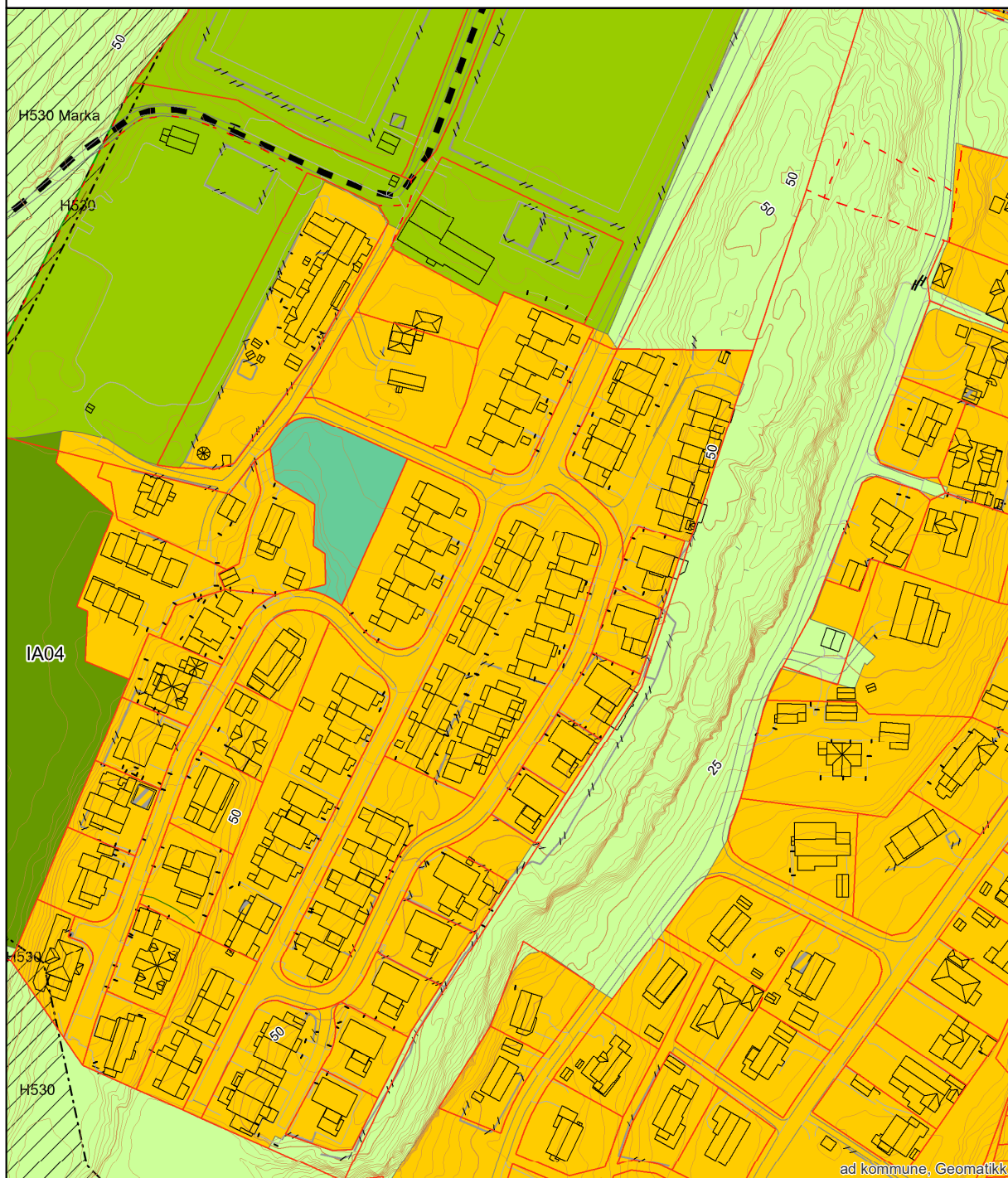
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-08-18



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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalstoppen 20, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/17

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-08-18



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



Grunnkart



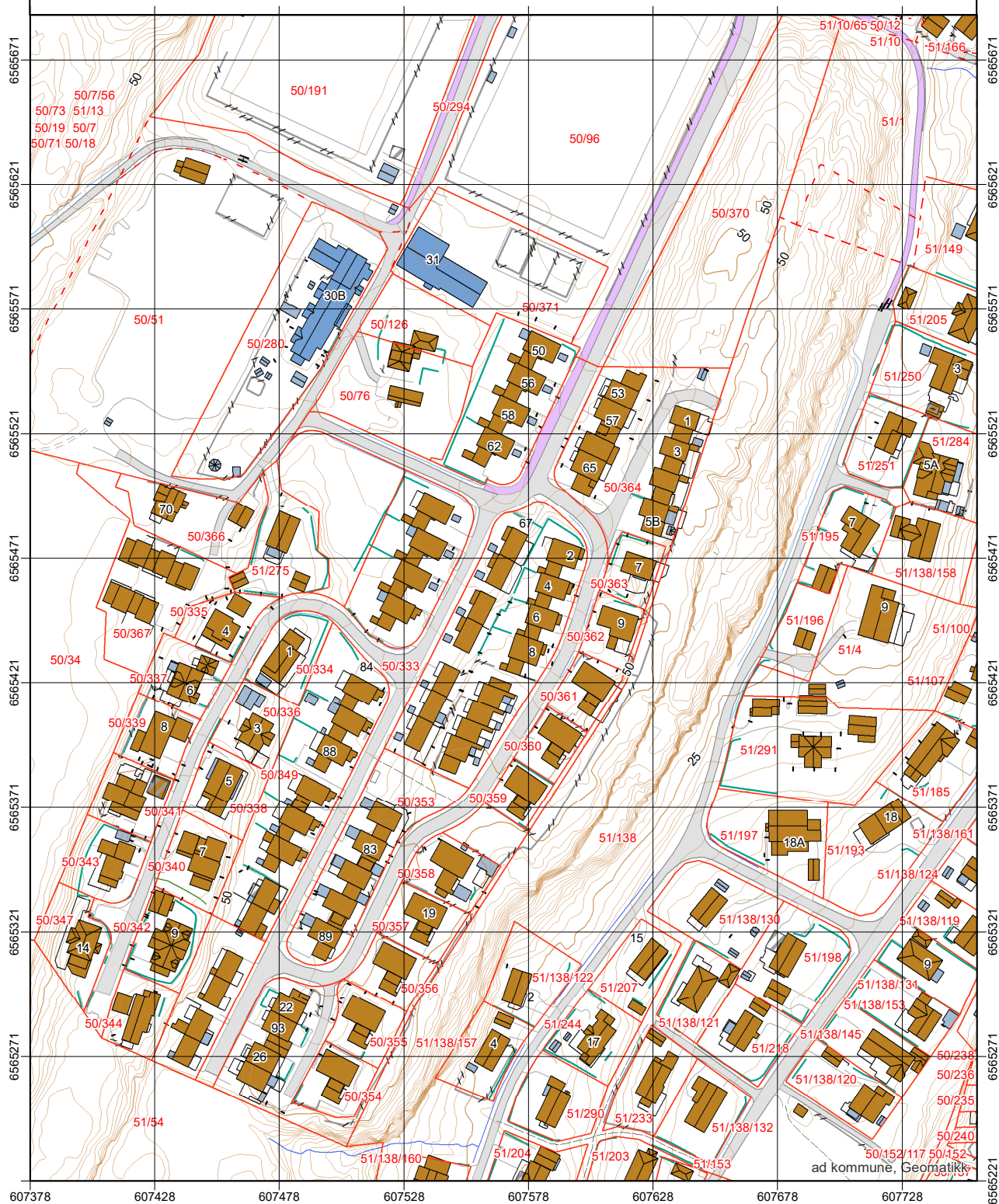
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalstoppen 20, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/17

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-08-18



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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalstoppen 20, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/17

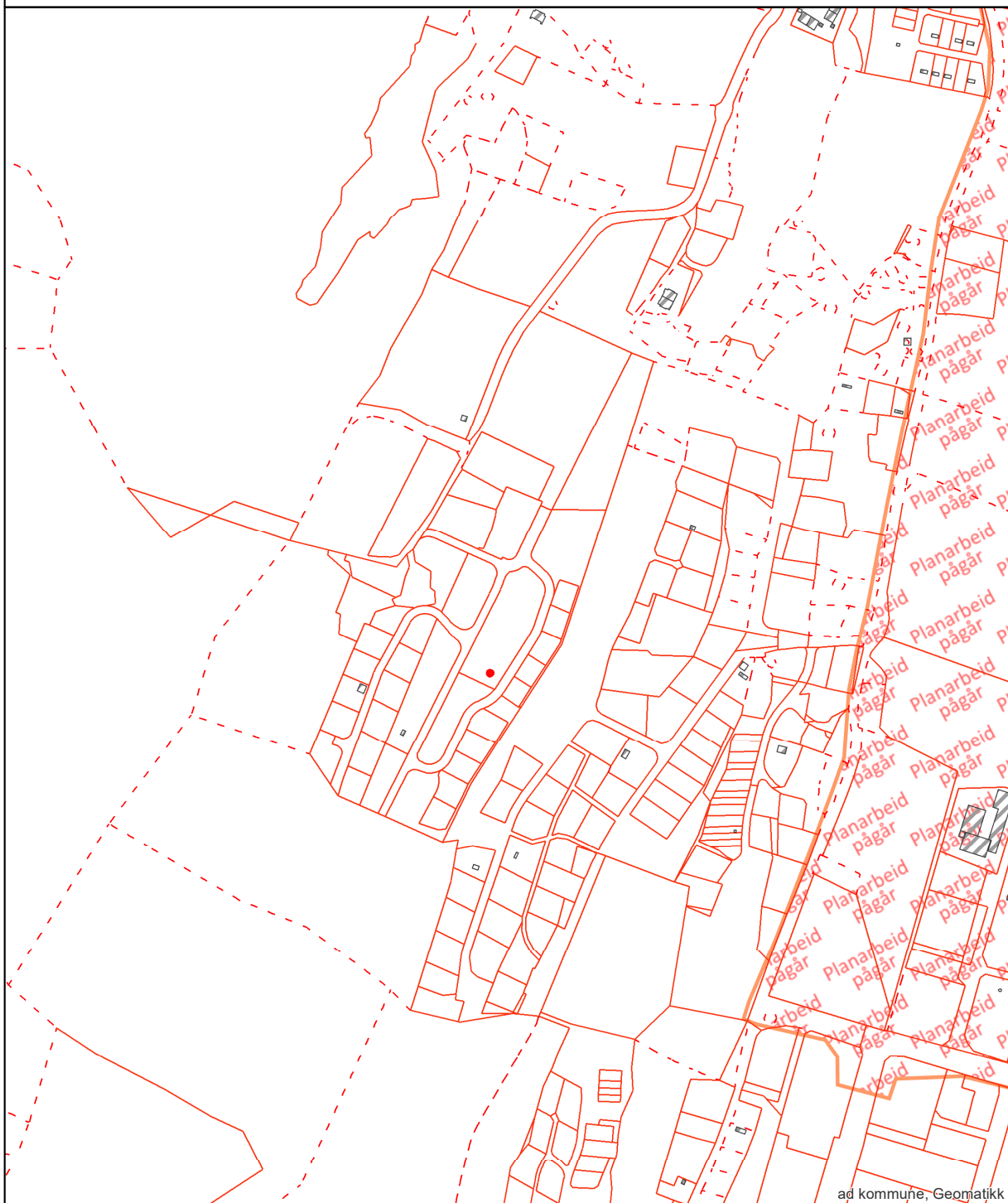
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-08-18



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



ad kommune, Geomatikk



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Versel 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: Eurof89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovector P89
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
Forretnings	Forretnings
OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
FT	Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning	Råstoffutvinning
N	Næringsbebyggelse
IA	Idrettsanlegg
AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsareal	Uteoppholdsareal
G	Grav og urnelund
KA	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)

Grønn struktur	Grønn struktur
Naturområde	Naturområde
Turdrag	Turdrag
Friområde	Friområde
Park	Park
Kombinerte grønnstrukturformål	Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret	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 nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	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	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Farled	Farled
SH	Småbåthavn
Naturområde	Naturområde
FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

H410	Hensynssone ras- og skredfare
H420	Hensynssone flomfare
H470	Hensynssone høyspenningsanlegg
H380	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

H410	Krav vedrørende infrastruktur
------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

