NORDVIK

Tordenskiolds gate 9D

2 soverom | 86 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Tordenskiolds gate 9D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
175	Kontaktinfo
178	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og tiltalende 3-R hjørneleilighet i moderne bygg fra 2020 - Heis - 2 balkonger - 2 bad - 2 sov - Felles takterrasse

Prisantydning	**3 900 000,-**
Omkostninger	**98 590,-**
Totalpris	**3 998 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 985,-**
BRA-i	**86 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Tordenskiolds gate 9D – en lys og moderne 3-roms hjørneleilighet i byggets 3. etasje med heis og to balkonger. Leiligheten har en svært arealeffektiv planløsning med romslig entré, to flislagte bad, to gode soverom og en åpen stue-/kjøkkenløsning med rikelig lysinnslipp. Bygget stod ferdig i 2020 og byr på moderne kvaliteter som vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Her bor du sentralt og attraktivt, med kort gangavstand til Bryggepromenaden, flotte parkområder, sentrum og togstasjonen.

To balkonger pluss fransk balkong
Heis
Felles takterrasse
Vannbåren gulvvarme inkludert i felleskostnadene
To flislagte bad
To gode soverom
Bod i kjeller på ca. 5 m²
Kort vei til Bryggepromenaden og flotte grøntområder
Ca. 8 minutters gange til togstasjonen

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme


1919


KABEL
Sone


1919
















1919

















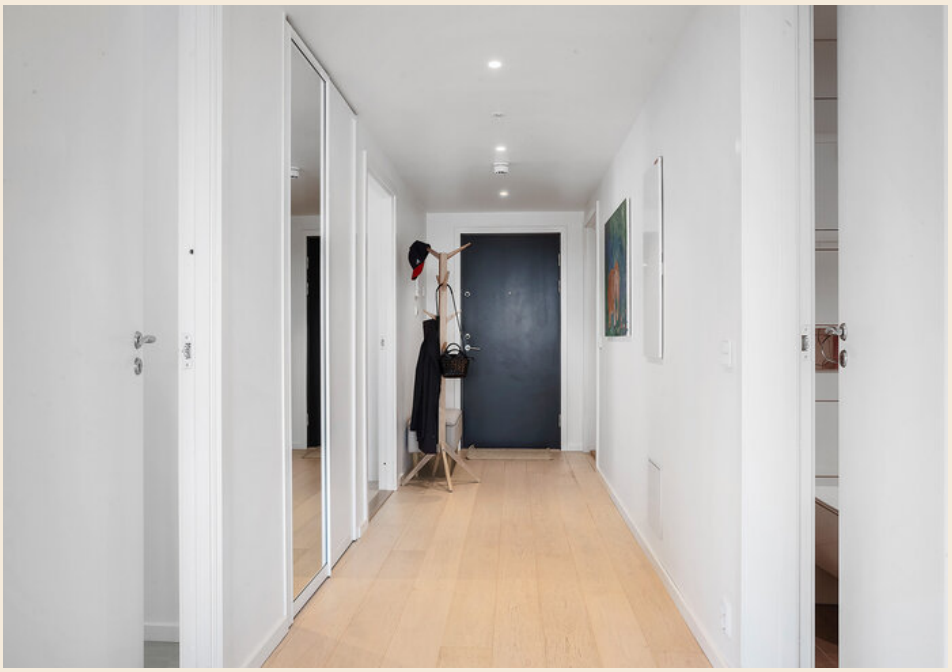







point
7 YEAR
WARRANTY















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0258/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr 300, bnr 1312, snr 30 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Deev Karia

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 998 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 011 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entre, 2 soverom, 2 bad, stue og kjøkken
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 12 kvm. To balkonger

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
3. etasje, 86 m² BRA-I: Entre, 2 soverom, 2 bad, stue og kjøkken

Entré
Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning som gir en naturlig flyt mellom rommene. Fra entréen er det adkomst til begge badene, soverommene og stue-/kjøkkenområdet.

Stue
Romslig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til begge leilighetens to balkonger. I stuen har man også elektriske rullegardiner. Behagelig vannbåren gulvvarm i alle gulv i leiligheten, og oppvarmingen er inkludert i felleskostnadene. Balansert ventilasjon bidrar til et godt og energieffektivt inneklima.

Kjøkken
Moderne Strai-kjøkken fra 2020 med tidløst design og gode oppbevaringsløsninger. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum og integrerte hvitevarer bestående av kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk til det fri sikrer effektiv ventilasjon ved matlaging. Kjøkkenet er videre utstyrt med komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

Hovedsoverom
Romslig soverom med gode innredningsmuligheter og

plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblement. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp. Direkte utgang til én av leilighetens balkonger.

Soverom II
Soverom II egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har en fin størrelse og gode møbleringsmuligheter, samt utgang til balkong.

Bad 1
Delikat flislagt bad fra 2020 med servantinnredning med skuffer, speil, vegghengt toalett og nedsenket dusjsone med glassdører. Gulvet er flislagt og utstyrt med vannbåren gulvvarme. Badet har mekanisk avtrekk og moderne løsninger som bidrar til god funksjonalitet og komfort.

Bad 2
Leiligheten har ytterligere et flislagt bad fra 2020 med tilsvarende moderne standard. Badet er innredet med servantinnredning med skuffer, speil, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Flislagt gulv med vannbåren varme og mekanisk ventilasjon gir et komfortabelt og praktisk våtrom. Et ekstra bad er en stor fordel i hverdagen, enten man er familie, samboere eller ofte har gjester.

Balkonger
Leiligheten disponerer to balkonger på henholdsvis ca. 5 m^2 og 7 m^2. Balkongene er oppført med terrassebord og rekkverk i glass og aluminium, og gir fine muligheter for både utemøblering, grilling og avslapning gjennom store deler av året. Den ene balkongen har adkomst fra stuen, mens den andre har adkomst fra soverom.

Felles takterrasse
Som beboer får du også tilgang til en flott felles takterrasse som fungerer som en naturlig forlengelse av leiligheten. Her kan man nyte gode solforhold, hyggelige sammenkomster og utsikt over nærområdet. Takterrassen gir ekstra uteplass uten vedlikeholdsansvaret som følger med privat terrasse, og er et attraktivt supplement til leilighetens to private balkonger.

Bod
Praktisk bod på ca. 5 m^2 beliggende i kjeller. Her er det god plass til lagring av sesongutstyr, sykler, kofferter og øvrige eiendeler.

Standard
Innvendige overflater:
Vegger: Slettmalt. Fliser på badene
Tak: Slettmalt. Takhøyden i 3.etasje er målt til 2.25-2.47 meter
Gulv: Parkett. Fliser på badene

Kjøkken:
Strai-kjøkkeninnredning fra 2020 med over- og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og integrert platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kombiskap for kjøl og frys, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk til det fri. Vanninstallasjoner fra 2020. Rommet har slettmalte vegger og himling, samt parkett på gulv.

Bad I:
Flislagt bad fra 2020 med gulvvarme og slettmalt himling. Badet er innredet med servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett samt nedsenket dusjsone med glassdører. Sluk er plassert i dusjsonen. Badet har mekanisk avtrekk i tak og tilluft via spalte under dør. Tettesjikt i form av smøremembran fra 2020.

Bad II:
Flislagt bad fra 2020 med gulvvarme og slettmalt himling. Badet er innredet med servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett samt nedsenket dusjsone med glassdører. Sluk er plassert i dusjsonen. Badet har mekanisk avtrekk i tak og tilluft via spalte under dør. Tettesjikt i form av smøremembran fra 2020.

Tekniske installasjoner:
- Boligen har vannbåren varme via gulvvarme i alle rom. Felles varmesentral for bebyggelsen.
- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
- Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
- Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
- Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget sisterne.
- Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
- Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
- Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
- VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast.
- Felles varmtvannsbereder for sameiet
- Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Anlegget er skjult, det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring.
- Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for nyetablering av el-anlegget utført av BRAVIDA AS

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer

avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.2 Bad 1 Overflate gulv
-Fall på gulv utenfor dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Det registreres riss/skader i fuger mellom fliser. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug

1.2.2 Bad 2 Overflate gulv
-Fall på gulv utenfor dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Det registreres hulrom under flere fliser og det er påvist, eller det kan forventes skader som vil kunne kreve tiltak

3.1 Andre rom
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Tidvis mulighet for å leie/kjøp av parkeringsplass i garasjekjeller.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Din Boligbistand AS

Byggemåte
Vinduer og ytterdører:
Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og det registreres datostempling fra 2019. Isolert ytterdør fra 2019.

Balkonger:
- Boligen har balkong mot nord på 5 øst. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med terrassebord på oversiden. Rekkverk i glass og aluminium. Rekkverkshøyden måles til 1,11 meter som er tilfredstillende.
- Boligen har balkong mot øst på 7 kvm. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med terrassebord på oversiden. Rekkverk i glass og aluminium´. Rekkverkshøyden måles til 1,11 meter som er tilfredstillende.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme i alle gulv.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 1 665 kWh til mai 2026 . Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 985,- pr. mnd.
Inkluderer: Regnskap, revisjon, felles forsikring, løpende (mindre) vedlikehold fellesarealer, fjernvarme/varmtvann, vann/avløp, renovasjon, styrehonorar, vedlikehold heis, strøm fellesarealer, vaktmestertjenester fellesarealer og fortauet utenfor (snømåking, feiing, planteklipping), fremtidig vedlikehold og grunnpakke kabel-TV (Kabel-TV og internett holdes utenfor felleskostnadene, da hver leilighet bestemmer hva de vil koble seg opp mot).

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 6 384,- pr. 01.01.2026
Det er innført eiendomsskatt i Fredrikstad kommune. For 2026 blir det fakturert totalt kr 6 384,-.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 381 173,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 524 691,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Tordenskiold Brygge, orgnr. 923834265

Om sameiet
Eierseksjonssameiet Sameiet Tordenskiold Brygge, som eier grunnen og bebyggelsen på gnr 300 bnr 1312 heretter benevnt som Eiendommen, med adresse Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad, består av 53 eierseksjoner, hvorav 51 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Styret har i løpet av perioden avholdt styremøter ved behov, og arbeidet kontinuerlig med drift og vedlikehold av sameiets eiendom. I tillegg har styret fulgt opp henvendelser fra beboere og samarbeidet tett med leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo. I 2025 har styret hatt særlig fokus på å ferdigstille de siste prosjektene etter overtakelsen av bygget, samt å følge opp og implementere vedtak fra forrige årsmøte. Det har vært et målrettet arbeid for å redusere kostnadene knyttet til den daglige driften av sameiet. Dette har resultert i at fellesutgiftene for 2026 kunne reduseres med om lag 10 % for seksjonseierne.
Kostnadsbesparelsene har samtidig gitt sameiet økonomisk handlingsrom til å igangsette utsmykking av fellesarealene, med mål om å gjøre Tordenskiold Brygge til et enda mer attraktivt og trivelig sted å bo.

Forretningsfører
Solibo Fredrikstad

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Eventuelle leietakere må også godkjennes av styret.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ingen lån. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
INNHENTET FRA INNKALLING ÅRSMØTE 2026:
(ligger også vedlagt i salgsoppgaven)

Styret har i løpet av perioden avholdt styremøter ved behov, og arbeidet kontinuerlig med drift og vedlikehold av sameiets eiendom. I tillegg har styret fulgt opp henvendelser fra beboere og samarbeidet tett med leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo. I 2025 har styret hatt særlig fokus på å ferdigstille de siste prosjektene etter overtakelsen av bygget, samt å følge opp og implementere vedtak fra forrige årsmøte. Det har vært et målrettet arbeid for å redusere kostnadene knyttet til den daglige driften av sameiet. Dette har resultert i at fellesutgiftene for 2026 kunne reduseres med om lag 10 % for seksjonseierne. Kostnadsbesparelsene har samtidig gitt sameiet økonomisk handlingsrom til å igangsette utsmykking av fellesarealene, med mål om å gjøre Tordenskiold Brygge til et enda mer attraktivt og trivelig sted å bo.

Kommentarer til årsregnskapet:
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

EGENKAPITAL OG GJELD
Egenkapital
Annen innskutt egenkapital: kr. 185 000
Annen egenkapital: kr. 442 600
Sum opptjent egenkapital: kr. 627 600
Sum egenkapital: kr. 627 600

Gjeld
Avsetning fremtidige forpliktelser
Avsetning til utbedring av mangler kr. 990 861
Avsetning vedlikeholdsfond kr. 700 000
Sum avsetning for forpliktelser kr. 1 690 861

Kortsiktig gjeld
Leverandørgjeld: kr 393 190
Annen påløpt kostnad: kr. 164 925
Forskuddsbetalte felleskostnader: kr.29 554
Sum kortsiktig gjeld: kr.587 670
Sum gjeld: kr. 2 278 531

Sum egenkapital og gjeld: kr.2 906 130

Note 8. DISPONIBLE MIDLER
Disponible midler pr. 01.01. kr. 3 012 108
Endringer:
Årets resultat: kr. 241 012
Innløst lån 0
Avdrag lån 0
Avsetning til utbedring av mangler 0
Belastet avsetning til utbedring av mangler: kr. 1 034 659
Avsetning til vedlikeholdsfond: kr. 100 000
Disponible midler pr. 31.12. kr. 2 318 461
Øremerket til framtidig vedlikehold: kr. 700 000

Annen egenkapital:
Annen egenkapital pr. 01.01.2026: kr. 386 588
Annen innskutt egenkapital 0
Årets resultat: kr. 241 012
Sum egenkapital pr. 31.12, kr. 627 599

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Selger oppgir at det ikke praktiseres dugnader i sameiet.