H510	Hensynssone landbruk
H530	Hensynssone friluftsliv
H590	Hensynssone landskap
H600	Hensynssone naturmiljø
H570	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

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

e) Gjennomføringssoner

N810	Krav om felles planlegging
------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

Byggegrense	
Forbudsgrænse sjø (100 m-belte)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	

[illegible]



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg/avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimaveronsone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/-reys	Almennuttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handelsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennuttig undervisning(skole,universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennuttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Annet trafikkområde(på land)	Taubane
Sti	Almennuttig Kirke	FRILUFTSOMRÅDER	Fornøyelsespark
Regulert tomtgrense	Almennuttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Park	Område for vindkraft
Eiendomsgrense som skal oppheves	Almennuttig administrative bygg	Turveg	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Skileype	FELLESOMRÅDER
Grense for bevaring	Hotell med tilhørende anlegg	Anlegg for lek	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Bevertning	Anlegg for idrett og sport	Felles adkomst(*)
Byggegrense	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	Leirplass	Felles gangareal
Grenser,bygg,fjernes	Garasjeanlegg	Annet friområde	Felles parkeringsplass
Byggelinje/-grense	Bensinstasjon	Friområde i sjø og vassdrag	Felles lekareal for barn
Tre	Annet byggeområde	Badeområde	Felles gårdplass
Støyskerm	Område for jord-og skogbruk	Småbåthavn	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for jordbruk(*)	Regattabane	Felles grentareal
Reguleringsplan bestemmelsesgrense	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrenser	Område for gartneri	SPESIALOMRÅDER	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	Område for parsellhager	Privat vei	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Annet landbruksområde	Privat parkering(*)	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	LANDBRUKSOMRÅDER	Park(*)	Bolig/Kontor
Situasjonlinjer, jernbane	Område for jord-og skogbruk	Parkbelte i industristrek	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Område for jordbruk(*)	Campingplass	Forretning/Kontor
Målte grenser	Område reindrift	Friluftsområde(på land)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Område for gartneri	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser	Annet landbruksområde	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER	Golfbane	Forretning/Offentlig
Kommunegrenser	Kjerreveg	Grav- og urnelund	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Gate med fortau	Privat småbåtanlegg(land)	Kontor/Offentlig
Fareområde	Annen vegggrunn	Privat småbåtanlegg(sjø)	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde	Gang-/sykkelvei	Område for anlegg i grunnen	Offentlig/Almennuttig
Bevaringsområde	Sykkelvei	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde	Gangvei	Drikkevannsmagasin	Annet kombinert formål
Rekkefølgeområde	Kjerbar gang-/sykkelvei(*)	Vann- og avlepsanlegg	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal	Fortau(*)	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER	Torg	Anlegg for telekommunikasjon	Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg	Forts..	øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Konsentrert småhusbebyggelse			
Blokkbebyggelse			
Garasjer i boligområder			
Område for forretning			
Område for kontor			
Forts..			

Oversiktskart



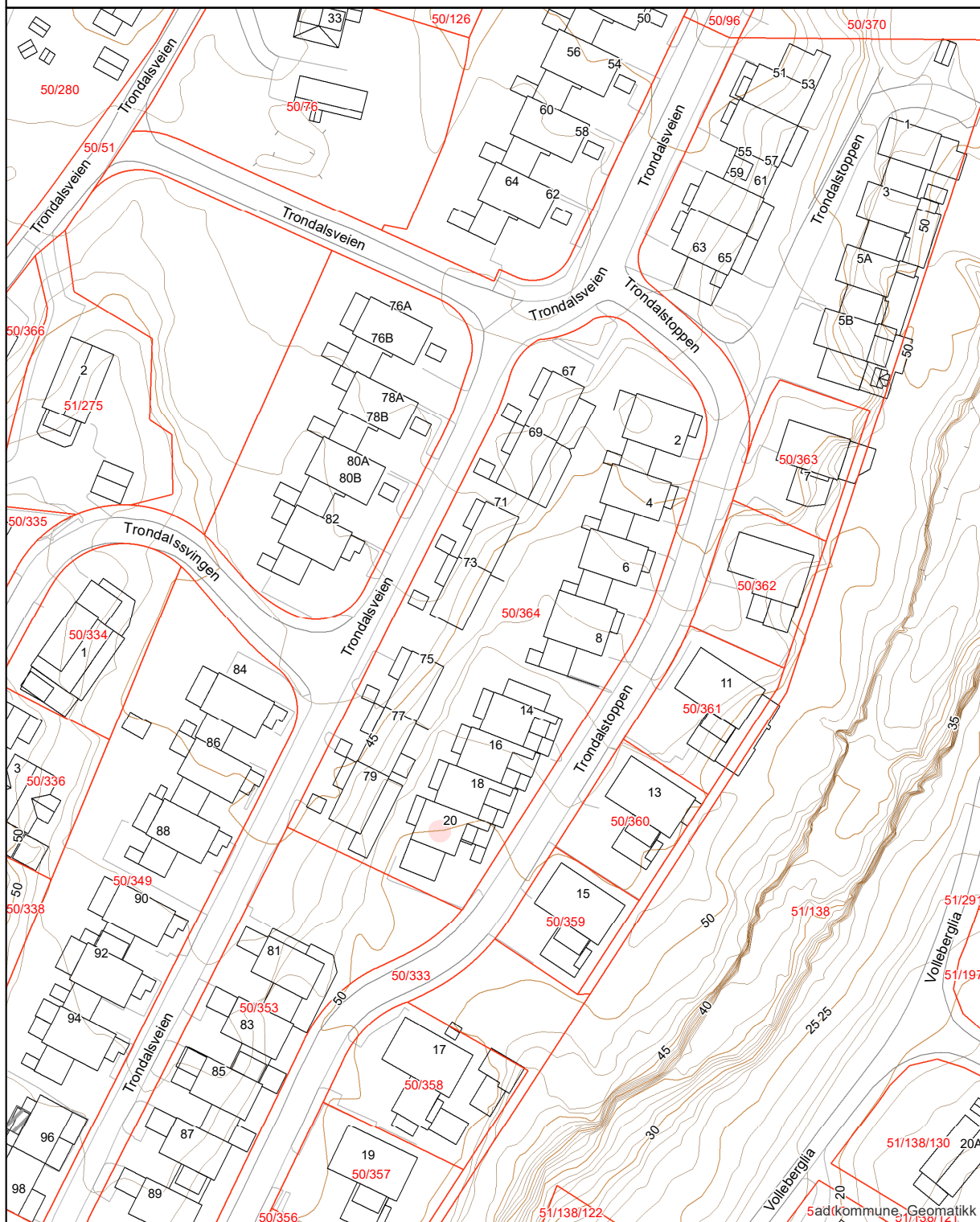
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalstoppen 20, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/17

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-18



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalstoppen 20, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/17

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-18



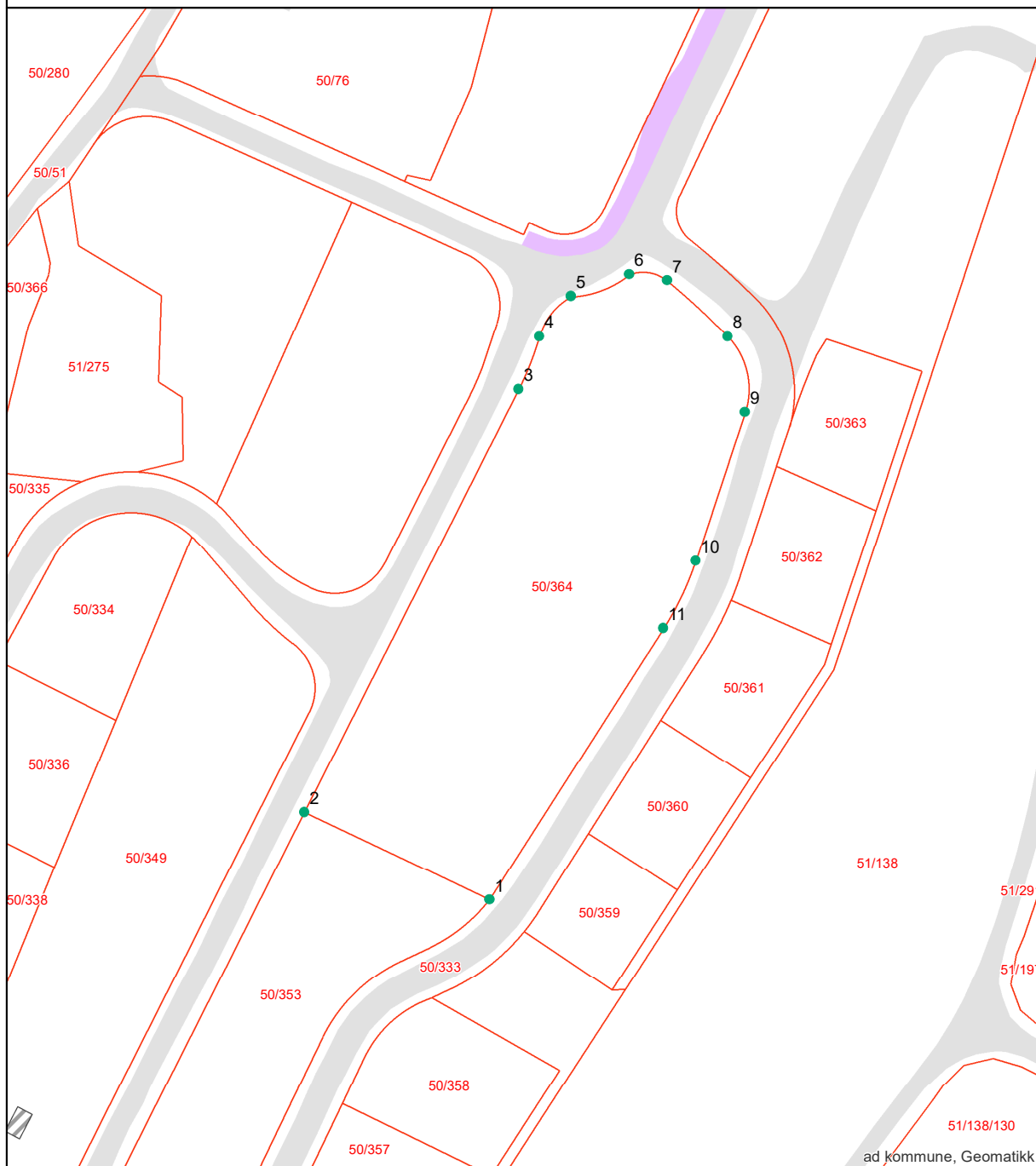
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4584.3		EUR89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565378.56844	607553.721721	Jord	37.51	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565394.56657	607519.82405	Jord	86.95	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565472.09986	607559.090181	Ikke spesifisert	10.35	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	60.033
4	6565481.72159	607562.848191	Ikke spesifisert	9.61	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	12.007
5	6565489.05808	607568.638836	Ikke spesifisert	11.55	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	19.015
6	6565493.0786	607579.274684	Ikke spesifisert	7.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	7.004
7	6565491.95101	607586.240559	Ikke spesifisert	15.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	130.106
8	6565481.75024	607597.306716	Ikke spesifisert	14.94	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	14.008
9	6565467.86556	607600.466345	Ikke spesifisert	28.69	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6565440.64843	607591.442016	Ikke spesifisert	13.73	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	55.027
11	6565428.28724	607585.572916	Ikke spesifisert	59.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalstoppen 20, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/17

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-18



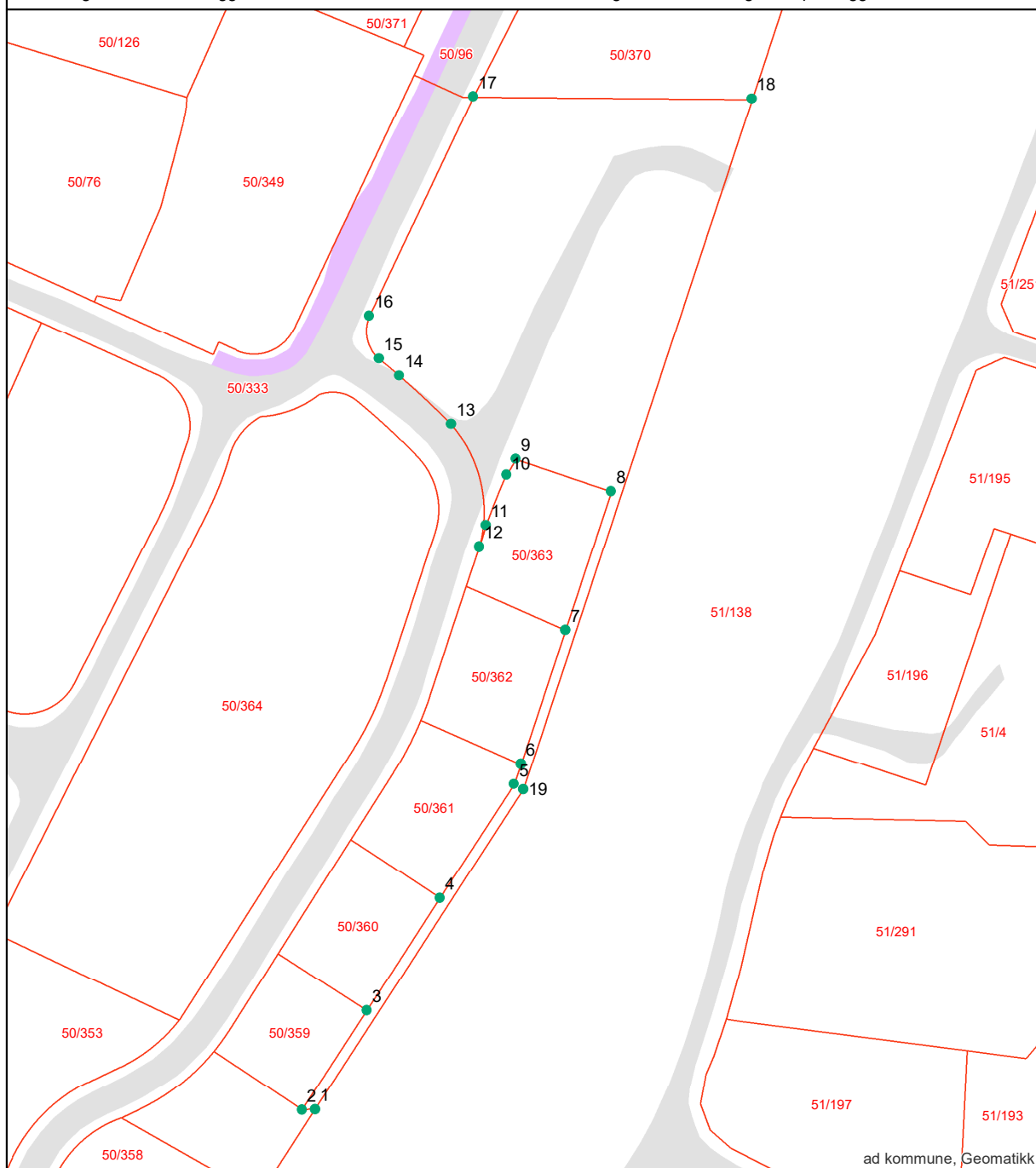
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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 : 18.8.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3672.8		EUREF89 UTM Sone 32

side: 1

Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.8.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565362.20085	607578.520645	Ikke spesifisert	2.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565362.10382	607576.110901	Jord	21.83	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565380.37976	607588.02941	Fjell	24.51	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565400.91331	607601.389982	Fjell	24.82	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565421.70373	607614.928078	Ikke spesifisert	3.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6565425.40747	607616.159363	Fjell	25.83	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6565449.91509	607624.294212	Fjell	26.84	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6565475.37265	607632.724679	Fjell	18.48	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6565481.30126	607615.240118	Ikke spesifisert	3.34	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	422.995
10	6565478.42761	607613.532518	Ikke spesifisert	10.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	150.096
11	6565469.07912	607609.800025	Ikke spesifisert	4.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6565465.20257	607608.544194	Ikke spesifisert	23.97	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	24.513
13	6565487.64232	607603.438444	Ikke spesifisert	12.98	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	138.454
14	6565496.50191	607593.968497	Ikke spesifisert	4.97	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6565499.68055	607590.159282	Ikke spesifisert	8.51	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	6.754
16	6565507.45456	607588.454241	Ikke spesifisert	44.4	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6565547.56314	607607.444363	Ikke spesifisert	51	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6565547.16459	607658.409339	Fjell	133.16	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6565420.78594	607616.656681	Fjell	69.95	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 2

Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.8.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1838.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565451.19337	607503.785775	Jord	15.95	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	23.756
2	6565456.98789	607489.2637	Ikke spesifisert	8.63	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565459.02823	607497.639661	Fjell	11.59	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6565470.61344	607497.467301	Fjell	5.17	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6565473.4558	607493.156566	Fjell	15.87	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6565489.30883	607493.682892	Fjell	17.69	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6565498.39751	607478.522358	Fjell	11.92	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
8	6565510.19907	607476.855287	Jord	7.93	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6565516.77999	607481.279065	Jord	16.73	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	11.756
10	6565520.94254	607496.046651	Jord	35.59	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6565506.31721	607528.475733	Jord	60.44	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-50/364/0/17

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	15.11.2016	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
UNNI BRIT WOLLEBEKK		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
GLENN ÅGE JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
RS - Reseksjonering	17.03.2017	17.03.2017	Sak 16/16823 reseks.	
SE - Seksjonering	14.11.2016	14.11.2016	Jnr 52/16	

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato
18.08.2026	side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Grunnerverv

Grunnervervreferanse Ført dato

Klage

Klagereferanse Gjelder Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300514045	0	131 - Rekkehus	FA - Ferdigattest

Bygning 300514045: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	102.5
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	102.5
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.05.2015	24.08.2015
IG - Igangsettingstillatelse	30.11.2015	03.12.2015
MB - Midlertidig brukstillatelse	10.11.2016	21.11.2016
FA - Ferdigattest	14.09.2021	20.09.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.5	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	59.8	0.0	59.8	0.0
H02	0	42.7	0.0	42.7	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Trondalstoppen	20		1621 GRESSVIK



Eiendomsstatus, ordre 50_364_0_17

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 50	Bnr: 364	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Trondalstoppen 20		
Areal matrikkelenhet:	10096 m ²		

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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg 1600 - Uteoppholdsareal Hensynssoner:
Reguleringsplaner: 606 Trondalen syd 1085 Trondalen sørøst	Vedtatt: 08.12.2011 30.04.2015	Formål: 1110 - Boligbebyggelse 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse 1610 - Lekeplass 2010 - Veg 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 3030 - Turdrag 750 - Felles lekeareal Hensynssoner: 140 - Frisiktsone 370 - Høyspenning
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best._606_130.pdf Reg.best. - 1085_130.pdf		

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Trondalen syd, Gressvik Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert:	01.06.2008
Dato for kommunestyrets godkjenning:	08.12.2011
Sist revidert:	26.07.2013
Dato for planutvalgets godkjenning av mindre reguleringsendring:	12.12.2013

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE.

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger – Frittliggende småhusbebyggelse
- Byggeområde for boliger – Konsentrert småhusbebyggelse
- Byggeområde for boliger – Blokkbebyggelse/Konsentrert småhusbebyggelse
- Byggeområde – Allmenntilgjengelig barnehage
- Offentlig trafikkområde – Kjøreveg
- Offentlig trafikkområde – Gate med fortau
- Offentlig trafikkområde – Gang/sykkelveg
- Offentlig friområde – Friområde generelt
- Fareområde – Høyspent
- Spesialområde – Frisiktsone ved vei
- Spesialområde – Bevaring av anlegg - bautastein
- Fellesområde – Felles lekeplass
- Fellesområde – Felles avkjørsel
- Annet fellesareal - trafo

1. Fellesbestemmelser

- Utbyggingen av området skal følge gjeldende boligbyggeprogram.
- Før igangsetting av arbeider innenfor reguleringsområdet skal det foreligge utbyggingsavtale for kommunaltekniske anlegg.
- Universell utforming skal legges til grunn for planlegging og opparbeiding innenfor planområdet.
- Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1987 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.
- Før Trondalsveien kan utvides skal det foretas en støyfaglig vurdering. I denne skal de støymessige forholdene dokumenteres slik at gjeldende retningslinjer og forskriftkrav ivaretas. Videre skal behov for avbøtende tiltak med tilhørende kostnader synliggjøres. Alle støytiltak skal iverksettes senest samtidig med vegutvidelsen.

2. Byggeområder (iht. pbl. § 25 nr. 1)

Utomhusplan

- Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter Pbl §93 skal det sendes inn detaljert plan for den ubebygde delen av tomten.

Side 1 av 4

- Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming skal ivaretas.
- Ved felles utbygginger av flere boliger skal det sendes inn felles utomhusplan for boligene.
- Planen skal minimum vise avkjørsler, parkering, inkludert plassering og utforming av HC parkering, terrengendringer, eksisterende vegetasjon som skal bevares/fjernes.
- Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest.
- Minste uteoppholds areal, MUA, er 80 m² pr bolig og skal tilfredsstille kravene i Fredrikstad kommunes vedtekt til Pbl §69.

Parkering

- For eneboliger og tomannsboliger skal det opparbeides 2 parkeringsplasser pr bolig. For andre bygg skal det opparbeides parkering i hht Fredrikstad kommunes vedtekt til Pbl §69
- Parkering skal skje på egen grunn.

Sikring mot stråling

- Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges i bakken.
- Boliger skal sikres mot elektromagnetisk stråling i samsvar med Fredrikstad kommunes vedtekt til Pbl §68.
- Alle bygg med rom for varig opphold, som bygges på fjellgrunn skal sikres mot radon, jfr. Fredrikstad kommunes vedtekt til Pbl §68.

2.1 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse

Grad av utnytting

- I byggeområdene FS1 til FS3 tillates oppført frittliggende eneboliger med sekundærleilighet og tilhørende garasje/uthus, med tillatt bebygd areal på inntil 35% av netto tomt, %BYA=35%.
- Dersom det ikke bygges garasje eller det bygges mindre garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging eller utvidelse av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal.

Høyde

- Gesimshøyde maks 7m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, mønehøyde, maks 8m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Garasjer

- Frittliggende garasjer kan plasseres inntil 1m fra nabogrense og inntil 1.5m fra grense mot regulert vei dersom innkjøring er parallelt med veien. Port skal ligge minimum 5 m fra regulert grense mot vei, dersom innkjøring/port ikke ligger parallelt med vei.
- Frittliggende garasjers mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter over ferdig planert terreng, målt ved garasjeport.

2.2 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse

Grad av utnytting

- I byggeområdene KS1 til KS3 tillates oppført tomannsboliger/rekkehus med et bebygd areal på inntil 35% av netto tomt, %BYA=35%.
- Dersom det ikke bygges garasje eller det bygges mindre garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 36m² for senere bygging eller utvidelse av garasje.

Garasjer

- Frittliggende garasjer kan plasseres inntil nabogrense og inntil 1.5m fra grense mot regulert vei dersom innkjøring er parallelt med veien. Port skal ligge minimum 5 m fra regulert grense mot vei, dersom innkjøring/port ikke ligger parallelt med vei.
- Frittliggende garasjers mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter over ferdig planert terreng, målt ved garasjeport.

2.3 Byggeområde for blokker/konsentrert småhusbebyggelse

Plankrav

- For området B/KS skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan ved søknad om rammetillatelse for boliger.
- Leke og uteoppholdsarealene skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig.

Grad av utnytting

- Det tillates oppført lavblokker, tomannsboliger og flerfamiliehus med et bebygd areal, inkludert parkering, på inntil 35% av netto tomt, %BYA=35%. Parkering under terreng medregnes ikke i grad av utnytting.
- Dersom det ikke bygges garasje eller det bygges mindre garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 36m² pr. boenhet.

Høyde

- Gesimshøyde = mønehøyde, maks 13 m over ferdig planert terreng.
- Takoppbygg for tekniske anlegg tillates med maks 1.5 m over byggets gesimshøyde. Oppbygget areal skal ikke overstige 20% av byggets grunnflate.
- Frittliggende garasjers mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter over ferdig planert terreng, målt ved garasjeport.
- Det skal tas spesielt hensyn til silhuett og fjernvirkning av byggene sett fra øst. Ved søknad om rammetillatelse skal dette dokumenteres.

Bevaring av vegetasjon

- Terreng og vegetasjon utenfor byggegrensen mot øst skal bevares. Området må sikres mot skade på trær og bunnvegetasjon i anleggsperioden.