Dyrehold
Kjæledyr tillates, men eieren plikter å informere styret om dyreholdet. Kjæledyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc. Eier av kjæledyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2416964

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 644 kvm (Eiertomt)
Tomten blir i hovedsak bebygget. Atriet blir opparbeidet med plen, gangveier og hyggelig beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Tordenskiolds gate 9D har en rolig og attraktiv beliggenhet midt i Fredrikstad sentrum, like ved elven og Fredrikstad bibliotek. Området regnes som et av byens mest populære, med en unik kombinasjon av sentral beliggenhet og et tilbaketrukket, behagelig bomiljø. Her bor man virkelig "midt i byen", samtidig som man har nærhet til grønne omgivelser, turstier og rolige omgivelser langs vannet.

Fra leiligheten er det gang- og sykkelavstand til det aller meste Fredrikstad har å by på. Bryggepromenaden, gågata, Litteraturhuset, Blå Grotte, Fredrikstad stadion, Helsehuset og Høgskolen i Østfold på Værste ligger alle i kort avstand fra boligen. Værstetorvet byr på butikker, servicetilbud og hyggelige møteplasser, samtidig som området rundt brygga har et godt utvalg av restauranter, caféer og barer.

Området innbyr til en aktiv og sosial livsstil. Mange setter pris på turene langs Glommastien, søndagsturer til Gamlebyen og rolige rusleturer langs brygga med en matbit eller et glass i solen. Samtidig er det kort vei til marka og Bjørndalen for den som ønsker skog, natur og rekreasjon. Boligblokken ligger også kun en kort spasertur fra fergeleiet, hvor byfergen gratis frakter deg til blant annet Gamlebyen, Gressvik, Kråkerøy, Isegran og Værste.

Tog- og busstasjonen ligger få minutter unna, noe som gjør hverdagen enkel for pendlere og reisende. Oslo nås på omtrent én time med tog.

Det er lett å forstå hvorfor beliggenheten blir savnet. Her bor man svært sentralt med nærhet til både byliv, sjøliv, treningstilbud, restauranter og flotte turmuligheter. Samtidig gir boligen fordelene ved et moderne nybygg med høy komfort, god plass, to balkonger og to bad – en kombinasjon som gjør hverdagen ekstra behagelig.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.06.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av kommuneplan for Fredrikstad 2023–2035 vedtatt 15.06.2023, samt reguleringsplan «1081 Tordenskjoldsgate 9–13» vedtatt 15.06.2017. Eiendommen er regulert til sentrumsformål med tilhørende arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder gang- og sykkelveg. Det er registrert hensynssoner for blant annet flomfare, ras- og skredfare, samt gul og rød støysone iht. T-1442.

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsbestemmelser og plandokumenter hos Fredrikstad kommune. Det gjøres oppmerksom på at plandata er hentet fra kommunens digitale planregister, og at det kan forekomme avvik mellom digitale kart og juridisk gjeldende plandokumenter.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/300/1312/30:
14.07.1928 - Dokumentnr: 920004 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:1312
Bestemmelser vedr. visse rettigheter over en brygge
Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:1312
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2026 - Dokumentnr: 548172 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.10.2019 - Dokumentnr: 1189376 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/5237

01.01.2020 - Dokumentnr: 707009 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1312 Snr:30

01.01.2024 - Dokumentnr: 824370 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:1312 Snr:30

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til

sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Oppr. 19.900,-) kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte kr. 4 150,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 250,-
Innhenting av kommunale dokumenter - ca. kr. 4 000,-
Tilstandsrapport m/ plantegning - Faktureres direkte - ca kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 925,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger)

samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. juni 2026

Ansvarlig megler
Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tordenskiolds gate 9D

Nabolaget Cicignon - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	23 min 1.8 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol... 373 elever, 22 klasser	6 min 2.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	13 min 1.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	10 min 0.8 km

Offentlig transport

St. Croixhuset Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

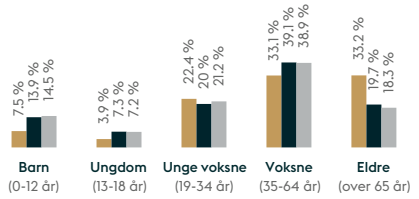
Barnehager

Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 0.4 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 ... 27 barn	13 min 1 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Agentgaten	7 min
Kiwi Kråkerøybrua	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Cicignon	2 047	1 338
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Turnhallen Fredrikstad	2 min
Tollbodplassen - grusbane	8 min
SATS Fredrikstad	9 min
EVO Fredrikstad	10 min

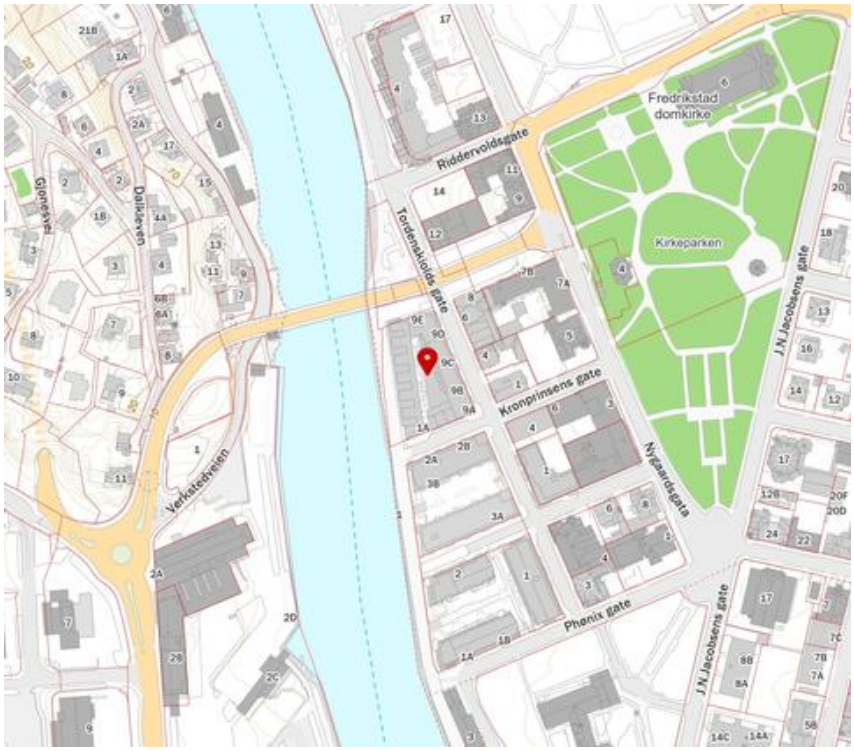
«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Tordenskiolds gate 9D
1606 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Magnus Eriksen
Dato: 26/05/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
magnus@bolavi.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:300, Bnr: 1312
Hjemmelshaver:	Deev Karia
Seksjonsnummer:	30
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2020
Tomt:	Felleseiet 2644 m²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Deev Karia
Befaringsdato:	13.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten blir i hovedsak bebygget. Atriet blir opparbeidet med plen, gangveier og hyggelig beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner av stål og betong. Etasjeskillene utført i betong eller betongelementer. Parkeringskjeller er plass-støpt betong og betongelementer.
Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger, kledt med tre bekledning eller zinkplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bolig i 3. etasje fra 2020 fremstår med lite slitasje. Leiligheten er i god teknisk stand. De avvikene som er avdekket er knyttet til noe dårlig fall på gulv på bad.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren varme i alle gulv

BOD OG PARKERING:
-Bod i kjeller
-Mulighet å kjøpe parkeringsplass i garasjeanlegg

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

3.ETG
Vegger: Slettmalt. Fliser på badene
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett. Fliser på badene

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om ingen vesentlige endringer

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3.etasje	86			12
Bod i kjeller		5		
SUM BYGNING	86	5		12
SUM BRA	91			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

3.etasje:
-Entre, 2 soverom, 2 bad, stue og kjøkken

ANNET:
-Ingen

BRA-e:

3.ETG:
-Ingen

ANNET:
-Bod

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 3.etasje er målt til 2.25-2.47 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Deev Karia

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

26/05/2026

Magnus Eriksen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad 1

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2020

Fliser på vegger og slettmalt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det er ikke målt tilfredstillende fall utenfor nedsenk og i nedsenk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 28 mm som er tilfredstillende.

Merknader:
-Fall på gulv utenfor dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Det registreres riss/skader i fuger mellom fliser. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av smøremembran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble målt i vegger i sjakt for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring
-Det er fremvist dokumentasjon/FDV for tettesjikt

Merknader:

1.2 Bad 2

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2020

Fliser på vegger og slettmalt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor nedsenk og ikke tilstrekkelig fall i nedsenk.
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 30 mm som er tilfredstillende.

Merknader:
-Fall på gulv utenfor dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Det registreres hulrom under flere fliser og det er påvist, eller det kan forventes skader som vil kunne kreve tiltak

©mstr.no

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av smøremembran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble målt i vegger i sjakt for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring
-Det er fremvist dokumentasjon/FDV for tettesjikt

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2020 og type er Strai.

Slettmalt på vegger, slettmalt i taket og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 3.etg viser høydeforskjell på opptil 19 mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

GULV:
-Normal bruksslitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:
-Normal bruksslitasje iht alder og bruk. Evt merker og skruehull kan forekomme.

ANNET:
-Boligen har vannbåren varme via gulvvarme. Felles varmesentral for bebyggelsen

Merknader:
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og det registreres datostempling fra 2019. Isolert ytterdør fra 2019.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har balkong mot nord på 5 øst. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med terrassebord på oversiden. Rekkverk i glass og aluminium. Rekkverkshøyden måles til 1,11 meter som er tilfredstillende.

Boligen har balkong mot øst på 7 kvm. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med terrassebord på oversiden. Rekkverk i glass og aluminium´. Rekkverkshøyden måles til 1,11 meter som er tilfredstillende.

Merknader:
-Fallforhold og tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40. Manglende fall kan medføre dårligere vannavrenning, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og skader på underliggende konstruksjoner

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran plassert i rørskap
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger
-Det er fremvist dokumentasjon/FDV for vegghengt sisterne

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvannsbereder for sameiet

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på skap i gang
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet starten av 2026

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Anlegget er skjult, det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for nyetablering av el-anlegget utført av BRAVIDA AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

---

Merknader:

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremvist godkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk datert 13.04.2018

FERDIGATTEST:
-Det er fremvist ferdigattest for oppføring av nybygg -og næringsbygg datert 08.06.2020

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad 1 Overflate gulv

-Fall på gulv utenfor dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Det registreres riss/skader i fuger mellom fliser. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug

1.2.2 Bad 2 Overflate gulv

-Fall på gulv utenfor dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Det registreres hulrom under flere fliser og det er påvist, eller det kan forventes skader som vil kunne kreve tiltak

3.1 Andre rom

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Deev Vipul Karia	9578-5998-4-2659352	2026-05-19 10:36:59

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0258/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Deev Karia

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juni 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2416964
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med kjøp av boligen

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i forbindelse med kjøp av boligen

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0258/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Deev Vipul Karia	**2026-05-19**

Identifikasjon

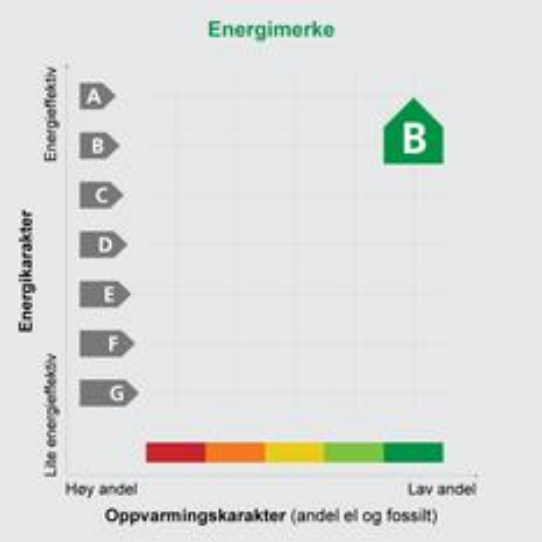
Deev Vipul Karia

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tordenskiolds gate 9D
Postnr	1606
Sted	FREDRIKSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	300
Bnr.	1312
Seksjonsnr.	30
Festenr.	
Bygn. nr.	300696682
Bolignr.	H0306
Merkenr.	A2019-1077196
Dato	26.11.2019



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	87,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.013

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tordenskiolds gate 9D
Postnr/Sted: 1606 FREDRIKSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0306
Dato: 26.11.2019 12:04:58
Energimerkenummer: A2019-1077196
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 300
Bnr: 1312
Seksjonsnr: 30
Festenr:
Bygnnr: 300696682

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6285782668
ByggIdentId	6257499201
BruksenhetsIdentId	6257506737
AdresseIdentId	17874442
VegAdresseIdentId	17555654
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0106
Gnr.	300
Bnr.	1312
Snr.	30
Fnr.	
Gateadresse	Tordenskiolds gate 9D
Postnummer	1606
Poststed	FREDRIKSTAD
Bygningsnr.	300696682
Bolignr.	H0306
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	26.11.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	37 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	87 m²
Totalt BRA	87 m²
Oppvarmet luftvolum	225 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	86,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,90 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	30 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,60
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,790
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.11.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	20,6
Ventilasjonsvarme	5,3
Varmtvann	29,8
Vifter	6,1
Pumper	1,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	1,7
TotaltNettoEnergibehov	93,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8514 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	97,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5328 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	97,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8514 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3712 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4802 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8514 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,6 %

Nordvik Frogner
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Tordenskiold Brygge**

08.05.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.05.2026

Boligselskap:	Sameiet Tordenskiold Brygge
Organisasjonsnr:	923 834 265
Gnr./bnr:	300 / 1312
Eier(e):	Deev Vipul Karia
Seksjonsnr:	30
Adresse:	Tordenskiolds gate 9D, 1606 Fredrikstad
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/tordenbr/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/tordenbr/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja. Ihht. vedtektenes § 2 skal erverver av seksjonen godkjennes av sameiets styre.
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring, avtalenr. SP2416964
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.985,– pr. md.