2.4 Byggeområde for allmennnyttig formål

- Ansvarlig søker skal legge frem dokumentasjon som viser hvordan universell utforming i og utenfor bygget er ivarettatt. Pollenrike trær og planter skal unngås.

Grad av utnytting

- Det tillates oppføring av barnehage med et bebygd areal, inkludert parkering, på inntil 30% av netto tomt, %BYA=30%.

Høyde

- Gesimshøyde = mønehøyde maks 7m over ferdig planert terreng.

3. Offentlige trafikkområder (iht. pbl. § 25 nr. 3)

Kjøreveg og gate med fortau

- Veger skal opparbeides med den inndeling i kjøre og gangareal som er vist på plankartet.
- Veier og fortau skal opparbeides i hht byggeplan godkjent av kommunen med gatelys og fast dekke. Så langt det er mulig skal veier og fortau opparbeides med universell utforming.
- Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for utbedring av krysset mellom Trondalsveien og Gamle Ålevei.

Gang/sykkelveg

- Gang/sykkelvei skal opparbeides i 3m bredde.

Rekkefølgebestemmelser

- Oppgradering av Trondalsveien skal være ferdig før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger og barnehage med adkomst fra denne.
- Anlegging av infrastruktur og veier inne i planområdet kan igangsettes samtidig med oppgraderingen av Trondalsveien.
- Det kan tillates bygging på områdene FS1 (eksisterende bebyggelse) før Trondalsveien er ferdig.
- Gang og sykkelvei skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis for boliger.

4. Friområder (iht. pbl. § 25 nr. 4)

- Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares innenfor friområdet.

5. Fareområder (iht. pbl. § 25 nr. 5)

- Innenfor fareområde høyspent er det ikke tillatt med bygg eller anlegg som ikke er tilknyttet el-forsyning.

6. Spesialområder (iht. pbl. § 25 nr. 6)

- I frisktsonene som er vist på plankartet skal det være friskt 0.5m over terreng. Enkeltstående stammetrær med diameter under 150 mm og stolper kan tillates innefor frisktssonen.

7. Fellesområder (iht. pbl. § 25 nr. 7)

Lekeplass

- Felles lekeplass FL1, FL2 og FL3 skal være felles for gnr. 50 bnr. 30, 34 og 95 samt fremtidige parseller av disse.
- Det skal lages en utomhusplan for lekeplassene. Utomhusplanen skal godkjennes senest samtidig med de første boligene.
- Lekeplassene skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger tilknyttet fellesområdet.
- Lekearealene skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig.

Felles avkjørsel

- Felles avkjørsel Fa1 skal være felles for felt FS1 og Allmennyttig barnehage.

Annet fellesområde

- Fellesområdet for el-anlegg skal benyttes til oppføring av transformator og anlegg tilknyttet el-forsyning. Området er felles for alle byggeområdene innenfor planområdet.

Detaljreguleringsplan for Trondalen sørøst

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 30.04.2015, sak 29/15.

Datert: 24.09.2014.

Revidert: 07.11.2014, 17.02.2015.

1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr. 10)

- a) Hvert av delfeltene skal ha tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass (L 1 - 3) før det gis brukstillatelse for bebyggelse innen delfeltet. L1 betjener felt BK1 – BK4, L2 betjener BF1 – BF2 og L3 betjener B1. Lekeplassene bør av hensyn til sikkerhet ikke tas i bruk før anleggsperioden på tilstøtende områder er over.
- b) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på felles uteoppholdsarealer som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boliger i samme delfelt er tatt i bruk.
- c) Gangadkomst fra V4, inn i naturområde T1, skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for tilstøtende boliger.
- d) Avbøtende støytiltak skal iverksettes senest samtidig med utvidelse av Trondalsveien, j.f. reguleringsplan for Trondalen syd, Gressvik, sist revidert 26.07.2013.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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

2.2 Klimatilpassing (pbl § 12-7, nr. 2)

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordrøyes. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

2.3 Terrengbearbeiding (pbl § 12-7, nr. 2)

- a) Det tillates oppsatt støttemurer utenfor byggegrensene i forbindelse med opparbeidelse av veg og tomteområder.
- b) Det tillates utført nødvendige terrengarbeider som skjæringer og fyllinger i forbindelse med veganlegget innenfor byggeområdene.

2.4 Byggegrenser, (pbl § 12-7, nr. 1)

- a) Det tillates oppført underordnede bygningselementer, som renovasjonsanlegg og terrasser utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn en meter fra formålsgrensen mot annen veggrunn (AV).
- b) Garasjer kan plasseres inntil nabogrense og inntil 2 m fra formålsgrense mot annen veggrunn (AV) dersom innkjøring er parallelt med veien. Garasjeport skal ligge minimum 5 m fra formålsgrense mot vei, dersom innkjøring/port ikke ligger parallelt med vei.

2.5 Miljø, (pbl § 12-7, nr. 3)

- a) Uteoppholdsarealene til boligene skal utformes slik at trafikkstøynivået ikke overstiger L_{DEN} 55 dB.
- b) Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges i bakken.
- c) Ved kapasitetsendringer i ledningsnettets skal ikke feltnivået i boligarealene overstige 0,4 μ Tesla.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

3.1 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om rammetillatelse skal det for hvert delfelt vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:

- a) Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer, framtidige eiendomsgrenser og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- c) Veg og gangarealer, fremkommelighet for utrykningskjøretøy, eventuelle gjesteparkeringer samt parkering for sykkel.
- d) Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsteknisk plan for Trondalen sørøst datert 17.10.2013.

3.2 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

- a) For bebyggelsen skal det innenfor byggeformålet avsettes minimum:
 - 1. 2 p-plasser pr. boenhet over 80 m² bruksareal.
 - 2. 1,5 p-plasser pr. boenhet med bruksareal mellom 40 m² og 80 m².
 - 3. 1,0 p-plasser pr. boenhet med bruksareal inntil 40 m².
- b) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m² bruksareal i nærheten av inngangspartiet. Sykkelparkering bør ha låsemuligheter og være under tak.

3.3 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- a) For BK2 og B1 avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, fortrinnsvis på bakken.
- b) For BK1, 3, 4 og BF 1-2 avsettes minst 60 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, fortrinnsvis på bakken.

- c) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

3.4 Boligbebyggelse (B1), pbl § 12-7. nr. 1

- a) I feltene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse og/eller frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet.
- b) Det tillates bi-leilighet på inntil 50 m².
- c) For felt B1 er maksimal mønehøyde/gesimshøyde henholdsvis 9 og 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Det tillates opparbeidet gjesteparkering innen feltet.

3.5 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF2), pbl § 12-7. nr. 1

- a) I feltene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet.
- b) Det tillates bi-leilighet på inntil 50 m².
- c) For felt BF1 – BF2 er maksimal mønehøyde/gesimshøyde henholdsvis 9 og 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.6 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK4), pbl § 12-7. nr. 1

- a) I felt BK1 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b) I feltene BK2 – BK4 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekke-, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde er henholdsvis 9 og 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Det tillates opparbeidet gjesteparkering innen feltet.

3.7 Lekeplass (L1 - 3) pbl § 12-7. nr. 4 og 14

- a) Lekeplass L1 skal sikres med gjerde med port/sluse mot Trondalsveien. Det skal etableres en gangsti gjennom L1, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Lekeplass L2 og L3 skal møbleres med f. eks. sandkasse, huskestativ og sittebenker, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- c) Lekeplassene L1 – L3 skal være felles for beboere i området, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- d) Det tillates opparbeidet grillplass på L3.

3.8 Energianlegg (E) pbl § 12-7. nr. 1

Område E er avsatt til energianlegg og skal være tilgjengelige fra offentlig kjøreveg. Bygninger gis en tiltalende utforming og kan formes sammen med skjerming mot lekeplassen L1, eventuelt med skjermende vegetasjon.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

4.1 Veg (V) pbl § 12-7. nr. 14

- a) Veg V 1 - 2 skal være offentlig. Vegbredde og regulert kjørebane er vist på plankartet.
- b) Veg V 3 - 4 er felles for tilstøtende boenheter.

4.2 Annen veggrunn (AV) pbl § 12-7. nr. 1, 2 og 14

Sidearealene AV skal benyttes til snøopplag og nødvendige veganlegg som f. eks. skjæringer og fyllinger, belysning og annen infrastruktur. Ved behov kan skjæringer og fyllinger videreføres inn i byggeområdene, jf. § 2,3 bokstav b. Arealet o_AV 1, 3, 5, 6 og 7 skal være offentlig. Arealet f_AV 2 og 4 skal være felles for tilstøtende boenheter.

5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

5.1 Turdrag (T1) (pbl § 12-7. nr. 4, 9 og 14)

- a) Det skal i tilstrekkelig grad opparbeides stiadkomst fra V4 inn i område T1. Stien skal opparbeides som duk med grus eller tilsvarende, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Område T1 skal opprettholdes som et naturområde, og eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Skjøtsel i tråd med formålet tillates. Området må sikres mot skade på trær og bunnvegetasjon i anleggsperioden. Det kan etableres gangstier og tiltak for lek innenfor området, jf. pbl § 12-7. nr. 9.
- c) T1 skal være felles for alle beboere i området, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- a) Høyspenningsanlegg: Det tillates byggetiltak over fjellkabel i hensynssone H370_1 og H370_2, men det må ikke utføres sprengningsarbeider, jf. pbl § 12-7. nr. 2.
- b) Det tillates ikke bygging under høyspent luftstrekk i hensynssonen H370_3, jf. pbl § 12-7. nr. 2.
- c) Tiltak i hensynssone H370_1 – 3 skal godkjennes av netteier, jf. pbl § 12-7. nr. 12.
- d) Innenfor frisisiktsoner tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan, jf. pbl § 12-7. nr. 4.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Trondalstoppen Boligsameie III
19. mai 2026

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Trondalstoppen Boligsameie III

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 19.05.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Gressvik IF Klubbhus

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- 5.1. Valt av styreleder for 2 år
- 5.2. Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3. Valg av 1 varamedlem for 1 år

6. INGEN INNKOMNE FORSLAG



2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Ole Christian Skovly	På valg:	2026
Styremedlem	Marthe-Kristin Skui Berg	På valg:	2026
Styremedlem	Øyvind Steinsvik	På valg:	2027
Varamedlem	Morten Hammersvik Nielsen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/trondalstoppen3>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind - Sparebank 1

Polisenummer: 26171846, 26173145, 26173385, 26173699, 26173764

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret jobber digitalt og samhandler fortløpende. Det har blitt gjennomført 4 styremøter i perioden, samt diverse arbeidsmøter. Vi har evaluert fortløpende saker og henvendelser som har kommet. Det er også gjennomført dugnad høsten 2025 og planlagt dugnad 11.mai 2026.



Øvrige opplysning om sameiet:

Sameiet består av 27 boligseksjoner og har sin virksomhet i Fredrikstadkommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret og har organisasjonsnummer: 918 688 439. Eiendommen har gnr. 50 og bnr 364 i Fredrikstad Kommune. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber seg et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligselskap.

Sameiet har ellers ingen ansatte, ut over at det betales styrehonorar til de faste styremedlemmene.

Sameiet driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter. Sameiet ønsker alle nye beboere i 2025 velkommen til sameiet og håper dere vil trives her.

Saker under arbeide og planlegging:

Styret følger opp planene for utvidelse av Trondalen barnehage og er i dialog med daglig leder i samvirkebarnehagene. Planene er foreløpig av ubetydelig art for sameiet.

Setningsskader på stablesteinsmur bak Trondalsveien 87 følges opp av utførende entreprenør, beboer og styret.

Vi har hatt et par vannskader som også er utbedret av utførende.

Kommentarer til årsregnskapet:

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

I 2025 har det ikke vært noen spesielle hendelser utover det som er nevnt. Avtalen om brøyting av vei og gjesteparkering og vedlikehold av utearealer sommerstid er videreført.