Felleskostnadene inkl:
Regnskap, revisjon, felles forsikring, løpende (mindre) vedlikehold fellesarealer, fjernvarme/ varmtvann, vann/avløp, renovasjon, styrehonorar, vedlikehold heis, strøm fellesarealer, vaktmestertjenester fellesarealer og fortauet utenfor (snømåking, feiing, planteklipping), fremtidig vedlikehold og grunnpakke kabel-TV (Kabel-TV og internett holdes utenfor felleskostnadene, da hver leilighet bestemmer hva de vil koble seg opp mot).

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 38 501	0

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

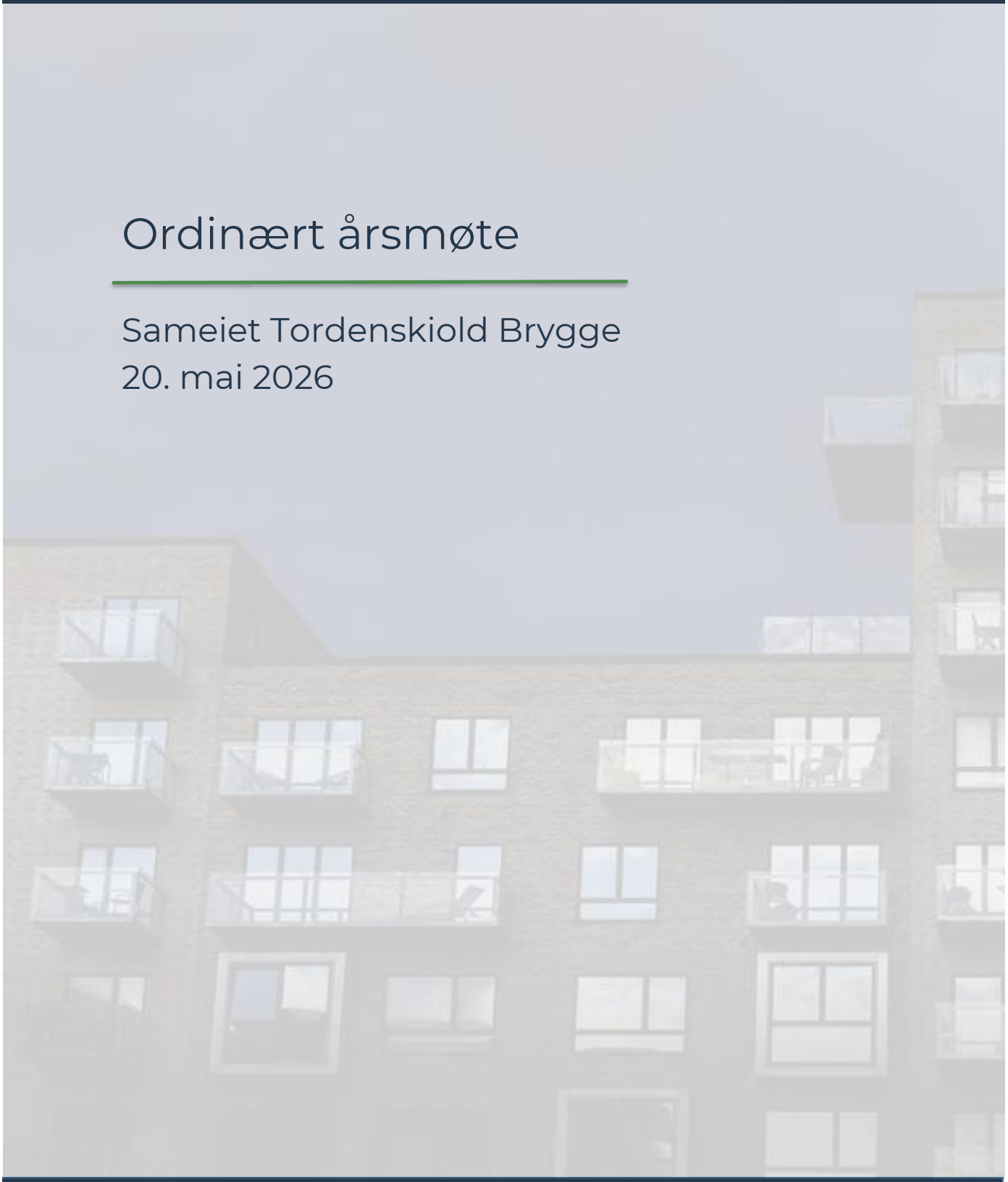
Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Tordenskiold Brygge
20. mai 2026



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 Sameiet Tordenskiold Brygge

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**20.05.2026**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Quality Hotel Fredrikstad, Nygata 2, Fredrikstad**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Sak fra styret: Endring av vedtektene - innflyttingsgebyr

6.2 Sak fra Vildar Gulliksen: Eget regelverk for garasjen

6.3 Sak fra Vildar Gulliksen: Oftere vask av dører og vinduer i inngangsparti

6.4 Sak fra Jens Petter Heyerdahl: Lys i boder

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

Styrets sammensetning

Styreleder	Even Jørstad	På valg:	2027
Styremedlem	Frode Nygård	På valg:	2026
Styremedlem	Jon Olsen	På valg:	2026
Varamedlem	Bjørn Kåre Berg	På valg:	2026
Varamedlem	Heidi Scheibler	På valg:	2026
Varamedlem	Håkon Renskoug	På valg:	2026

Valgkomitè

Valgkomitè	Ingun Gard	På valg:	2026
Valgkomitè	Arnor Scheibler	På valg:	2026

Fellesarealkomitè

Medlem	Mats Kvernland	På valg:	2026
Medlem	Pia Kjølberg	På valg:	2026
Medlem	Millie Lilleberg	På valg:	2026
Medlem	Bjørn Berg	På valg:	2026
Medlem	Francisco ChavezVara	På valg:	2026
Medlem	Torill Olsen	På valg:	2026
Medlem	Ingun Gard	På valg:	2026
Medlem	Victor Rosenving	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/tordenbr/news

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**
Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**
Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg

Forsikring

Forsikringsselskap: **IF Skadeforsikring NUF**

Polisenummer: **SP2416964**

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden avholdt styremøter ved behov, og arbeidet kontinuerlig med drift og vedlikehold av sameiets eiendom. I tillegg har styret fulgt opp henvendelser fra beboere og samarbeidet tett med leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

I 2025 har styret hatt særlig fokus på å ferdigstille de siste prosjektene etter overtakelsen av bygget, samt å følge opp og implementere vedtak fra forrige årsmøte. Det har vært et målrettet arbeid for å redusere kostnadene knyttet til den daglige driften av sameiet. Dette har resultert i at fellesutgiftene for 2026 kunne reduseres med om lag 10 % for seksjonseierne.

Kostnadsbesparelsene har samtidig gitt sameiet økonomisk handlingsrom til å igangsette utsmykking av fellesarealene, med mål om å gjøre Tordenskiold Brygge til et enda mer attraktivt og trivelig sted å bo.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Sameiet Tordenskiold Brygge

Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter:					
Innkrevde felleskostnader	1,2	3 173 904	3 011 964	3 174 024	2 850 000
Innkrevd kapitalkostnader		0	162 060	0	0
Innkrevd parkeringsavgift	2	69 600	61 900	69 600	69 600
Andre inntekter	3	17 395	1 516 832	12 300	12 500
Sum inntekter		**3 260 899**	**4 752 756**	**3 255 924**	**2 932 100**
Kostnader					
Styrehonorar	4	150 000	150 000	150 000	150 000
Personalkostnader/AGA	4	21 150	21 150	21 200	21 150
Fjernvarme		598 654	619 541	640 000	640 000
Vann og avløp		453 999	275 521	450 000	350 000
Renovasjon		104 550	113 348	135 000	125 000
Strøm fellesarealer		98 584	114 603	110 000	120 000
Strøm elbil lading		8 454	-21 881	0	0
Renhold og matter		232 441	283 770	233 450	255 000
Anskaffelse til fellesareal	5	47 872	0	500 000	140 000
Drift og vedlikehold bygninger	6	419 174	97 750	800 000	500 000
Drift og vedlikehold garasje		45 008	39 028	69 600	69 600
Drift og vedlikehold uteområder		4 019	0	75 000	75 000
Drift og vedlikehold utstyr		0	350 542	0	50 000
Drift og vedlikehold annet		0	59 371	0	50 000
Revisjon		9 503	9 008	9 505	9 817
Forretningsførsel		104 960	101 410	104 960	109 788
Juridisk bistand		0	291 131	20 000	0
Div. konsulentbistand og andre honorar		0	170 535	130 000	0
Drift og vedlikehold heis		199 727	175 426	155 000	175 000
Vaktmestertjeneste		143 750	108 500	110 000	155 000
Drift og vedlikehold brannvern		69 088	61 216	37 900	57 500
Fiberaksess		64 776	64 776	67 275	70 000
Forsikring		146 164	133 549	157 520	164 000
Avsetning til vedlikehold		100 000	200 000	100 000	100 000
Eiendomsskatt		18 804	18 804	18 900	20 000
Andre driftskostnader	7	89 443	81 600	32 500	75 246
Sum kostnader		**3 130 120**	**3 518 698**	**4 127 809**	**3 482 100**
Driftsresultat		**130 779**	**1 234 058**	**-871 886**	**-550 000**
Renteinntekter		105 789	287 376	50 000	50 000
Rentekostnader		4 443	-75 690	0	0
Resultat av finansposter		**110 232**	**211 687**	**50 000**	**50 000**
Årsresultat		**241 012**	**1 445 745**	**-821 886**	**-500 000**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	8	241 012	1 445 745		

Balanse 2025

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		221 032	228 249
Restanser felleskostnader		21 355	9 038
Sum fordringer		**242 387**	**237 287**
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		2 605 243	4 360 534
Bankinnskudd Skattetrekk	9	58 500	58 500
Sum bankinnskudd		**2 663 743**	**4 419 034**
Sum eiendeler		**2 906 130**	**4 656 321**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
Annen egenkapital	8,10	442 600	201 588
Sum opptjent egenkapital		**627 600**	**386 588**
Sum egenkapital		**627 600**	**386 588**
Gjeld			
Avsetning fremtidige forpliktelser			
Avsetning til utbedring av mangler	10	990 861	2 025 520
Avsetning vedlikeholdsfond	8	700 000	600 000
Sum avsetning for forpliktelser		**1 690 861**	**2 625 520**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		393 190	1 437 058
Annen påløpt kostnad		164 925	185 182
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 554	21 973
Sum kortsiktig gjeld		**587 670**	**1 644 213**
Sum gjeld		**2 278 531**	**4 269 733**
Sum egenkapital og gjeld		**2 906 130**	**4 656 321**

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 21.04.2026.

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven 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.

Sameiet Tordenskiold Brygge består av 53 seksjoner hvorav 51 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	**2025**	**2024**
Felleskostnader	3 173 904	3 011 964
Parkeringsavgift	69 600	62 100
Kapitalkostnader	0	162 060
Sum innkrevde felleskostnader	**3 243 504**	**3 074 064**

Note nr. 3 - Andre inntekter	**2025**	**2024**
Leieinntekt fra Viken Fiber	12 139	11 860
Innflytningsgebyr	5 256	4 972
Annen driftsrelatert inntekt	0	1 500 000
Sum andre inntekter	**17 395**	**1 516 832**

Note nr. 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	**2025**	**2024**
Styrehonorar	150 000	150 000
Arb.g.avg.	21 150	21 150
Sum	**171 150**	**171 150**

Det er ingen ansatte i sameiet. Styrehonorar er utbetalt til styrets medlemmer.

Note nr. 5 - Anskaffelse til fellesareal	2025
Lamper til fellesareal	7 177
Kunstige planter	40 695
Sum anskaffelse til fellesareal	**47 872**

Note nr. 6 - Reperasjon og vedlikehold bygning	2025
Rep. Lekk. Varmtvannsledn. p-kjeller	6 731
Koble til sirkulasjon isvann	2 512
Vinduspuss	50 000
Mont. Lys i inngangsparti /garasje	37 888
Byttet sirkulasjonspumpe mm.	19 366
Justert gulvvarme	6 891
Feilsøkning, dørlåser, adgangssyst.	130 436
Rep. automatisk dør	26 251
Årlig service felles VVS anlegg	14 961
Årlig service sprinkelanlegg	17 025
Etablert strøm til wifi	23 771
Div. vedlikehold	9 953
Mont. Vann/energimåler/utekraner	60 070
Rep. arm til dørlukker	4 642
Etablering av nettverk / dekning i fellesareal	8 676
Sum drift og vedlikehold utstyr	**419 174**

Note nr. 7 - Andre driftskostnader	2025
Abonn. Ladeuttak 2025	15 288
Styreportal	18 118
Huseiernes Landsforbund - kontingent	3 200
Brukerrettigheter Finago, OCR-Gebyr, mm.	30 518
Sum andre driftskostnader	**89 443**

Note nr. 8 - Disp.midler / Egenkapital	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01.	**3 012 108**	**825 318**
Endringer:		
Årets resultat	241 012	1 445 745
Innløst lån	0	1 438 053
Avdrag lån	0	46 422
Avsetning til utbedring av mangler	0	2 025 520
Belastet avsetning til utbedring av mangler	1 034 659	0
Avsetning til vedlikeholdsfond	100 000	200 000
Disponible midler pr. 31.12.	**2 318 461**	**3 012 108**
Øremerket til framtidig vedlikehold	**700 000**	**600 000**
Annen egenkapital:		
Annen egenkapital pr. 01.01.	386 588	-1 059 157
Annen innskutt egenkapital	0	0
Årest resultat	241 012	1 445 745
Sum egenkapital pr. 31.12.	**627 599**	**386 588**

Note nr. 9 - Bundet kapital

Bankinnskudd for skattetrekk er innestående med kr. 58 500 pr. 31.12.25.
Skattetrekkskontoen avvikles i løpet av første tertial i 2026.

Note nr. 10 - Avsetning til utbedring av mangler

IB pr. 01.01.25	**2 025 520**
Montert vann- og energimåler	151 685
Feilsøk og byttet to stk sirkluasjonspumper	45 721
Diverse vedlikehold av heis	77 846
Rep. av mur	71 757
Rep. Av hull i betongelementer	41 168
Refusjon for vannlekkajse i tre sek.	244 732
Service av vifte	37 159
Sokkelbeslag i bunn av vegg	3 188
Beslag i himling i garasje	53 888
2 stk fester for glass (veranda)	6 188
Ombygging av foredelingsskap hos frisør	7 969
Endring	*1 034 659*
UB pr. 31.12.25	**990 861**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-fellesskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO: 952 011 677 MVA
Bankgiro: 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Tordenskiold Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tordenskiold Brygge som viser et overskudd på kr 241 012. 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 avviklet.

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

Dette dokumentet er forseglet med KVALES-forsalet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

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 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, 23. april 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 150.000,-.** Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

5.4 Valg av medlemmer til fellesarealkomité for 1 år

Valgkomiteen legger frem sin innstilling på årsmøte

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Endring av vedtektene - Innflyttingsgebyr

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Følgende tekst står i vedtektene §3 – Sameiernes bruksrett til eiendommen:

Ved innflytting av leietakere påløper det et innflyttingsgebyr pålydende fire ganger rettsgebyret som skal dekke bruksslitasje på fellesarealene. Gebyret faktureres seksjonseier og innbetales til sameiets driftskonto.

Styret ønsker å gjøre denne teksten tydeligere og int. lovverket.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Teksten over erstattes med følgende:

Ved etablering av nytt leieforhold av en bruksenhet, samt ved eierskifte, kan sameiet kreve et innflyttingsgebyr fra seksjonseier tilsvarende fire ganger rettsgebyret. Gebyret skal dekke økt slitasje og administrative kostnader knyttet til innflytting og bruk av sameiets fellesarealer.

Gebyret faktureres seksjonseier og innbetales til sameiets driftskonto.

Bestemmelsen kommer ikke til anvendelse ved korttidsutleie eller ved møblert utleie hvor det ikke etableres et nytt, selvstendig leieforhold.

Ved etablering av ethvert nytt leieforhold – uavhengig av om utleien er møblert eller ikke – plikter seksjonseier uten ugrunnet opphold å oversende opplysninger om leietakers navn, telefonnummer og e-postadresse til styret. Opplysningene skal benyttes for å sikre forsvarlig forvaltning av sameiet, herunder for å kunne formidle viktig informasjon og oppnå rask kontakt i akutte situasjoner, som ved brann, vannlekkasje eller andre forhold som krever umiddelbar oppfølging.

Flertallskrav: 2/3 flertall av avgitte stemmer.

6.2 Eget regelverk for garasjen

Forslagsstiller:

Vildar Gulliksen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret må lage eget regelverk for garasjen. Parkering på u oppmerkede plasser, lagring av dekk og diverse utstyr.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret lager eget regelverk for garasjen.

Styrets vurdering:

Følgende tekst står i vedtektene §3 – Sameiernes bruksrett til eiendommen:

Eierne av boligseksjonene har rett til å nytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet- eller vanlig brukt til.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

«Dvs. at dersom noen bruker fellesareal på en urimelig måte, har vi allerede vedtekter som gir mulighet til å sende varsel til eier at dette må opphøre.»

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtak: Nei til eget regelverk for garasjen.

6.3 Oftere vask av dører og vinduer i inngangsparti

Forslagsstiller:

Vildar Gulliksen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Inngangspartiet er sameiets ansikt utad. Behov for mer enn årlig vask av dører og vinduer.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret etablerer rutine for vask av dører og vinduer i inngangsparti i tillegg til den årlige vasken av balkonger / fasade.

Styrets vurdering:

Styret foreslår at en innfører rutine der vaktmester rengjør inngangsparti 1 gang per kvartal.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Vaktmester vasker dører og vinduer i inngangsparti en gang hvert kvartal.

6.4 Lys i boder

Forslagsstiller:

Jens Petter Heyerdahl

Forslagsstillers saksfremstilling:

Jeg syns kjellerbodene har en uhensiktsmessig og lite tilfredsstillende belysning. Dette med den følge at sameierne improviserer med skjøteledninger, strips, private uttak og lamper. Uoversiktlige og med risiko for sameiet. I faste installasjoner skal en helst unngå skjøteledninger.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Installere bedre belysning i bodene

Styrets vurdering:

Bodene er seksjonert og ikke et fellesareal. Kostbart med ekstra belysning ift nytte verdi.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret anbefaler ikke installasjon av mer lys i bodene.

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 SAMEIET TORDENSKIOLD BRYGGE

Møtedato:	onsdag, 20. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Quality Hotel Fredrikstad, Nygata 2, Fredrikstad

Forretningsfører Solibo Fredrikstad AS var representer ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Frode Nygård** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Håkon Renskoug** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

12 seksjonseiere
1 fullmakter

Totalt 13 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære årsmøte 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. 150.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 2 styremedlemmer

Frode Nygård ble valgt som styremedlem for **2 år** ved akklamasjon.
Jon Olsen ble valgt som styremedlem for **2 år** ved akklamasjon.

5.2. Valg av 2 varamedlemmer

Bjørn Kåre Berg ble valgt som varamedlem for **1 år** ved akklamasjon.
Håkon Renskoug ble valgt som varamedlem for **1 år** ved akklamasjon.

5.3. Valg av 2 medlemmer av valgkomiteen

Aslaug Marie Haugen ble valgt som medlem av valgkomiteen for **1 år** ved akklamasjon.
Svein Vildar Gulliksen ble valgt som medlem av valgkomiteen for **1 år** ved akklamasjon.

5.4. Valg av medlemmer av fellesarealkomitè

Pia Sjødin Kjølberg ble valgt som leder av fellesarealkomitè for **1 år** ved akklamasjon.
Eivind Johansen ble valgt som medlem av fellesarealkomitè for **1 år** ved akklamasjon.
Elisabeth Schweizer ble valgt som medlem av fellesarealkomitè for **1 år** ved akklamasjon.
Ingun Gard ble valgt som medlem av fellesarealkomitè for **1 å**r ved akklamasjon.

Etter valget har styret, valgkomitè og fellesarealkomitè følgende sammensetting:

Styreleder	Even Jørstad	På valg: 2027
Styremedlem:	Frode Nygård	På valg: 2028
Styremedlem:	Jon Olsen	På valg: 2028
Varamedlem:	Bjørn Kåre Berg	På valg: 2027
Varamedlem:	Håkon Renskoug	På valg: 2027
Valgkomitè:	Aslaug Marie Haugen	På valg: 2027
Valgkomitè:	Svein Vildar Gulliksen	På valg: 2027
Fellesarealkomitèr, leder	Pia Sjødin Kjølberg	På valg: 2027
Fellesarealkomitèr	Eivind Johansen	På valg: 2027
Fellesarealkomitèr	Elisabeth Schweizer	På valg: 2027
Fellesarealkomitèr	Ingun Gard	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 Endring av vedtektene - innflyttingsgebyr

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers / styrets forslag til vedtak:
Teksten over erstattes med følgende:

Ved etablering av nytt leieforhold av en bruksenhet, samt ved eierskifte, kan sameiet kreve et innflyttingsgebyr fra seksjonseier tilsvarende fire ganger rettsgebyret. Gebyret skal dekke økt slitasje og administrative kostnader knyttet til innflytting og bruk av sameiets fellesarealer.

Gebyret faktureres seksjonseier og innbetales til sameiets driftskonto.

Bestemmelsen kommer ikke til anvendelse ved korttidsutleie eller ved møblert utleie hvor det ikke etableres et nytt, selvstendig leieforhold.

Ved etablering av ethvert nytt leieforhold – uavhengig av om utleien er møblert eller ikke – plikter seksjonseier uten ugrunnet opphold å oversende opplysninger om leietakers navn, telefonnummer og e-postadresse til styret. Opplysningene skal benyttes for å sikre forsvarlig forvaltning av sameiet, herunder for å kunne formidle viktig informasjon og oppnå rask kontakt i akutte situasjoner, som ved brann, vannlekkasje eller andre forhold som krever umiddelbar oppfølging.

Flertallskrav: 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Forslag fra styremedlem, Frode Nygård var å fjerne punktet i sameiets vedtekter vedr. innflyttingsgebyr:
§ 3, 4. ledd fjernes fra vedtektene:
«Ved innflytting av leietakere påløper det et innflyttingsgebyr pålydende fire ganger rettsgebyret som skal dekke bruksslitasje på fellesarealene. Gebyret faktureres seksjonseier og innbetales til sameiets driftskonto.»

Vedtak:
Endringsforslag/benkeforslag ble enstemmig godkjent

6.2 Eget regelverk for garasjen

Forslagstiller:
Vildar Gulliksen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret lager eget regelverk for garasjen.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Nei til eget regelverk for garasjen.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig godkjent

6.3 Oftere vask av dører og vinduer i inngangsparti

Forslagstiller:
Vildar Gulliksen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Inngangspartiet er sameiets ansikt utad. Behov for mer enn årlig vask av dører og vinduer.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Vaktmester vasker dører og vinduer i inngangsparti en gang hvert kvartal.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig godkjent

6.4 Lys i boder

Forslagstiller:
Jens Petter Heyerdahl

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Installere bedre belysning i bodene

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret anbefaler ikke installasjon av mer lys i bodene.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Seksjonseiere som ønsker ekstra belysning i boden, kan søke styret om godkjenning. Kostnadene bæres av seksjonseier. Styret bestemmer type lampe/belysning, og installasjonen skal utføres av sameiets faste elektriker.