Årets resultat er positivt, noe høyere enn budsjettet. Resultat er på kr 39.629 kr. Sameiet har en god økonomi. Disponible midler pr 01.01 er 319.735kr

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.25 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Trondalstoppen Boligsameie III

Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader - sameierbrøk	1	264 976	170 744	265 200	278 500
Innkrevde felleskostnader - likedelt		218 900	253 300	218 900	221 200
Innkrevde felleskostnader - vedlikehold		0	69 600	0	0
Sum inntekter		483 876	493 644	484 100	499 700
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	35 640	35 640	35 640	35 640
Personalkostnader	2	5 025	5 025	5 100	5 100
Drift og vedlikehold		0	0	30 000	30 000
Stell uteområder / snøbrøyting	3	28 969	8 800	22 000	23 000
Revisjonshonorar		8 863	8 400	8 900	9 200
Forretningsførerhonorar		57 035	55 106	57 000	60 000
Styreportal		5 624	8 248	0	0
TV / Bredbånd		151 956	147 671	152 000	152 000
Forsikringspremie		142 343	135 939	142 400	150 000
Andre Driftsutgifter	4	18 300	23 260	25 700	26 200
Sum driftskostnader		453 755	428 089	438 000	491 140
Driftsresultat		30 121	65 555	46 100	8 560
Finansinntekter		9 508	8 129	0	7 000
Resultat av finansposter		9 508	8 129	0	7 000
Årsresultat		39 629	73 684	46 100	15 560
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	5	39 629	73 684		



Trondalstoppen Boligsameie III

Balanse 2025

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
<u>Fordringer</u>			
Restanser felleskostnader		1 707	1 696
Forskuddsbetalt til leverandører		66 861	75 226
Sum fordringer		68 568	76 922
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		295 578	258 326
Sum bankinnskudd og kontanter		295 578	258 326
Sum eiendeler		364 147	335 248
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	5	319 735	280 106
Sum opptjent egenkapital		319 735	280 106
Sum egenkapital		319 735	280 106
<u>Gjeld</u>			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 033	4 153
Leverandørgjeld		38 379	50 989
Sum kortsiktig gjeld		44 412	55 142
Sum kortsiktig gjeld		44 412	55 142
Sum gjeld		44 412	55 142
Sum egenkapital og gjeld		364 147	335 248

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 29.04.2026.



Trondalstoppen Boligsameie III

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven betemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av felleskostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Lønnskostnader og godtgjørelser

Lønnskostnader	2025	2024
Styrehonorar	35 640	32 400
Arbeidsgiveravgift	5 025	4 568
Sum	40 665	36 968

Sameiet har ingen ansatte. Styrehonorar er utbetalt til styrets medlemmer.

Note nr. 3 - Stell uteområder / snøbrøyting	2025
Vinterberedskap / snøbrøyting / strøing	20 169
Gressklipping	8 800
Sum stell uteområder / snøbrøyting	28 969

Note nr. 4 - Andre driftsutgifter	2025
Servering til dugnad	299
Leie av klubbhus - årsmøte	750
Brukerrettigheter Finago, OCR-Gebyr, mm.	17 251
Sum andre driftsutgifter	18 300

Note nr. 5 - Disponible midler og egenkapital	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01.	280 106	206 422
Endringer:		
Årets resultat	39 629	73 684
Disponible midler pr. 31.12.	319 735	280 106

Annen egenkapital		
Annen egenkapital 01.01.	280 106	206 422
Årets resultat	39 629	73 684
Sum egenkapital pr. 31.12.	319 735	280 106

Trondalstoppen Boligsameie III, består av 27 boligseksjoner



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Trondalstoppen Boligsameie III

Org.nr. 918 688 439



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129 05 44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Trondalstoppen Boligsameie III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondalstoppen Boligsameie III som viser et overskudd på kr 39 629. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 9B 17111 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
04.05.2026



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Trondalstoppen Boligsameie III

Org.nr. 918 688 439



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Sarpsborg, 4. mai 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
04.05.2026

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til årsmøtet i 2026. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 35.640,-**. Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Morten Enok Stene stiller til valg som styremedlem for **2** år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

_____ stiller til valg som styremedlem for **2** år

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Morten Hammersvik Nielsen stiller til valg som varamedlem for **1** år

6 INGEN INNKOMNE SAKER



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I TRONDALSTOPPEN BOLIGSAMEIE III

Møtedato: tirsdag, 19. mai 2026
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Gressvik IF Klubbhus

Møtet ble åpnet av styremedlem **Øyvind Steinsvik**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Gina B. Liland** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Reidar Munkebye** og **Henriette Ludvigsen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 seksjonseiere

0 fullmakt

Totalt 8 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 35.640,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Som styreleder for 2 år, ble **Morten Enok Stene** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble **Kim-Levi Wood** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Benkeforslag: **Øyvind Steinsvik** trakk seg som styremedlem på møtet og **Henriette Ludvigsen** ble foreslått som styremedlem for 1 år

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **Hege Munkebye** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Morten Enok Stene	På valg: 2028
Styremedlem:	Henriette Ludvigsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Kim-Levi Wood	På valg: 2028
Varamedlem:	Hege Munkebye	På valg: 2027

Møtet ble hevet kl. 18:50

Protokollen signert av:

Møteleder/Protokollfører:

Gina B. Liland /s/

Protokollvitner:

Henriette Ludvigsen /s/

Reidar Munkebye /s/



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 19. August 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	50	Bnr.:	364	Fnr.:		Snr.:	17
Adresse:		Trondalstoppen 20					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 09.01.2025		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist sjekket/feing, dato: 09.01.2025		

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 50/364/0/17

Eierrepresentant: Wollebekk Unni Brit

Regningsmottaker: Wollebekk Unni Brit

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	50	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	364	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	17				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300514045	Rekkehus	Ferdigattest	Bolig		102,5

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANSEN GLENN ÅGE	TRONDALSTOPPEN 20	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
WOLLEBEKK UNNI BRIT	TRONDALSTOPPEN 20	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.09.2026	1/1	0	kr 488,00
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.09.2026	1/1	0	kr 3 919,00
60 ES katt Bolig	2 330 600,00 0/00	kr 3,20	01.09.2026	1/1	0	kr 7 457,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.09.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.09.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	56,00 M3	kr 38,09	01.09.2026	1/1	0	kr 2 453,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	56,00 M3	kr 12,55	01.09.2026	1/1	0	kr 808,00
						kr 19 202,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
42133322	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	9.10.2025	2025	56	136



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Wollebekk Unni Brit

Trondalstoppen 20

1621 Gressvik

Adresse: Trondalstoppen 20 (- -)
Bygningsnr: 300514045
Eiendom: 50 / 364 / 0 / 17
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 09.01.2025
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 19.08.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 34233

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem. Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 20. august 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 364 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 17

Adresse: Trondalstoppen 20, 1621 GRESSVIK

Pålegg:	JA	NEI
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no



FREDRIKSTAD KOMMUNE

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS

Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse

Vår referanse

2015/5380-157-208591/2021-SNHU

Klassering

50/333

Dato

14.09.2021

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget

Delegert saksnr.

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 11.08.2021 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Trondalsveien 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77 og 79 (B1)
Trondalstoppen 1, 2, 3, 4, 5A, 5B, 6, 8, 14, 16, 18 og 20 (BK4)

Gnr. 50

Bnr. 364

Arbeidets art: Oppføring av boliger

Ferdigattesten gjelder for ferdigstillelse av to separate søknader, hvor tillatelse er gitt i henholdsvis delegert vedtak nr. 689/15 (B1) og 680/15 (BK4).

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Snorre Huseby
avdelingsarkitekt

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 20 Bankkonto: 5122 05 77000

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.



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 50 / 364 / 0 / 17

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 brenselstanker 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



13057 - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

13057 - Trondalen sørøst

SITUASJONSPLAN

Dato: 17.02.2015
Målestokk: 1:1000



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

BOLIGTYPER - TEGNFORKLARING

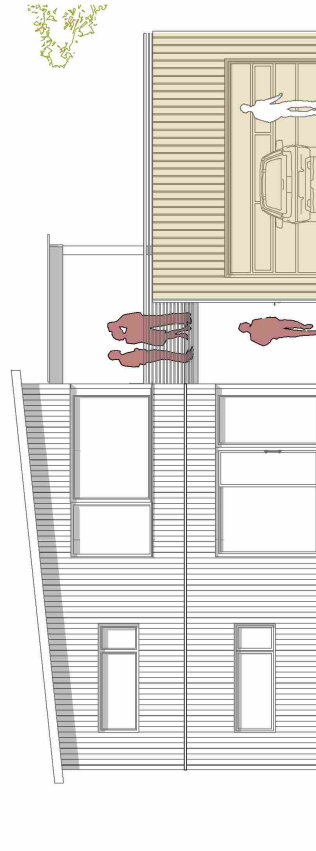
L: Leiligheter:	16		Planavbegrensning
R: Rekkehus	24		
EB: Enebolig	11		
EK: Enebolig, kjeda	5		Standplass renovasjon
Totalt:	56 boliger		



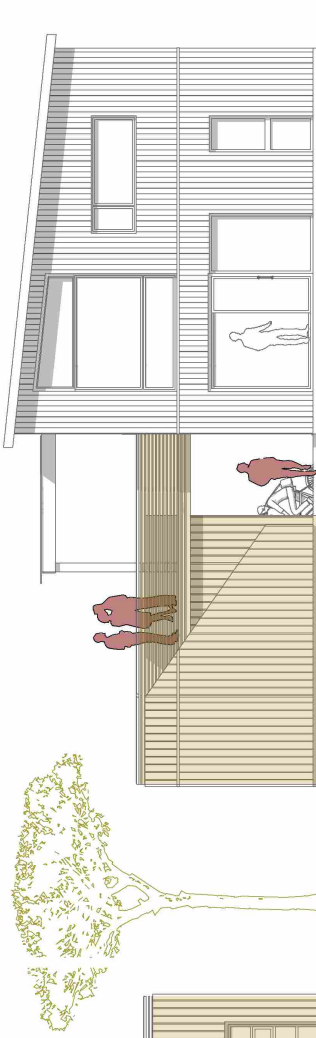
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
13057 - Trondalen sørøst
Trondalen Utvikling AS

E07 PLAN 1 OG 2 ETG/SNITT

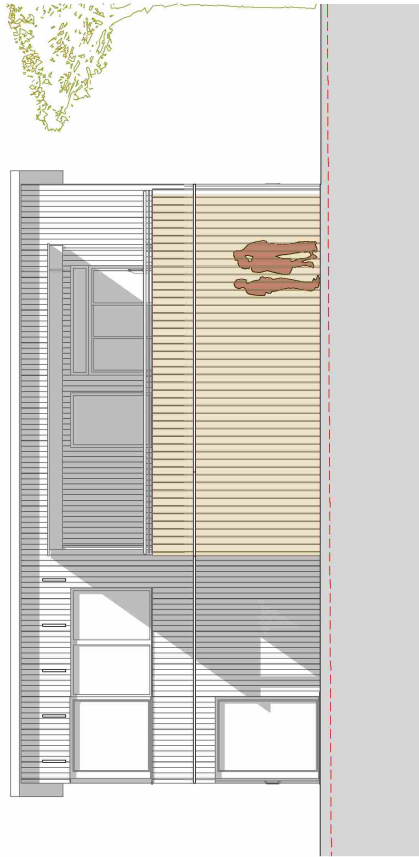
Dato: 17.02.2015
Mål: 1:100
Tegn.: IMG
Kontr.: MG/PS



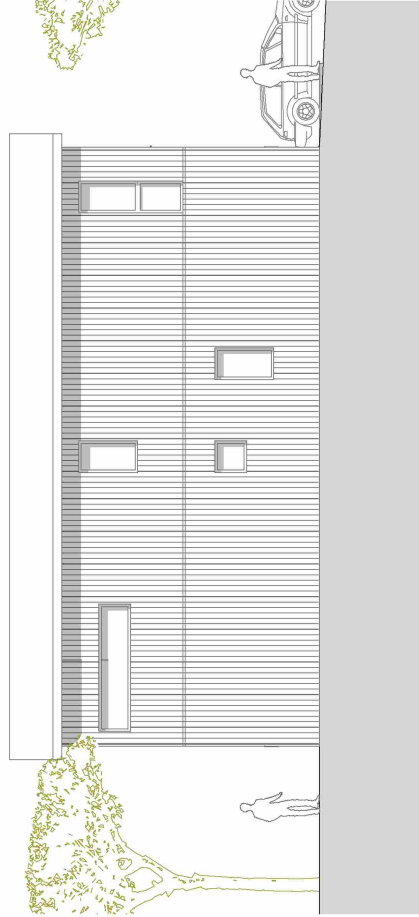
1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade sør



1:100 Fasade Nord



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602081722
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Nygardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991719393	TRONDALEN UTVIKLING AS		Perlemorveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	50	364