Vedtak:
Endringsforslag/benkeforslag ble enstemmig godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Frode Nygård	**Håkon Renskoug**

Hovedbok for Sameiet
År : 2024
Fra kontonummer : 2925 til
Avdeling:
Prosjekt:
Skrevet ut av : Kjersti Hauge
Dato : 22.05.2024 16:15

Kontonr	Navn	Bilagsnr.	Art	MVA kode	Kommentar	Dato	Periode	Debet	Kredit	
2925	**Erstatning til utbedring balkonger**									
	-	90	5	0	Utbetalt oppgjør ihht forliksa...	01.03.2024	3		180 000,00	585
	-	90	5	0	Utbetalt oppgjør ihht forliksa...	08.03.2024	3		11 120 000,00	585
	-	97	10	0	Parkeringsplass nr. 45 overdra...	08.03.2024	3		500 000,00	589
							Sum	0,00	11 800 000,00	
							Endringer denne perioden		11 800 000,00	
							UB		11 800 000,00	

V E D T E K T E R

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET – SAMEIET TORDENSKIOLD BRYGGE

§ 1

EIERSEKSJONSSAMEIET

Eierseksjonssameiet Sameiet Tordenskiold Brygge, som eier grunnen og bebyggelsen på gnr 300 bnr 1312 heretter benevnt som **Eiendommen**, med adresse Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad, består av 53 eierseksjoner, hvorav 51 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdeler og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den **vedlagte** seksjoneringssøknad med bilag.

§ 2

EIERSKIFTE

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3

SAMEIERNES BRUKSRETT TIL EIENDOMMEN

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Eierne av boligseksjonene har rett til å nytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet- eller vanlig brukt til.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Ved innflytting av leietakere påløper det et innflyttingsgebyr pålydende fire ganger rettsgebyret som skal dekke bruksslitasje på fellesarealene. Gebyret faktureres seksjonseier og innbetales til sameiets driftskonto.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Sameiet disponerer 51 garasjeplasser i Eiendommens underetasje (Plan U). Til garasjeplassene gis det eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjoner. Oversikt over seksjoner med eksklusiv bruksrett følger av **vedlegg 1**. Den eksklusive bruksretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik bruksrett har rett til å overdra bruksretten innad i sameiet. Garasjeplasser kan leies ut internt i sameiet. Ved overdragelse eller utleie av garasjeplasser skal det innhentes samtykke fra sameiets styre. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det medfølger ingen eksklusiv bruksrett til garasjeplasser for næringsseksjonene. Slik bruksrett kan erverves fra boligseksjonene.

§ 4

BEGRENSNINGER TILKNYTTET BRUK AV NÆRINGSSEKSJONENE

Ingen seksjoner i eierseksjonssameiet skal kunne benyttes til pub-, bar-, eller Restaurant. Det skal ikke foregå næringsvirksomhet i næringsseksjonene på natten, mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Dispensasjon fra denne bestemmelsen krever minst 75% av de avgitte stemmer i årsmøtet.

§ 5

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

§ 6

RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier råder som en eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og nærværende vedtekter.

§ 7

FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen som ikke gjelder bruksenhetene. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kabel tv og internett, drift og vedlikehold av fellesarealer, drift av heis, snømåking forretningsførsel og revisjon likedeles pr. seksjon.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Næringsseksjonenes plikt til å betale felleskostnader skal begrenses til ytre vedlikehold på Eiendommen, samt drift av eventuelle fellesanlegg som næringsseksjonene benytter. Næringsseksjonene skal ikke belastes for bruk/drift av heis.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom eierne av boligseksjonene etter sameiebrøken.

§ 8

SAMEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 9

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og
- endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 10

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir et årsmøte, som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøtet, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

§ 11

HVILKE SAKER ÅRSMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøtet sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøtet til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 12

MØTELEDELSE, PROTOKOLL MV.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13

STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet velger også varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

§ 14

STYREMØTER

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

§ 15

STYRETS OPPGAVER OG BESLUTNINGSMYNDIGHET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 16

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, samt tilsyn, samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom enn 5 år.

§ 17

INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes § 24.

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

§ 18

HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 19

MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 20

REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøtet.

§ 21

REVISJON

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

§ 22

PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

§ 23

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier må ikke sette opp utvendig TV-antenne uten forutgående styregodkjennelse.

§ 24

PÅLEGG OM SALG OG TVANGSFRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve at seksjonen selges. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 og reglene i eierseksjonsloven § 39.

§ 25

EIERSEKSJONSLOVEN

Om ikke annet følger av disse vedtektene gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Fredrikstad den 22. juni 2023

Husordensregler for Sameiet Tordenskiold Brygge

GENERELT
Bruken av Leiligheten med bod, næringsseksjonene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen. Den enkelte beboer/bruker av næringsseksjon er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen.

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som skal endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

ORDEN I FELLESAREALENE
Den enkelte beboer/seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Det er et felles ansvar for alle beboere/næringsseksjoner å holde sameiets utearealer ryddig. Beboerne/næringsseksjonene plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg på fellesanlegget.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsareal. Gårdsplass, uteareal, trappeoppgang, tilkomstareal eller annet fellesareal må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Sykler og kjøretøyer skal settes på steder anvist av Styret. Skotøy kan ikke oppbevares i felles- og tilkomstarealer. Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Lading av elektrisk kjøretøy fra vanlig kontakt i fellesarealer er forbudt, grunnet brannfare.

AVFALLSHÅNDTERING
Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere under bakken. Søl omkring søppelbeholdere skal unngås. Avfallet skal emballeres forsvarlig for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i avfallsbeholderne. Kildesortering gjennomføres i h.h.t. instruks fra Fredrikstad Kommune.
Beboerne/næringsseksjonene har selv ansvaret for fjerning av større gjenstander.

UTVENDIGE OG INNVENDIGE FORANDRINGER
Styrets tillatelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt, plakater eller andre utvendige innretninger. Spikring i utvendige vegger, dører og karmer i bygningene er ikke tillatt. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bygget bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun klosettpapir må kastes i toalettene.

RO I BOLIGENE
Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet, dersom disse kan bli sjenert. Overdreven festing anses som mislighold av ordensreglementet, som vil bli fulgt opp med sanksjoner som fastsettes av Styret.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet. Musikk- eller sangundervisning tillates bare etter avtale med styret.

Reparasjoner eller banking i vegger er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 07.00 på hverdag, og mellom kl. 15.00 på lørdag til kl. 07.00 mandag morgen.

ORDEN PÅ BALKONGENE
Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med grilling av kullgrill på veranda. Grilling må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Beboerne plikter å fjerne snø og is fra balkongen. Unnlater beboerne dette, kan man bli ansvarlig for eventuell skade.

PARKERING
Parkering er kun tillatt på registrerte og oppmerkede P-plasser. All kjøring i garasje må skje med stor aktsomhet. Det skal nyttes lys og farten skal holdes under 15 km/t med hensyn til sikkerheten.

Styret har ansvaret for administrasjonen av P-plassene på Eiendommen.

DYREHOLD
Kjæledyr tillates men eieren plikter å informere styret om dyreholdet. Kjæledyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc. Eier av kjæledyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område.

Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn (under 12 år) må ikke ha ansvar for dyr. Eier av kjæledyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade kjæledyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet. Alle beboerne har rett og plikt til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å kreve kjæledyret fjernet fra sameiets område.

ENDRING AV ORDENSREGLENE
Ordensreglene kan endres fortløpende av styret.

Husordensreglene er gjennomlest og akseptert:

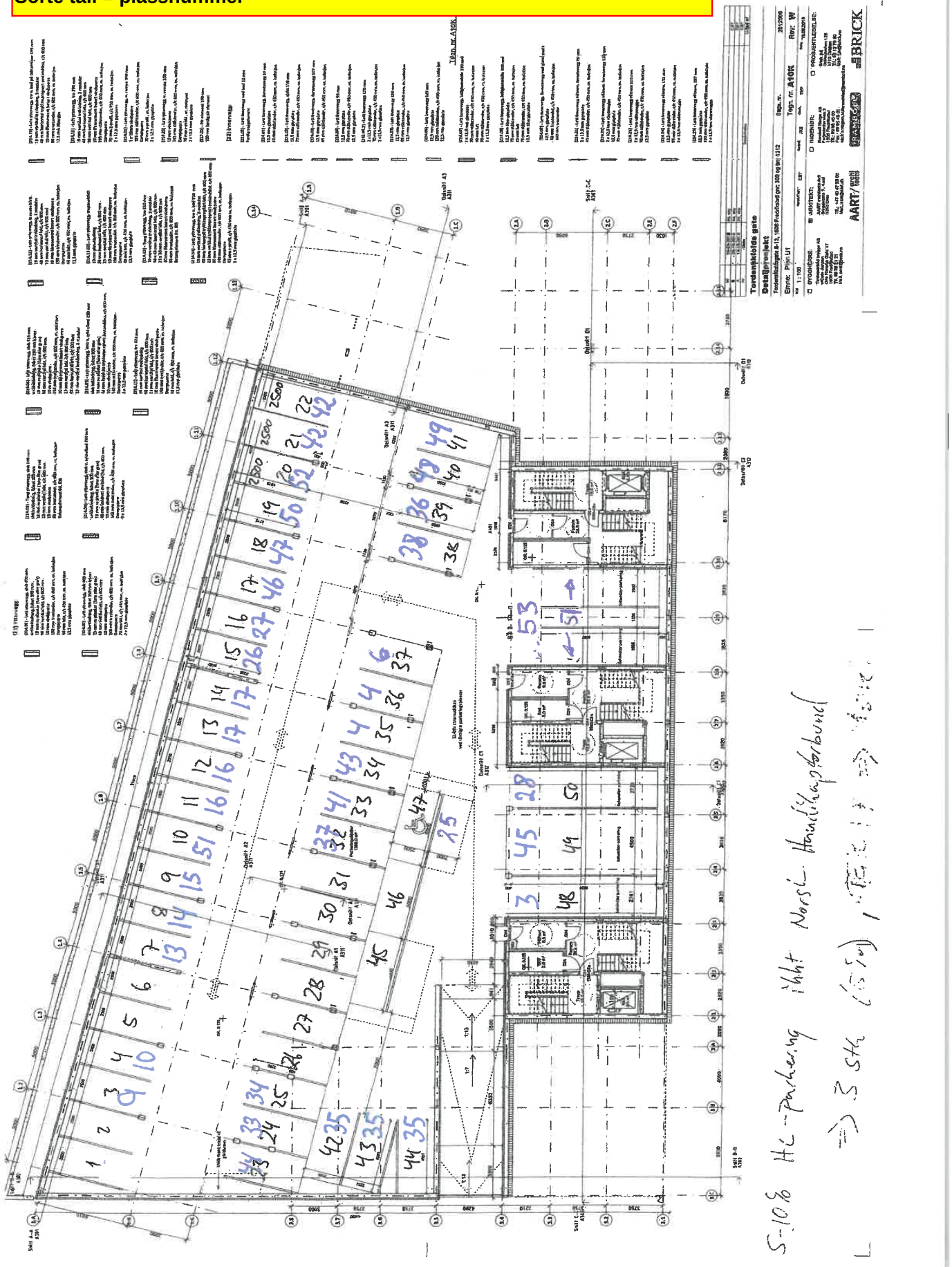
Sted: Fredrikstad

Dato: _____

Navn (blokkbokstaver) : _____

Signatur: _____

Vedlegg 1 til vedtektene
Blå tall = Seksjonsnummer med eksklusiv bruksrett til plassen
Sorte tall = plassnummer



Vedlegg 1 til vedtektene
Blå tall = Seksjonsnummer med eksklusiv bruksrett til plassen
Sorte tall = plassnummer



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 13. mai 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1312 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 30
Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD

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
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,11.05.2026

Til informasjon!

Eiendom: 300/1312/0/30 Tordenskioldsgate 9 D

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1312/0/0

Eierrepresentant: Sameiet Tordenskiold Brygge

Regningsmottaker: Sameiet Tordenskiold Brygge

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	TORDENSKJOLDSGT 13	Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1312	Oppgitt areal	388 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	2644,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 6)

Adresse	Tordenskiolds gate 9B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Tordenskiolds gate 9C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Tordenskiolds gate 9D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Kronprinsens gate 1A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Tordenskiolds gate 9A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Tordenskiolds gate 9E	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	51,00 stk	kr 1 892,00	01.07.2026	1/1	0	kr 120 615,00
60	ESkatt Bolig	5 876 500,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 18 804,00
4275	VANN FASTGEB. NÆRING	1,00 Fastdel	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4375	AVLØP FASTGEB.NÆRING	1,00 Fastdel	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	51,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 144 514,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	51,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 63 401,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	4 167,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 182 529,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	4 167,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 60 140,00
							kr 594 080,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
61226543	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2025	2025	849	3307
61226543	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2025	2025	3307	3307



TEGNINGENE ER TARGET CONSULTING AS SIN EIENDOM, OG KAN IKKE DISTRIBUERES UTEN ETTER NÆRMERE AVTALE MED EIER. ERSTATNINGSKRAV KAN EVENTUELT REISES.

TARGET CONSULTING

No.	Description	Date

Tordenskiolds gate 9D

Tordenskiolds gate 9D
1606 Fredrikstad
300/1312

3. ETASJE

Project number		103
Date	20.10.2022	
Drawn by	SH	
Checked by	TS	Scale 1 : 200

03.05.2023 13:26:46

FREDRIKSTAD KOMMUNE

AART ARCHITECTS NO AS

Bryggegata 7
0250 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2017/9289-65-127738/2020-TRBM	300/1312	08.06.2020

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
891/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 08.06.2020 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Tordenskiolds gate 9-13
Gnr. 300 Bnr. 1312

Arbeidets art: Nybygg bolig- og næringsbygg.

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

Trond Berg Mathisen
overingeniør

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 11 Bankkonto:

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 08.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1312 **Seksjonsnr.:** 30
Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Referanse: 14-0258/26

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

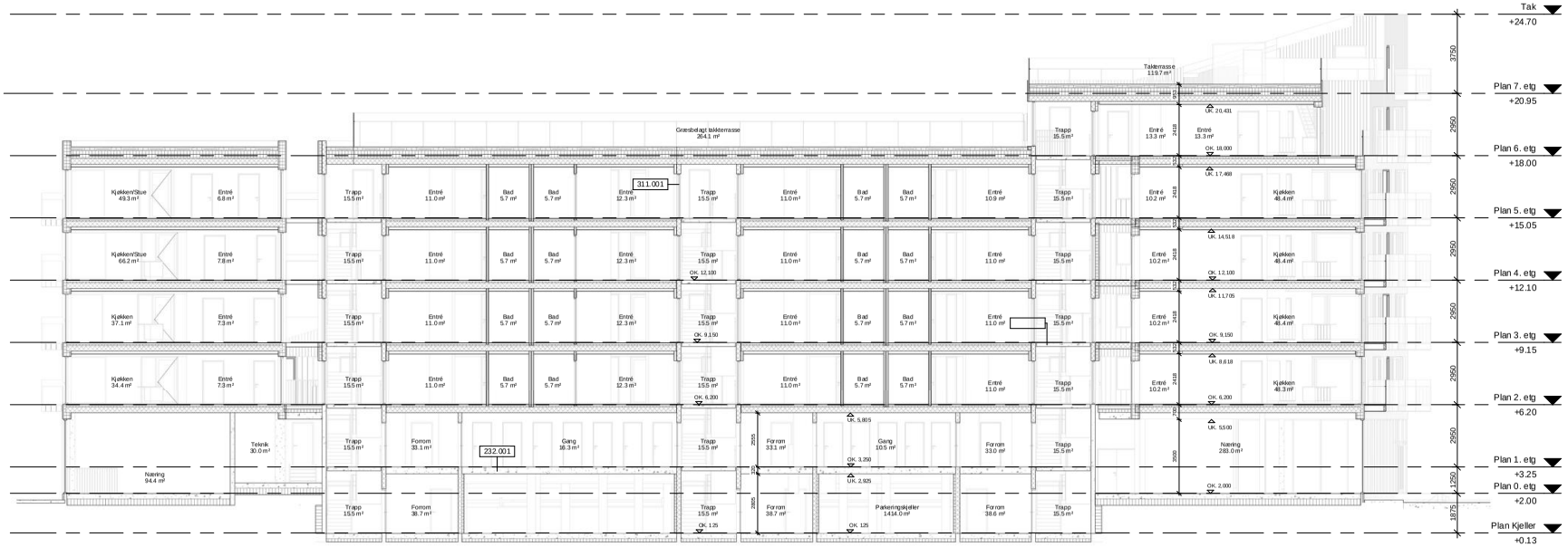
Vedlegg
1 vedlegg

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 tilfelle 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.



Signaturforklaring:

2.14.XXX Yttervegger:

(214.001) Yttervegg, m. ark kledning (395 mm)
2 x 12,5 mm gipsplate
45 mm z-profiler m. isolasjon
0,2 mm dampsperre
145 mm stålstender m. isolasjon
120 mm stålstender m. isolasjon
10 mm vindsperre
25 mm ventilert hulrom
25 mm u. bredder (fyr eller gran)
Zink bekledning m. stående false
Farve iht. farve- og mat. skjema A001

(214.002) Yttervegg, m. ark kledning (395 mm)
2 x 12,5 mm gipsplate
45 mm z-profiler m. isolasjon
0,2 mm dampsperre
145 mm stålstender m. isolasjon
120 mm stålstender m. isolasjon
10 mm vindsperre
25 mm ventilert hulrom
25 mm u. bredder (fyr eller gran)
Zink bekledning m. stående false
Farve iht. farve- og mat. skjema A001

(214.003) Yttervegg, m. Trekledning (426 mm)
2 x 12,5 mm gipsplate
45 mm z-profiler m. isolasjon
0,2 mm dampsperre
145 mm stålstender m. isolasjon
120 mm stålstender m. isolasjon
10 mm vindsperre
23 x 36 mm lekter, vertikalt
36 x 48 mm rekker, horisontalt
22 mm trekledning, vertikalt i 3 moduler
45, 95, 120 m/mlt. farve- og mat. skjema A901

(214.004) Yttervegg, sykebod (327 mm)
22 mm trekledning, vertikalt
36 x 48 mm lekter, horisontalt
23 x 36 mm lekter, vertikalt
10 mm vindsperre
145 x 48 mm ståndverk
10 mm vindsperre
23 x 36 mm lekter, vertikalt
36 x 48 mm rekker, horisontalt
22 mm trekledning, vertikalt i 3 moduler
45, 95, 120 m/mlt. farve- og mat. skjema A901

(214.005) Yttervegg, betongvegg m. trekledning (431 mm)
Betongvegg, iht. RIB prosjekt
120 mm stålstender m. isolasjon
10 mm vindsperre
23 x 36 mm lekter, vertikalt
36 x 48 mm lekter, horisontalt
22 mm trekledning, vertikalt i 3 moduler
45, 95, 120 m/mlt. farve- og mat. skjema A901

(214.006) Yttervegg, Kjellervegg, prefab betong
Betongelement, iht. RIB prosjekt
300 mm isolasjon, m. drenerende struktur
Fiberduk

(214.007) Yttervegg, Kjellervegg, in-situ betong
200 mm Betong, in-situ
300 mm isolasjon, m. drenerende struktur
Fiberduk

(214.008) Yttervegg ved glasspartier
2x 12,5 mm gipsplate
45 mm z-profiler m. isolasjon
145 mm stålstender m. isolasjon
10 mm vindsperre
23 x 36 mm lekter, vertikalt
36 x 48 mm lekter, horisontalt
22 mm trekledning, vertikalt i 3 moduler

(214.009) Yttervegg, P-kjeller
220 mm betongvegg iht. RIB prosjekt
120 mm stålstender m. isolasjon
10 mm vindsperre
23 x 36 mm lekter, vertikalt m. EPDM bånd
8 mm Cembrit Natu HD eller tilsvarende

(214.010) Yttervegg betongvegg m. ankkledning
Betongvegg iht. RIB prosjekt
120 mm stålstender m. isolasjon
10 mm vindsperre
25 mm ventilert hulrom
25 mm u. bredder (fyr eller gran)
Zink bekledning m. stående false
Farve iht. farve- og mat. skjema A901

2.24.XXX Innervegger:

(224.001) Innervegg i gips
2x 12,5 mm gipsplate
70 mm stålstender m. isolasjon
2x 12,5 mm gipsplate

(224.002) Innervegg, Leilighetsskel i gips (220 mm)
2x 12,5 mm gipsplate
70 mm stålstender m. isolasjon
20 mm avstandsluft
70 mm stålstender m. isolasjon
2x 12,5 mm gipsplate

(224.003) Innervegg, Betongvegg
Bæredyktig innervegg i Betong, iht. RIB prosjekt

(224.004) Innervegg, bader
Trådvegger med maksimale størrelse på 50x50 mm
og tykkelse på 3 mm. Leveres med
pulverlakkert overflate RAL 7016

(232.001) P-kjeller, dekk
Betongdekk iht. RIB prosjekt
Isolasjon klebt mot betongdekk

(233.001) Etasjeskille bolig
265 mm Betongdekke, prefab
50 mm Isolasjon
65 mm betong, påstøp

2.73.XXX Tak:

(273.001) Tag generelt

(273.002) Takterrasse
22 x 148 mm trekledning
48 x 98 mm regler c/c max 600 mm
Uorganisk oppløsning
2 lag takpapp
Cellegless isolasjon gjennomsnitt
tykkelse 310 mm m. fall mot sluk
Dampsperre
260 mm betongdekk, prefab

(273.003) Grønt tak, intensivt dua-tag
50 mm gress
300 mm vekstlag
Fiberduk
40 mm drenplate/vannreservoir
Fiberduk
160 mm XPS isolasjon
2 lag takpapp
160 mm cellegl ass isolasjon
3 3 mm avretningslag m. fall 1:100
Dampsperre
265 mm betongdekk, prefab

(273.004) Betongdekk m. isolasjon
2 lags takpapp tetting
495 mm cellegl ass isolasjon m. fall
Dampsperre
265 mm betongdekk, prefab

A	xx.xx.xxxx	omdisponering av leiligheter, Heringsresultater,	
Nr	Dato	Beskrivelse	Utført av

Tordenskiolds gate

Forprosjekt

Tordenskiolds gate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 201206

Emne: Snitt C-C — Tegn. nr. **A203** — Rev: **A**

Mål: 1 : 100 — Konstr./Tegn.: Author — Kontrol.: Checker — Godk.: Approver — Dato: 16.10.2017

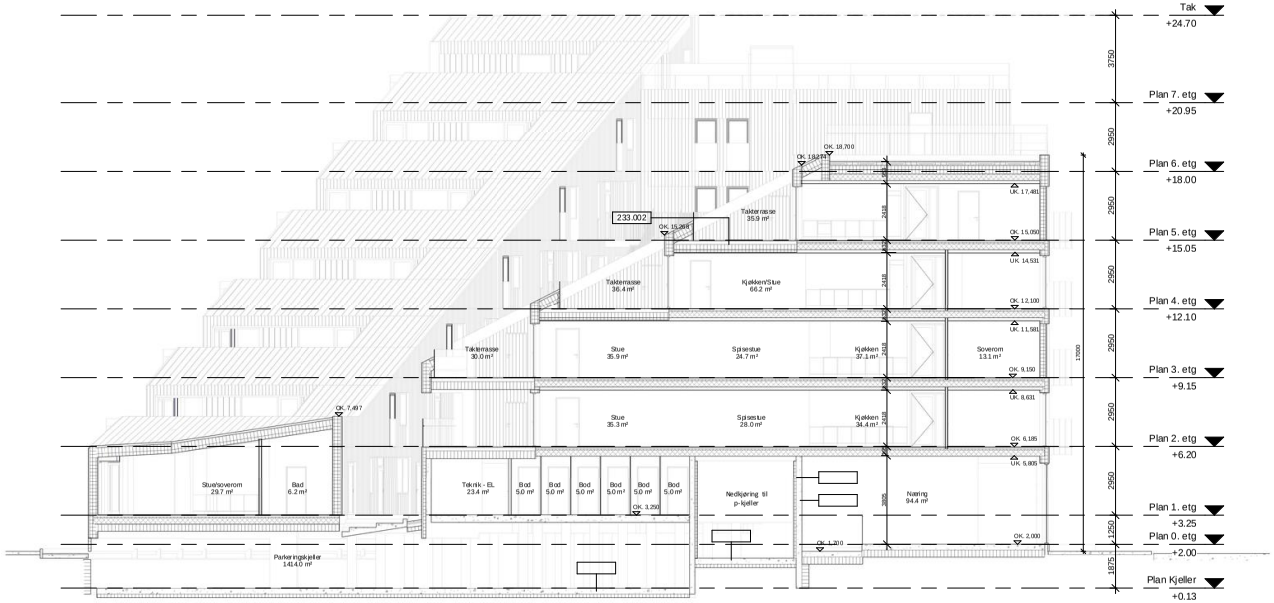
☐ BYGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no

■ ARKITEKT:
AART architects A/S
Sørkedalsveien 6, 5.sal
0369 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail.: aart@aart.dk

☐ INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Ferjestedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: amtjom.kubrandstad@ambdl.no

☐ PROJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråkumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no

AART/ architects — RAMBØLL — BRICK



Tegn. nr. A202 A

Signaturforklaring:

2.14.XXX Yttervegger:

(21.4.001) Yttervegg, m. ink kledning (395 mm)
2 x 12,5 mm gipsplate
45 mm s-profiler m. isolasjon
0,2 mm dampsperre
145 mm stålstender m. isolasjon
120 mm stålstender m. isolasjon
10 mm vindsperre
25 mm ventilert hulrom
25 mm u bredder (fyr eller gran)
Zink bekledning m. stående false
Farve iht. farve- og mat. skjema A901

(21.4.002) Yttervegg, m. ink kledning (395 mm)
2 x 12,5 mm gipsplate
45 mm s-profiler m. isolasjon
0,2 mm dampsperre
145 mm stålstender m. isolasjon
120 mm stålstender m. isolasjon
10 mm vindsperre
25 mm ventilert hulrom
25 mm u bredder (fyr eller gran)
Zink bekledning m. stående false
Farve iht. farve- og mat. skjema A901