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fn	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0106	50	364	0	1	108 / 2722	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	50	364	0	2	108 / 2722	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	50	364	0	3	108 / 2722	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	50	364	0	4	108 / 2722	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	50	364	0	5	108 / 2722	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	50	364	0	6	108 / 2722	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	50	364	0	7	108 / 2722	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	50	364	0	8	97 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	9	97 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	10	97 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	11	97 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	12	97 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	13	97 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	14	102 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	15	102 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	16	102 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	17	102 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	18	77 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	19	77 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei

14.11.2016 11.58

Side 1 av 2



Doknr: 1056082 Tinglyst: 15.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	50	364	0	20	77 / 2722	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	50	364	0	21	77 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	22	77 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	23	77 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	24	77 / 2722	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	50	364	0	25	77 / 2722	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	50	364	0	26	120 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	27	120 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	50	364	0	28	120 / 2722	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Returernes til: **Org.nr. 973 871 144**
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Fødselsnr./Org.nr.: **971005480**
Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	50	364		1-20

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
991 719 393	Trondalen Utvikling AS	1/1

3. Begjæring

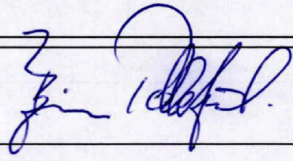
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	108		13	B	97	B	25	B	77		37				49			
2	B	108		14	B	102	B	26	B	120	B	38				50			
3	B	108		15	B	102	B	27	B	120	B	39				51			
4	B	108		16	B	102	B	28	B	120	B	40				52			
5	B	108		17	B	102	B	29				41				53			
6	B	108		18	B	77	B	30				42				54			
7	B	108		19	B	77	B	31				43				55			
8	B	97	B	20	B	77		32				44				56			
9	B	97	B	21	B	77	B	33				45				57			
10	B	97	B	22	B	77	B	34				46				58			
11	B	97	B	23	B	77	B	35				47				59			
12	B	97	B	24	B	77		36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	2722	= nevner:	2722
--------------	------	-----------	------

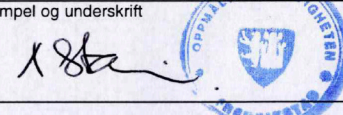
4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

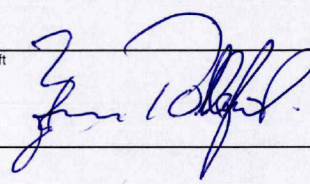
Dato: 27.10.16
Partenes underskrift: 

5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at		
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato Fredrikstad, 27.10.16	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)  Trondalen Utvikling AS v/ Bjørn Tollefsrud	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

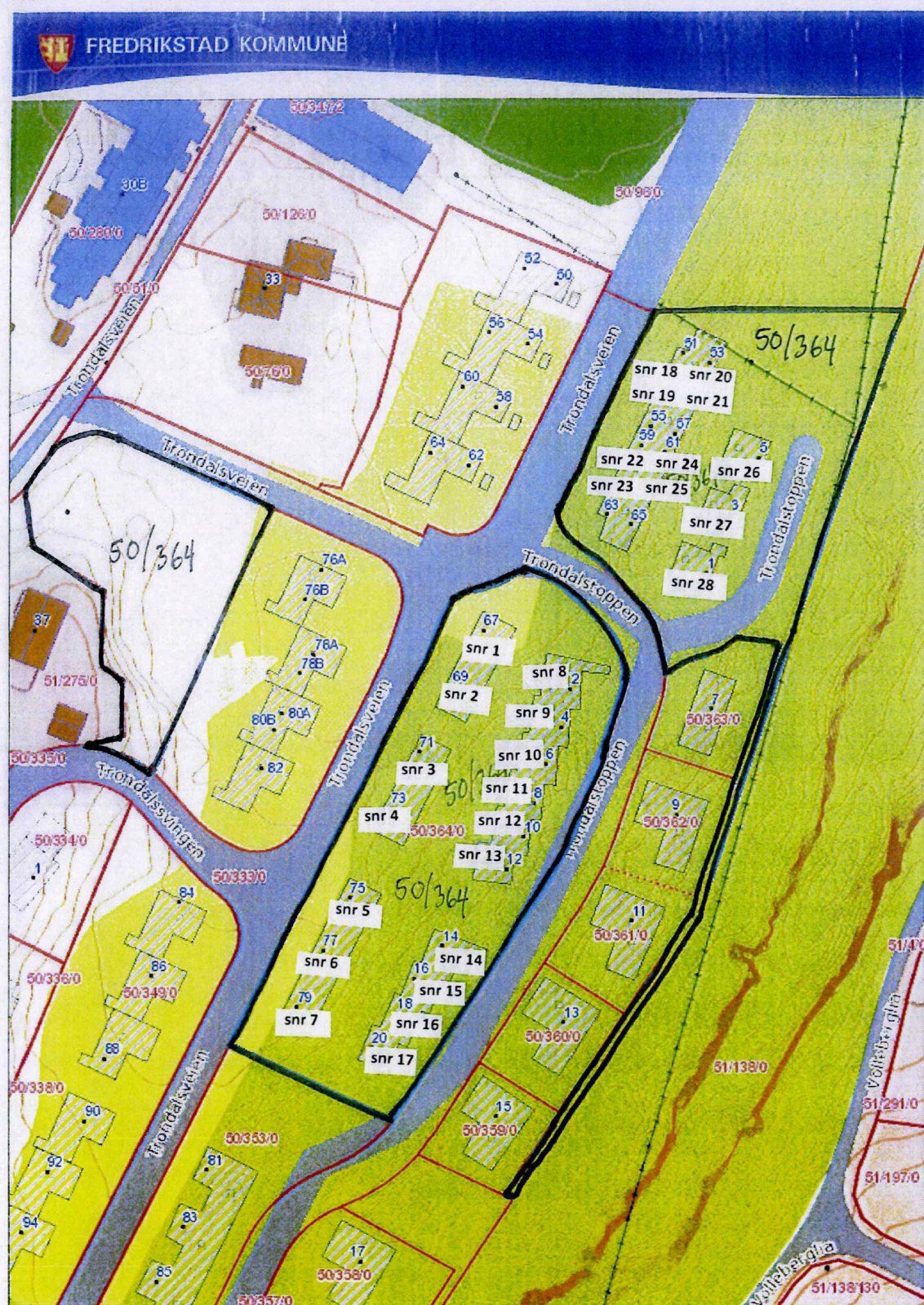
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
50	364		1-28	FREDRIKSTAD kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
14/11-2016				

Noter:	
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.	

Dato	Partenes underskrift
27.10.16	
SF0217	Side 3 av 3

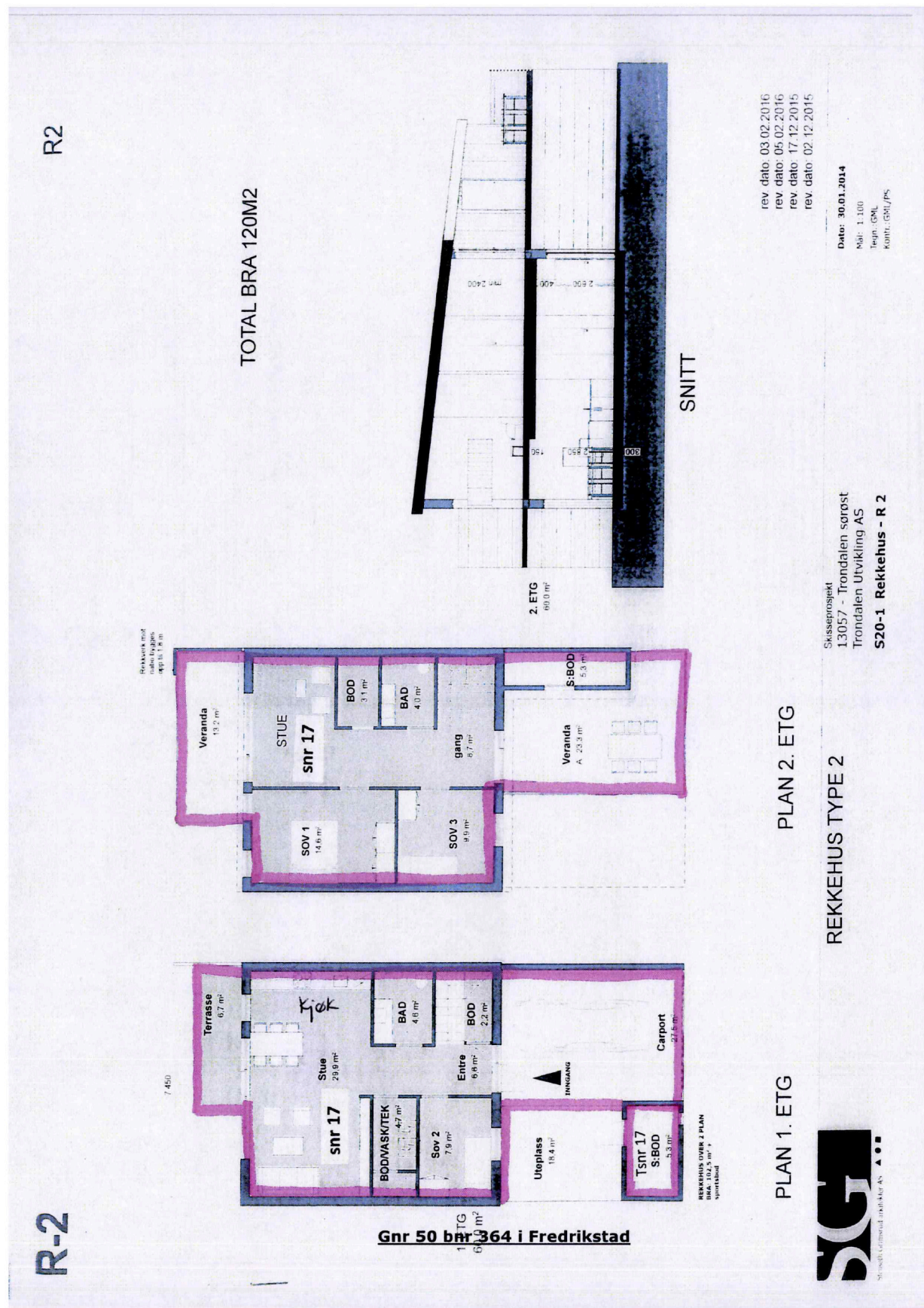
Trondalen Utvikling AS
v/ Bjørn Tollefsrud

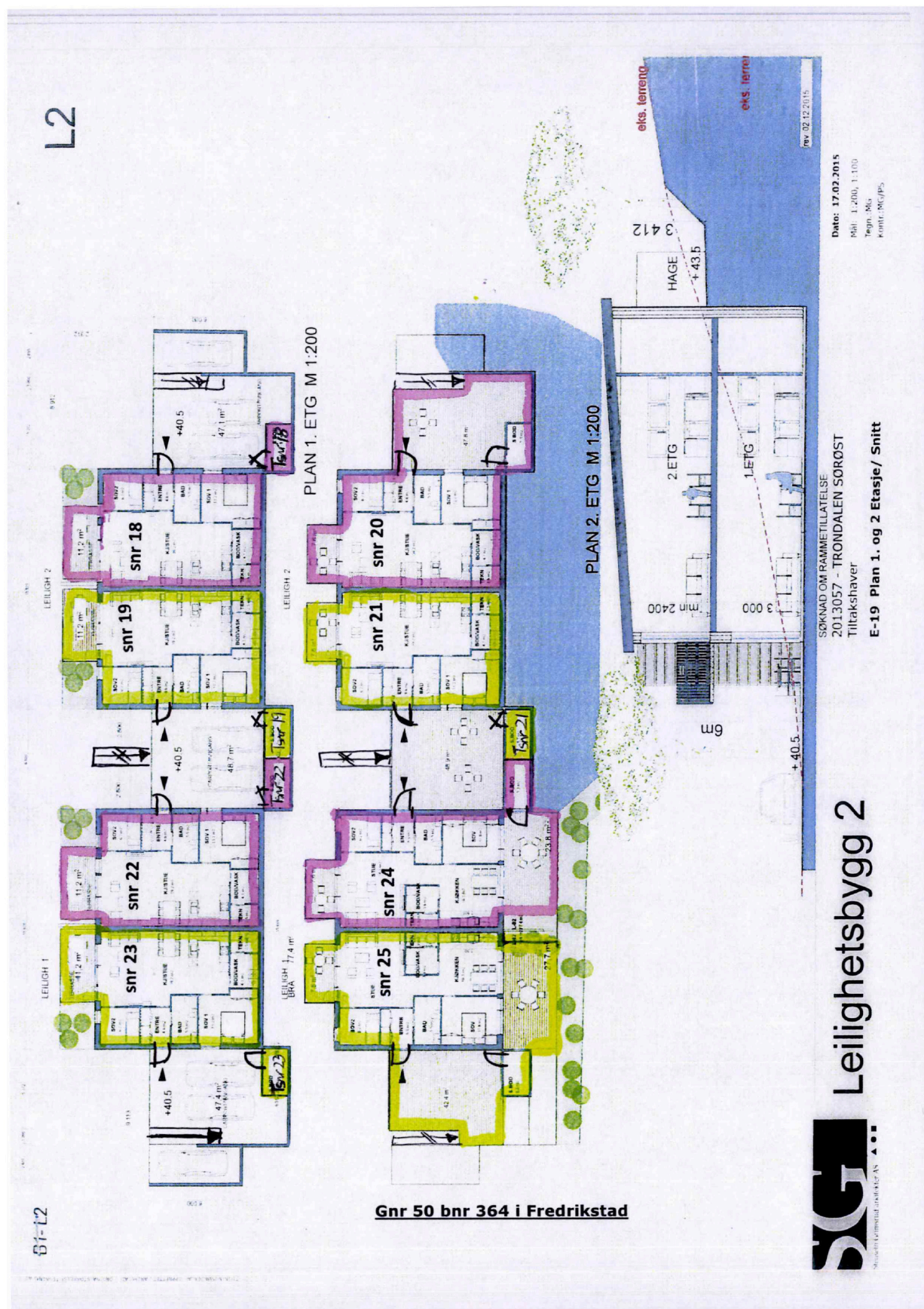


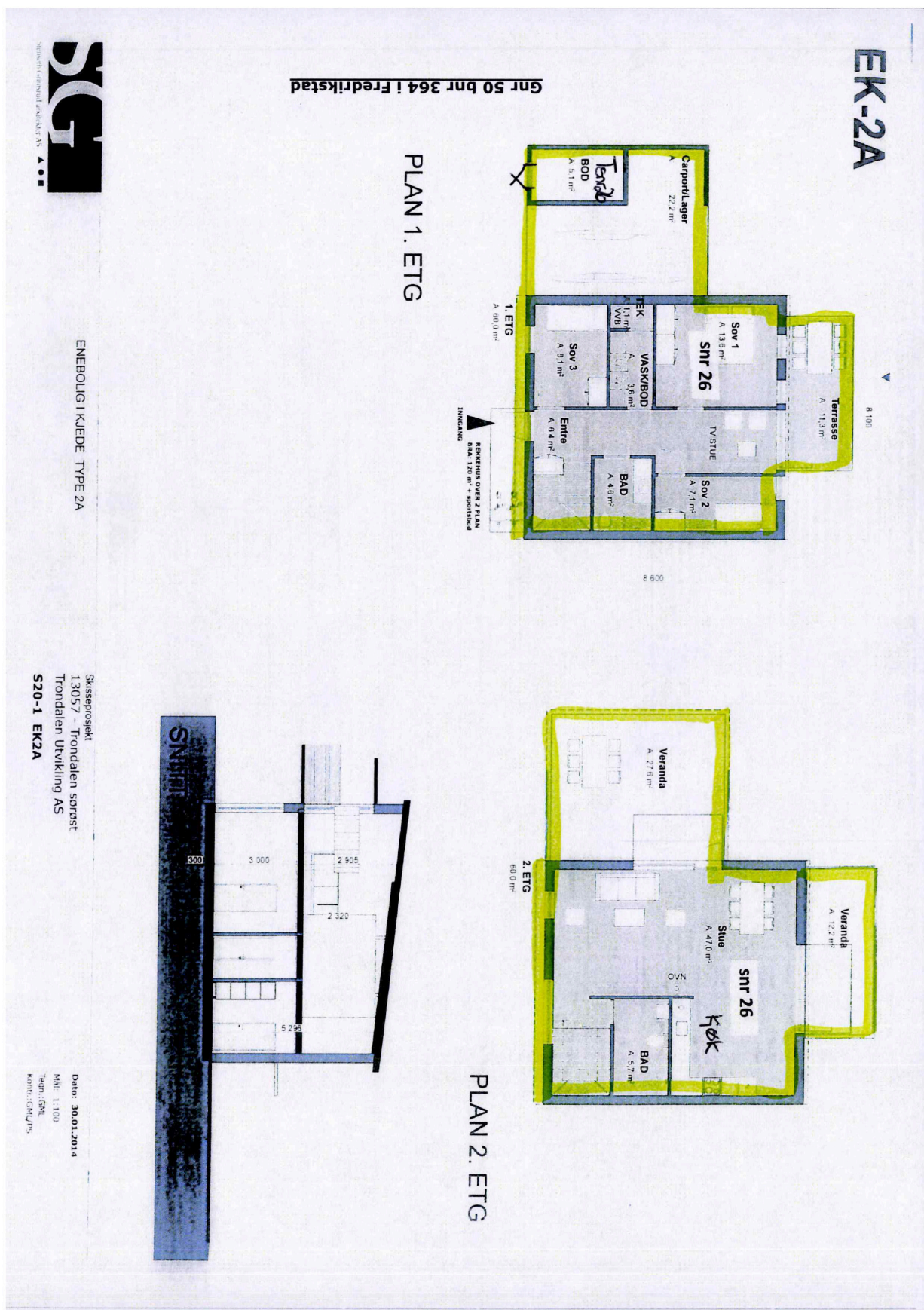
Målestokk 1:1 000

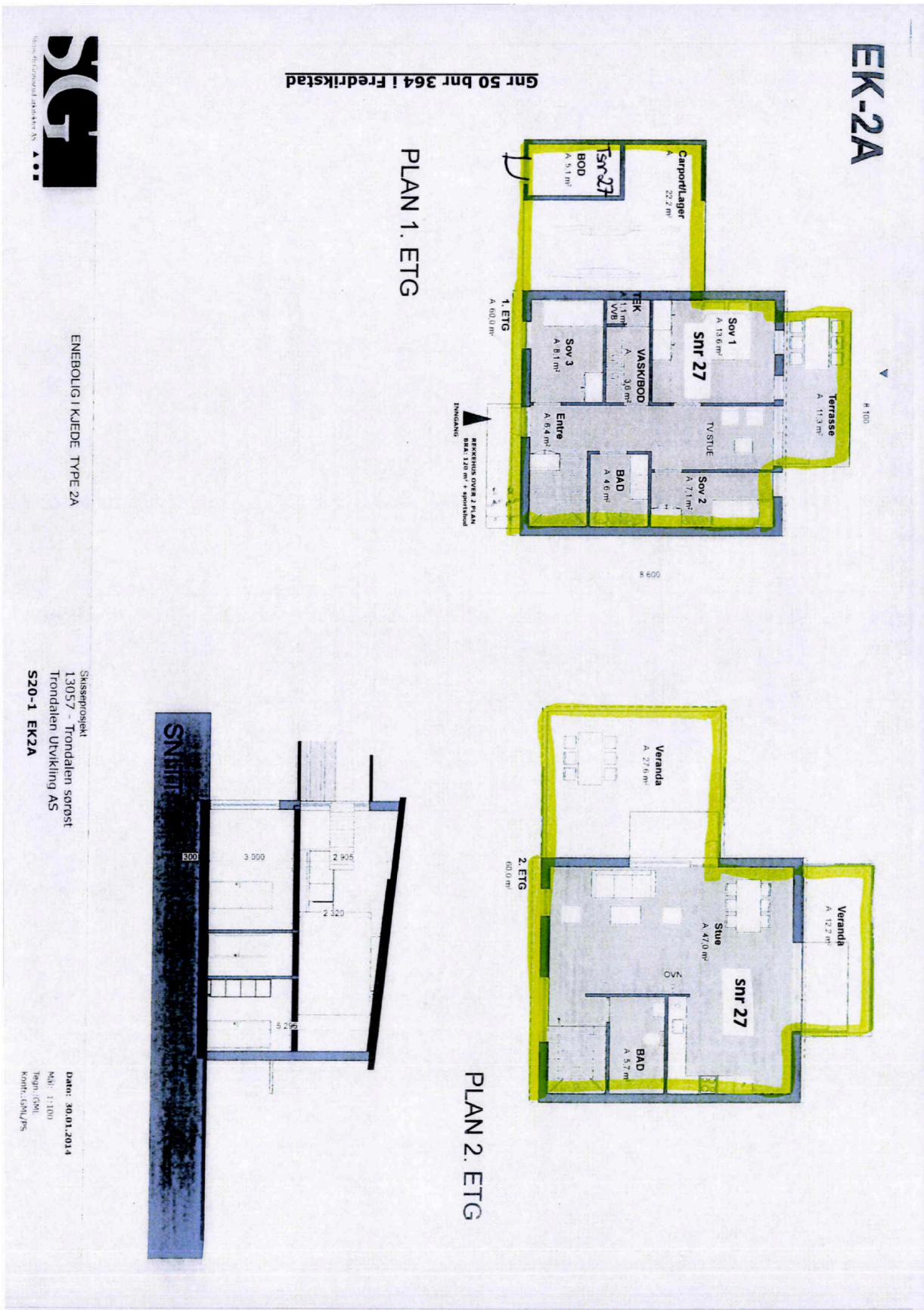
Dato 28.08.2016

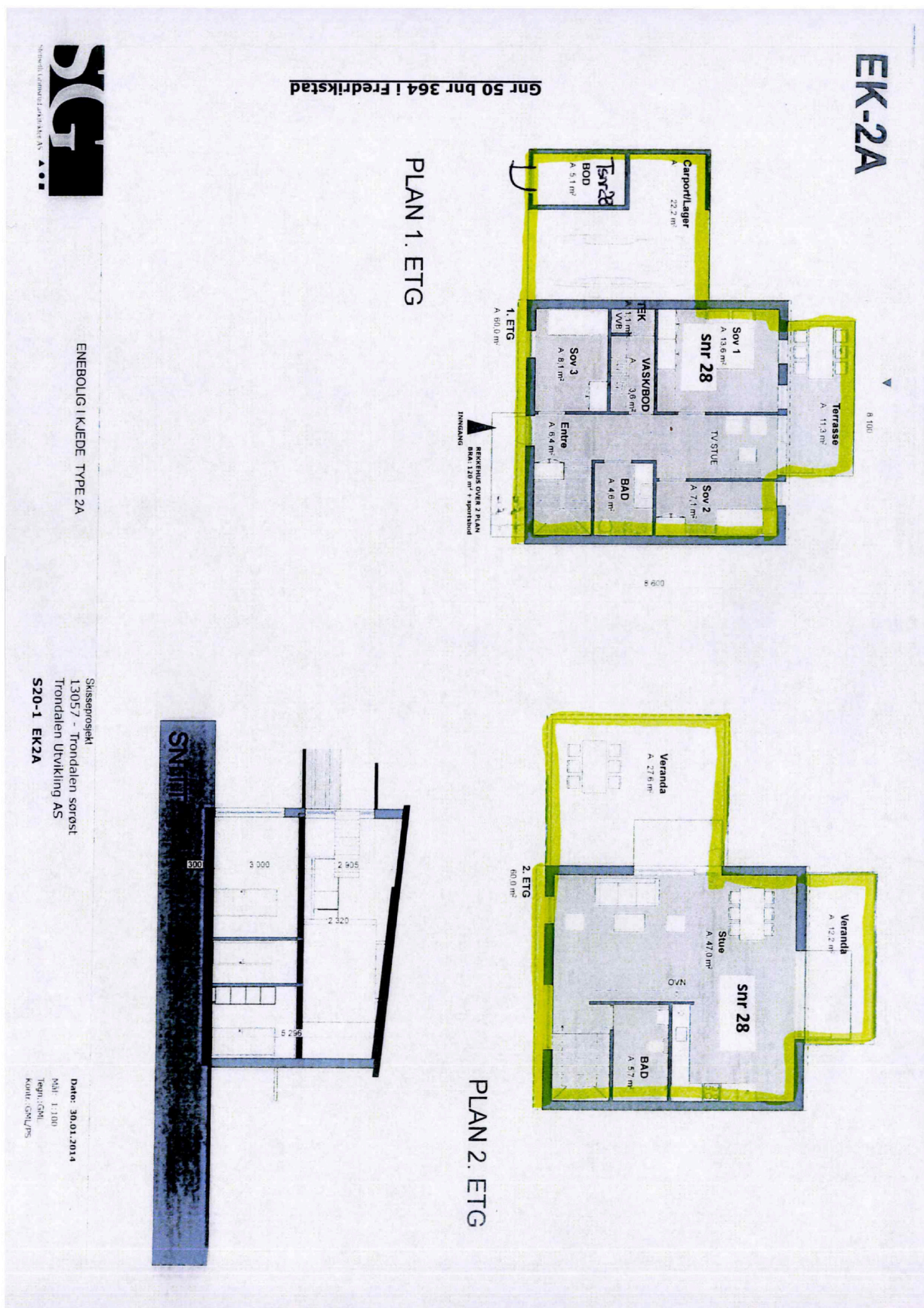
Gnr 50 Bnr 364













Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602143800
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 973874714 Navn FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK

Adresse Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 991719393 Navn TRONDALEN UTVIKLING AS

Bruksenhet Adresse Perlemorveien 3, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0106 Gnr 50 Bnr 364

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 257913 Tinglyst: 23.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FREDRIKSTAD KOMMUNE



Returneres til:
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS
Postboks 273
1601 Fredrikstad

Org.nr. 973 87 1718
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Fødselsnr./Org.nr.:
971 695 480

08 MARS 2017

Begjæring¹⁾ om:

- ☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	50	364		1-29 28

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
991 719 393	Trondalen Utvikling AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	108		13	B	97	B	25	B	77		37			
2	B	108		14	B	102	B	26	B	120 186	B	38			
3	B	108		15	B	102	B	27	B	120 186	B	39			
4	B	108		16	B	102	B	28	B	120 186	B	40			
5	B	108		17	B	102	B	29	B	120 186	B	41			
6	B	108		18	B	77	B	30				42			
7	B	108		19	B	77	B	31				43			
8	B	97	B	20	B	77		32				44			
9	B	97	B	21	B	77	B	33				45			
10	B	97	B	22	B	77	B	34				46			
11	B	97	B	23	B	77	B	35				47			
12	B	97	B	24	B	77		36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2842 3106 = nevner: 2842 3106

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjonering ved opprettelse av ny seksjon (snr 29) fra fellesareal. Reseksjoneringen omfatter også endring av situasjonsplan med ny plassering av snr 26, 27, 28 samt ny snr 29.

Brøk for samme seksjonene endres fra 120 til 186.

Ny sum teller/nevner etter reseksjonering = 3106

Dato

Partenes underskrift

16/02-2017

SF0217 04.2005 www.signform.no

Side 1 av 3

Trondalen Utvikling AS, v/ Bjørn Tollefsrud

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

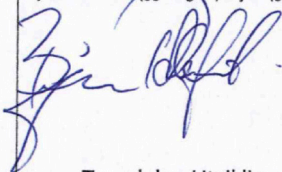
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

16/02-2017
Fredrikstad,

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)



Trondalen Utvikling AS

v/ Bjørn Tollefsrud

Ektefelle/registrert partner

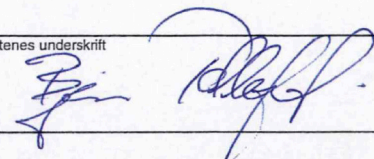
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁸⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
50	364		1-29	FREDRIKSTAD kommune
Sted og dato			Stempel og underskrift	
17/3-2017 A. Skan				

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
14/02 2017	
SF0217	Side 3 av 3

Trondalen Utvikling AS, v/ Bjørn Tollefsrud

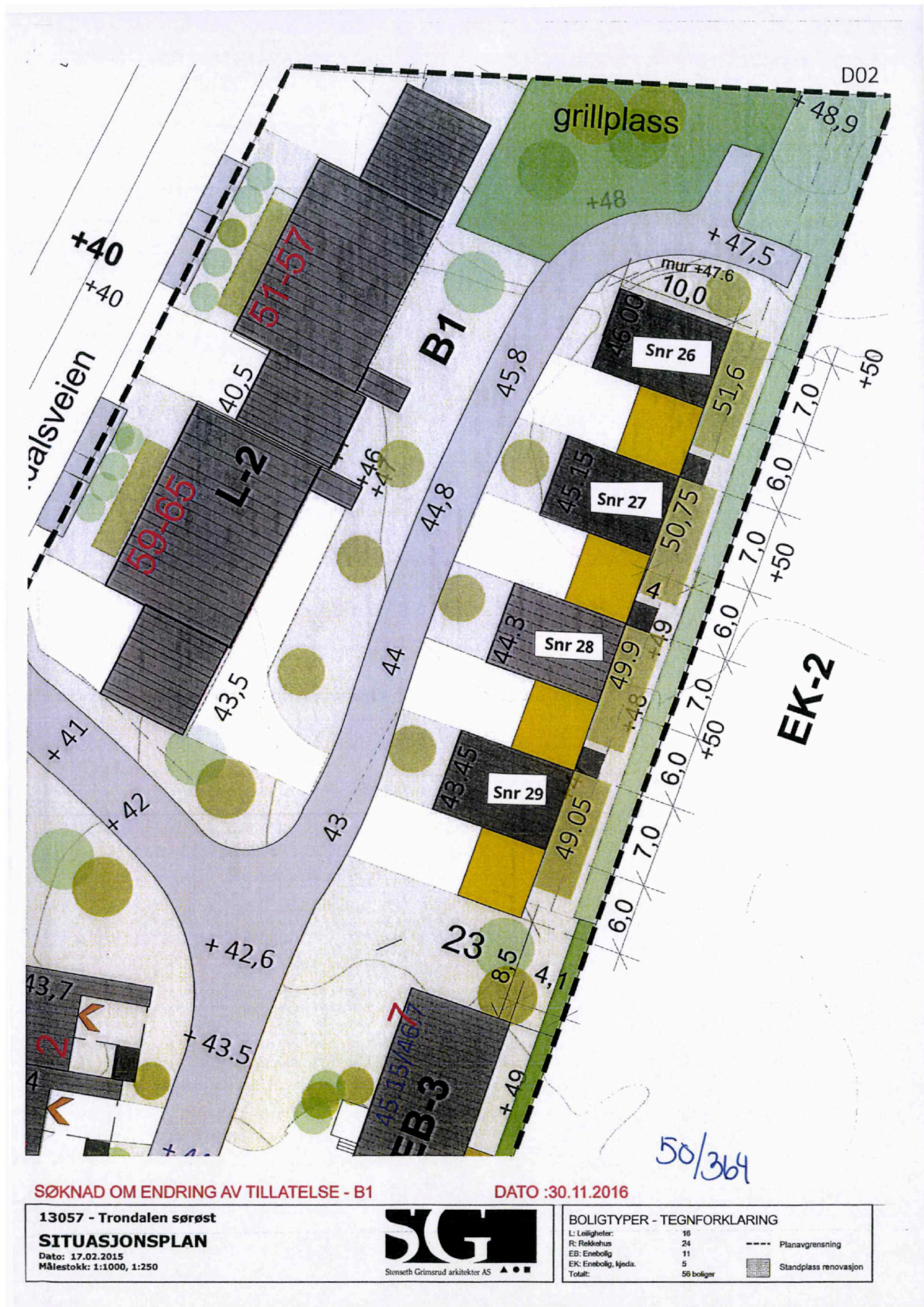


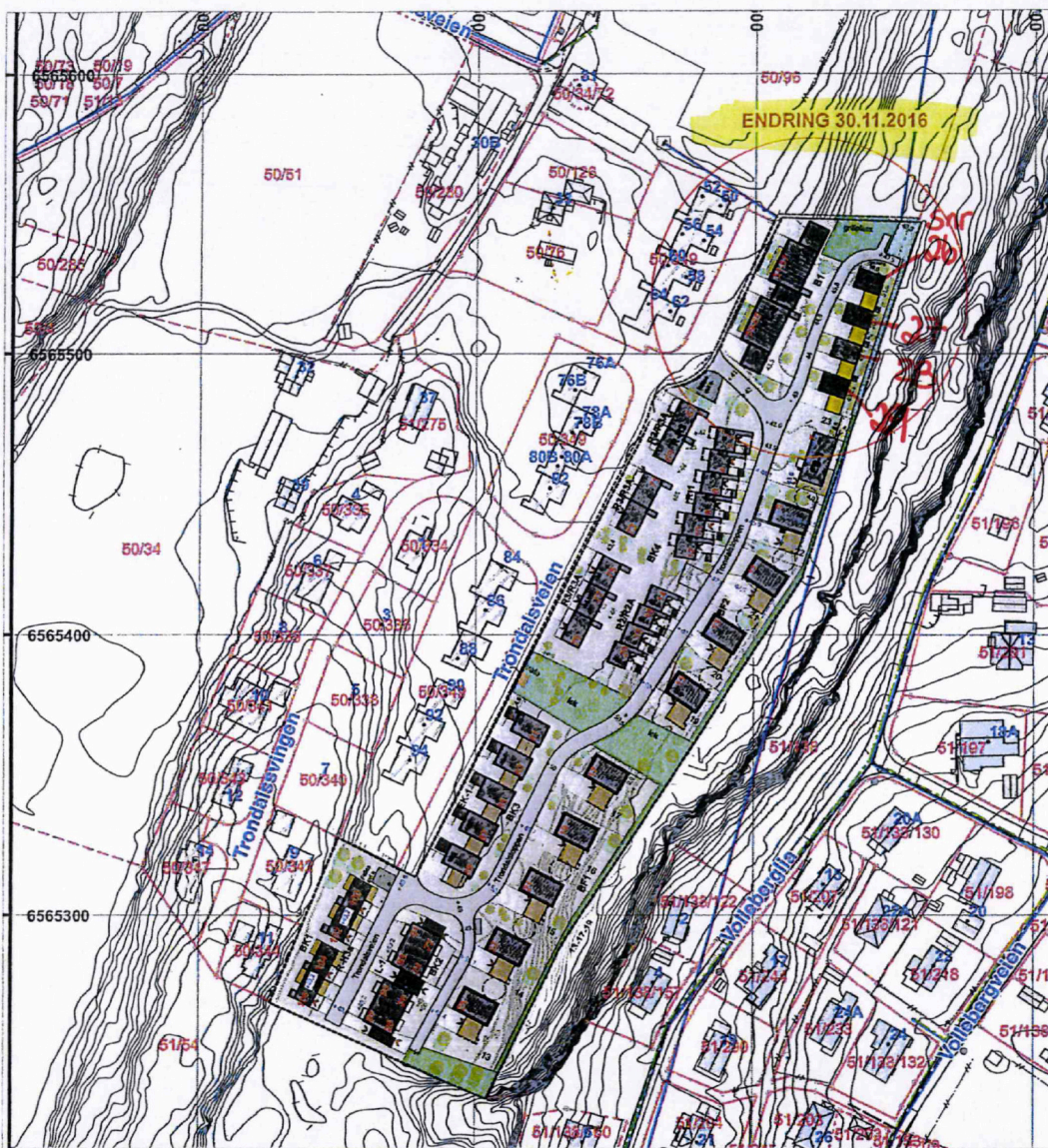
EK2

Gnr. 50 bnr. 364 Gnr. 1-29

13056 - B1 - Enebolig i kjede
E01 - PLAN 1-3 ETG PLANER
Dato: 29.1.16







SITUASJONSKART				FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Gnr: 50	Bnr: 333	Fnr:	Snr:	Dato: 11.02.15	 N
Adresse:			Målt grense	Sign: T. J.	
Areal: 29800 m2			Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning	
Målestokk: 1:2000			Konstruert grense	Overvannsledning	
Planinformasjon: 0106606 - Trondalen syd			Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning	
Formål: 113 - Blokkbebyggelse			Kroket grense	Avløp felles	
			Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning	
REVIDERT 30.11.2016 MG/PS - SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE					



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 194260087

Adresse: Trondalstoppen 20, 1621 GRESSVIK

Betegnelse: GNR 50, BNR 364, snr 17 i Fredrikstad kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver** .

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr .

Lån (bank og saksbehandler) Kr .

Til sammen Kr .

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR: .

NAVN 2: PERSONNR: .

ADR: POSTNR/STED: .

E-POST 1: MOBIL 1: .

E-POST 2: MOBIL 2: .

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT: .

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 07.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**