(21.4.003) Yttervegg, m. Trekledning (426 mm)
2 x 12,5 mm gipsplate
45 mm s-profiler m. isolasjon
0,2 mm dampsperre
145 mm stålstender m. isolasjon
120 mm stålstender m. isolasjon
10 mm vindsperre
23 x 36 mm lekter, vertikalt
36 x 48 mm rekker, horisontalt
22 mm trekledning, vertikalti 3 moduler
45, 95, 120 mm iht. farve- og mat. skjema A901

(21.4.004) Yttervegg, sykelbod (327 mm)
22 mm trekledning, vertikalt
36 x 48 mm lekter, horisontalt
23 x 36 mm lekter, vertikalt
10 mm vindsperre
145 x 48 mm stenderverk
10 mm vindsperre
23 x 36 mm lekter, vertikalt
36 x 48 mm rekker, horisontalt
22 mm trekledning, vertikalti 3 moduler
45, 95, 120 mm iht. farve- og mat. skjema A901

(21.4.005) Yttervegg, betongvegg m. trekledning (431 mm)
Betongvegg iht. Rib prosjekt
120 mm stålstender m. isolasjon
10 mm vindsperre
23 x 36 mm lekter, vertikalt
36 x 48 mm lekter, horisontalt
22 mm trekledning, vertikalti 3 moduler
45, 95, 120 mm iht. farve- og mat. skjema A901

(21.4.006) Yttervegg, Kjellervegg, prefab betong
Betongelement, iht. Rib prosjekt
300 mm isolasjon, m. drenerende struktur
Fiberduk

(21.4.007) Yttervegg, Kjellervegg, in-situ betong
200 mm Betong, in-situ
300 mm isolasjon, m. drenerende struktur
Fiberduk

(21.4.008) Yttervegg ved glasspartier
2 x 12,5 mm gipsplate
45 mm s-profiler m. isolasjon
145 mm stålstender m. isolasjon
10 mm vindsperre
23 x 36 mm lekter, vertikalt
36 x 48 mm lekter, horisontalt
22 mm trekledning vertikalti 3 moduler

(21.4.009) Yttervegg, Kjeller
220 mm betongvegg iht. Rib prosjekt
120 mm stålstender m. isolasjon
10 mm vindsperre
23 x 36 mm lekter, vertikalt m. EPDM bånd
8 mm Contint Natur Hdetterlistsvennete

(21.4.010) Yttervegg betongvegg m. ,trekledning
Betongvegg iht. Rib prosjekt
120 mm stålstender m. isolasjon
10 mm vindsperre
25 mm ventilert hulrom
25 mm u bredder (fyr eller gran)
Zink bekledning m. stående false
Farve iht. farve- og mat. skjema A901

2.2.XXX Innervegger:

(22.4.001) Innervegg i gips
2 x 12,5 mm gipsplate
70 mm stålstender m. isolasjon
2 x 12,5 mm gipsplate

(22.4.002) Innervegg, Leilighetsskel i gips (230 mm)
2 x 12,5 mm gipsplate
70 mm stålstender m. isolasjon
20 mm avstandsfyll
70 mm stålstender m. isolasjon
2 x 12,5 mm gipsplate

(22.4.003) Innervegg, betong
Bærende innervegg i Betong iht. Rib prosjekt

(22.4.004) Innervegg, bratt
Trådvegger med maskestørrelse på 50x50 mm
og trådtykkelse på 3 mm. Leveres med
pulverlakkere overflate RAL 7016

(23.2.001) Pk.kjeller, dekk
Betongdekk iht. Rib prosjekt
Isolasjon klebt mot betongdekk

(23.3.001) Etasjeskille bolig
265 mm Betongdekke, prefab
50 mm isolasjon
65 mm betong, påstøb

2.7.1.XXX Tak:

(27.1.001) Tag gennemit
(27.1.002) Takterrasse
22 x 148 mm trekledning
48 x 98 mm reglar c/C max 600 mm
Uorganisk oppkledsasning
2 lag takpapp
Celleglass i isolasjon gjennomsnitt
tykkelse 310 mm m. fall mot sluk
Dampsperre
260 mm betongdekk, prefab

(27.1.003) Grønt tak, intensivt duo-tag
50 mm gress
300 mm vekstlag
Fiberduk
40 mm drenplate/vannreservoir
Fiberduk
160 mm XPS isolasjon
2 lag takpapp
160 mm celleglass isolasjon
33 mm avretningslag m. fall 1:100
Dampsperre
265 mm betongdekk, prefab

(27.3.004) Betongdekk m. isolasjon
2 lags takpapp tetting
485 mm celleglass isolasjon m. fall
Dampsperre
265 mm betongdekk, prefab

Nr	Dato	Beskrivelse	Utført av
A	xx.xx.xxxx	omdisponeringer	

Tordenskiolds gate

Forprosjekt

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 201206

Emne: Snitt B-B — Tegn. nr. **A202** — Rev: **A**

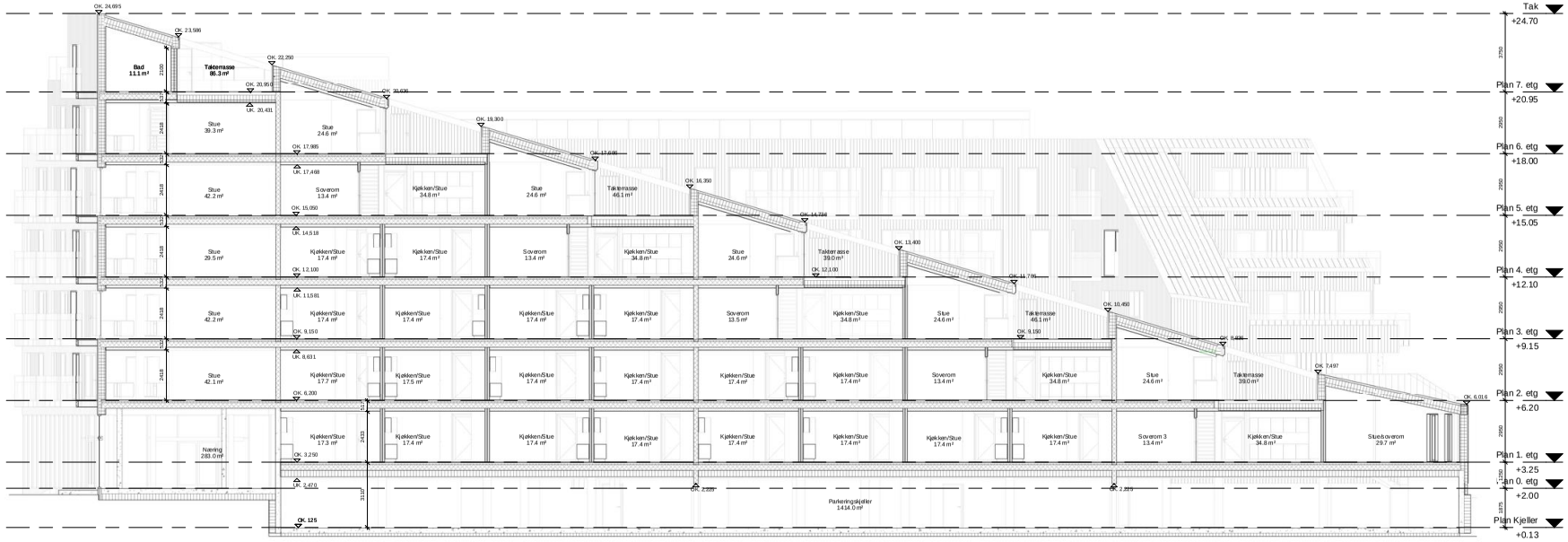
Mål: 1 : 100 A — Konstr./Tegn.: Author — Kontrol.: Checker — Godk.: Approver — Dato: 16.10.2017

☐ BYGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jamsen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no

■ ARKITEKT:
AART architects A/S
Sørkedalsveien 6, 5.sal
0369 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail.: aart@aart.dk

☐ INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Fetjestadsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: amtjom.kubrandstad@ambdl.no

☐ PROJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråkumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no



Tegn. nr. A201 A

Nr	Dato	Beskrivelse	Utført av
A	xx.xx.xxxx	omdisp af hjørnegavle, Høringsresultater,	

Tordenskiolds gate

Forprosjekt

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 201206

Emne: Snitt A-A — Tegn. nr. **A201** — Rev: **A**

Mål: 1 : 100 A — Kontrollert/Tegn.: Author — Kontrollert: Checker — Godk.: Approver — Dato: 16.10.2017

☐ BYGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jamsen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no

■ ARKITEKT:
AART architects A/S
Sørkedalsveien 6, 5.sal
0369 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aartdk

☐ INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Fetjestadsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: amtjom.kubrandstad@rambdl.no

☐ PROJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråkumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no

AART/architects RAMBØLL BRICK

Distribuer	Tegn.nr.	Dato	Rev.	Rev.dato	Målest okk	Tegningsnavn	Drawn By	Checked By	Approved By
01 PLANER									
0.0 OVERSIKTSPLANER									
	A001	16.03.2018				Situasjonsplan	TWH/LMA	JKS	THP
	A002	16.03.2018				Utomhusplan	TWH/LMA	JKS	THP
01.1 PLANER 1.100									
	A101	16.03.2018	A	17-04-2018		Plan U1	TWH/LMA	JKS	THP
	A102	16.03.2018				Plan 0. Etasje	TWH/LMA	JKS	THP
	A103	16.03.2018				Plan 1. Etasje	TWH/LMA	JKS	THP
	A104	16.03.2018				Plan 2. Etasje	TWH/LMA	JKS	THP
	A105	16.03.2018	A	13-04-2018		Plan 3. Etasje	TWH/LMA	JKS	THP
	A106	16.03.2018	A	13-04-2018		Plan 4. Etasje	TWH/LMA	JKS	THP
	A107	16.03.2018	A	13-04-2018		Plan 5. Etasje	TWH/LMA	JKS	THP
	A108	16.03.2018				Plan 6. Etasje	TWH/LMA	JKS	THP
	A109	16.03.2018				Plan 7. Etasje	TWH/LMA	JKS	THP
	A110	16.03.2018				Takplan	TWH/LMA	JKS	THP
03 FASADER									
03.1 FASADER 1.100									
	A301	16.03.2018	A	17-04-2018		Fasade Nord	TWH/LMA	JKS	THP
	A302	16.03.2018	A	17-04-2018		Fasade - Sør	TWH/LMA	JKS	THP
	A303	16.03.2018	A	17-04-2018		Fasade - Øst	TWH/LMA	JKS	THP
	A304	16.03.2018	A	17-04-2018		Fasade Vest	TWH/LMA	JKS	THP
	A305	16.03.2018	A	17-04-2018		Gårdrum fasade Nord og Sør	TWH/LMA	JKS	THP
	A306	16.03.2018	A	17-04-2018		Gårdrum fasade Øst	TWH/LMA	JKS	THP
	A307	16.03.2018	A	17-04-2018		Gårdrum fasade Vest	TWH/LMA	JKS	THP

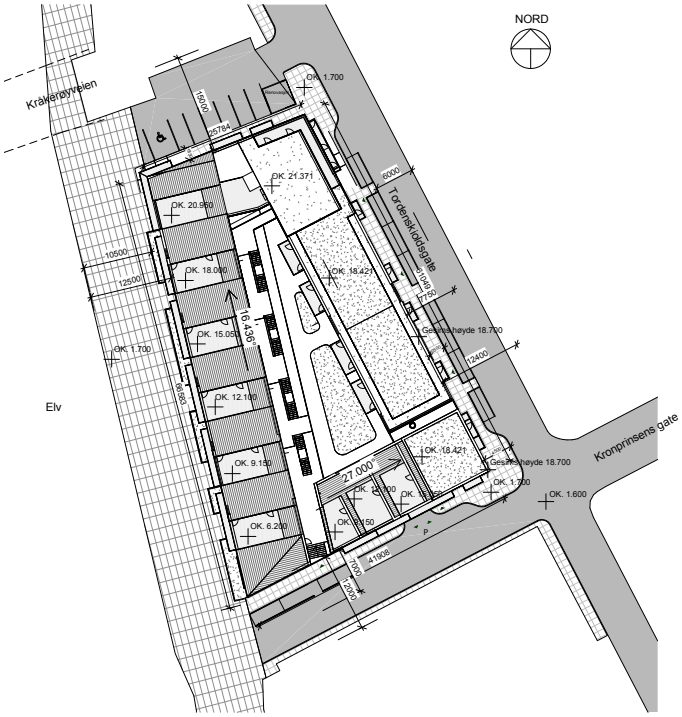
Tordenskiolds gate

Rammesøknad

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 Sags. nr. 2012006

Emne: Tegningsliste Tegn. nr. A900.1 Revision:

Mål: Konst./Tegn.: Author Kontrol. Checker Godk. Approver Dato: 16.03.2018



Nr	Dato	Beskrivelse	Udført af

Tordenskiolds gate

Rammesøknad

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 Sags. nr. 2012006

Emne: Situasjonsplan Tegn. nr. A001 Rev:

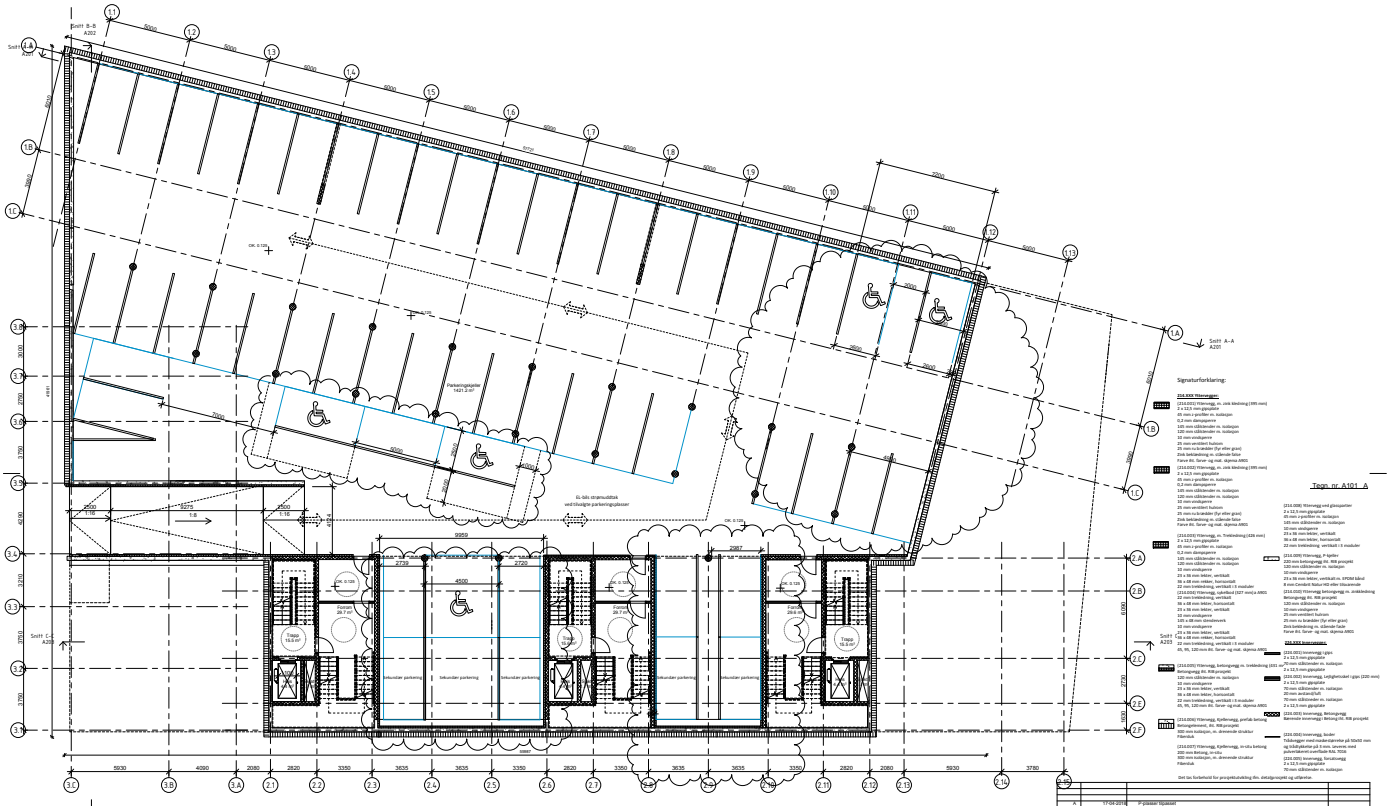
Mål: 1 : 500 Konst./Tegn.: TWH/LMA Kontrol.: JKS Godk.: THP Dato: 16.03.2018

☐ BYGHERRE:
Tordenskiold brygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no

■ ARKITEKT:
AART architects A/S
Sørkedalsveien 6, 5.sal
0369 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail.:aart@aart.dk

☐ INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Ferjestedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: arnbjorn.kulbrandstad@ramboll.no

☐ PROJEKTLEDELSE:
Brick AS
Grålumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no



Signaturforklaring:

214.XXX Yttervegger:

(214.0001) Yttervegg, e. ute kledning (395 mm)
2 x 12,5 mm gipsplate
25 mm v/ profiler m. isolasjon
0,2 mm dampsperre
195 mm stålbinder m. isolasjon
120 mm stålbinder m. isolasjon
32 mm vindsperre
25 mm ventilert hulrom
25 mm ru brandplr (Tyr eller gips)
2lsk beforkledning m. stålbinder falsr
Farve iht. Sorø- og mat. skjema ARK5

(214.0002) Yttervegg, e. ute kledning (395 mm)
2 x 12,5 mm gipsplate
45 mm v/ profiler m. isolasjon
0,2 mm dampsperre
195 mm stålbinder m. isolasjon
120 mm stålbinder m. isolasjon
32 mm vindsperre
25 mm ventilert hulrom
25 mm ru brandplr (Tyr eller gips)
2lsk beforkledning m. stålbinder falsr
Farve iht. Sorø- og mat. skjema ARK5

(214.0003) Yttervegg, m. Trekledning (426 mm)
2 x 12,5 mm gipsplate
25 mm v/ profiler m. isolasjon
0,2 mm dampsperre
195 mm stålbinder m. isolasjon
120 mm stålbinder m. isolasjon
32 mm vindsperre
25 x 56 mm lekter, vertikalt
56 x 28 mm lekter, horisontalt
25 x 56 mm lekter, vertikalt
22 mm trelkledning, vertikalt / I modulen

(214.0004) Yttervegg, sykelbind (327 mm) e.ARK5
22 mm trelkledning, vertikalt
56 x 28 mm lekter, horisontalt
25 x 56 mm lekter, vertikalt
32 mm vindsperre
0,2 mm dampsperre
125 x 56 mm lekter, vertikalt
22 mm trelkledning, vertikalt / I modulen
(95, 95, 120 mm iht. Sorø- og mat. skjema ARK5

(214.0004) Yttervegg, Kjellervegg, portlab.betong
Betongelement, iht. RIB-prosjekt
500 mm bulkjoist, m. dimensjon strukturr
Fabrikk

(214.0007) Yttervegg, Kjellervegg, in-situ betong
200 mm Betong, in-situ
600 mm bulkjoist, m. dimensjon strukturr
Fabrikk

Det tas forbehold for prosjektutvikling thv. detaljprosjekt og utførelse.

Tegn. nr. A101 A

(214.0008) Yttervegg med glasspartier
2 x 12,5 mm gipsplate
25 mm v/ profiler m. isolasjon
145 mm stålbinder m. isolasjon
32 mm vindsperre
25 x 56 mm lekter, vertikalt
56 x 28 mm lekter, horisontalt
22 mm trelkledning, vertikalt / I modulen

(214.0009) Yttervegg, P-kjeller
420 mm betongvegg iht. RIB prosjekt
120 mm stålbinder m. isolasjon
32 mm vindsperre
25 x 56 mm lekter, vertikalt m. EPDM båndt
9 mm Cembrit Nativa HD eller tilsvarende

(214.0100) Yttervegg betongvegg m. innkledning
Betongvegg iht. RIB prosjekt
120 mm stålbinder m. isolasjon
32 mm vindsperre
25 mm ventilert hulrom
25 mm ru brandplr (Tyr eller gips)
2lsk beforkledning m. stålbinder falsr
Farve iht. Sorø- og mat. skjema ARK5

214.XXX Innervegger:

(203.001) Innervegg, gips
2 x 12,5 mm gipsplate
70 mm stålbinder m. isolasjon
2 x 12,5 mm gipsplate

(203.002) Innervegg, vatthgfenskiell i gips (200 mm)
2 x 12,5 mm gipsplate
70 mm stålbinder m. isolasjon
20 mm akustikkull
70 mm stålbinder m. isolasjon
2 x 12,5 mm gipsplate

(203.003) Innervegg, Betongvegg
Bærende innervegg i Betong iht. RIB prosjekt

(203.050) Innervegg, bader
Tilslagsjer med modulsystem på 50x50 mm
og tilhåndtakter på 5 mm. levere med
pulverlakkert overflate RAL 7035

(203.000) Innervegg, forsatsvegg
2 x 12,5 mm gipsplate
70 mm stålbinder m. isolasjon

Nr	Dato	Beskrivelse	Utført av
A	17-04-2019	P-tillatelse tilpasset	

Tordenskiolds gate

Rammesøknad

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 2072006

Emne: Plan U1 — Tegn. nr. A101 — Rev: A

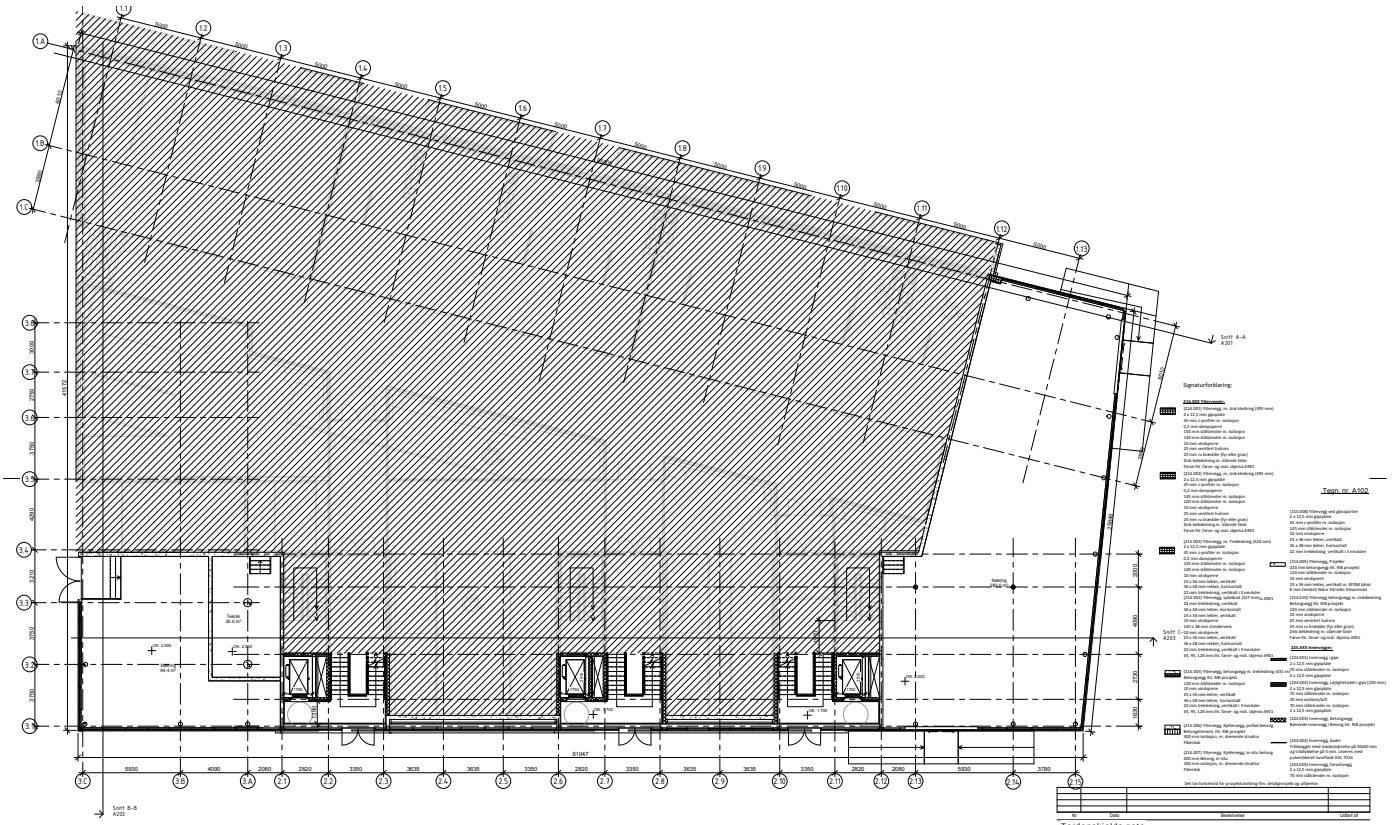
Skala: 1 : 100 — Kontr.Tegn.: TWH/MA — Kontrollert: JKG — Godkj.: THP — Dato: 16.03.2019

BYGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Carlo Jansen
Dva Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@dva.no

ARKITEKT:
AART architects A/S
Sølvtorvet 6, 5.sal
0368 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk

INGENIØR:
Rambøll Norge A/S
Fergestadbrekken 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 89 80 00
Fax: 69 89 80 01
Mail: armgunn.kvibrandstad@rambol.no

PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråtumheien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 60
Mail: per@brick.no



Tegn. nr. A102

Tordenskiolds gate

Rammesøknad

Tordenskiolddagata 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Søgn. nr. 2012006

Emne: Plan 0. Etasje — Tegn. nr. A102 — Rev:

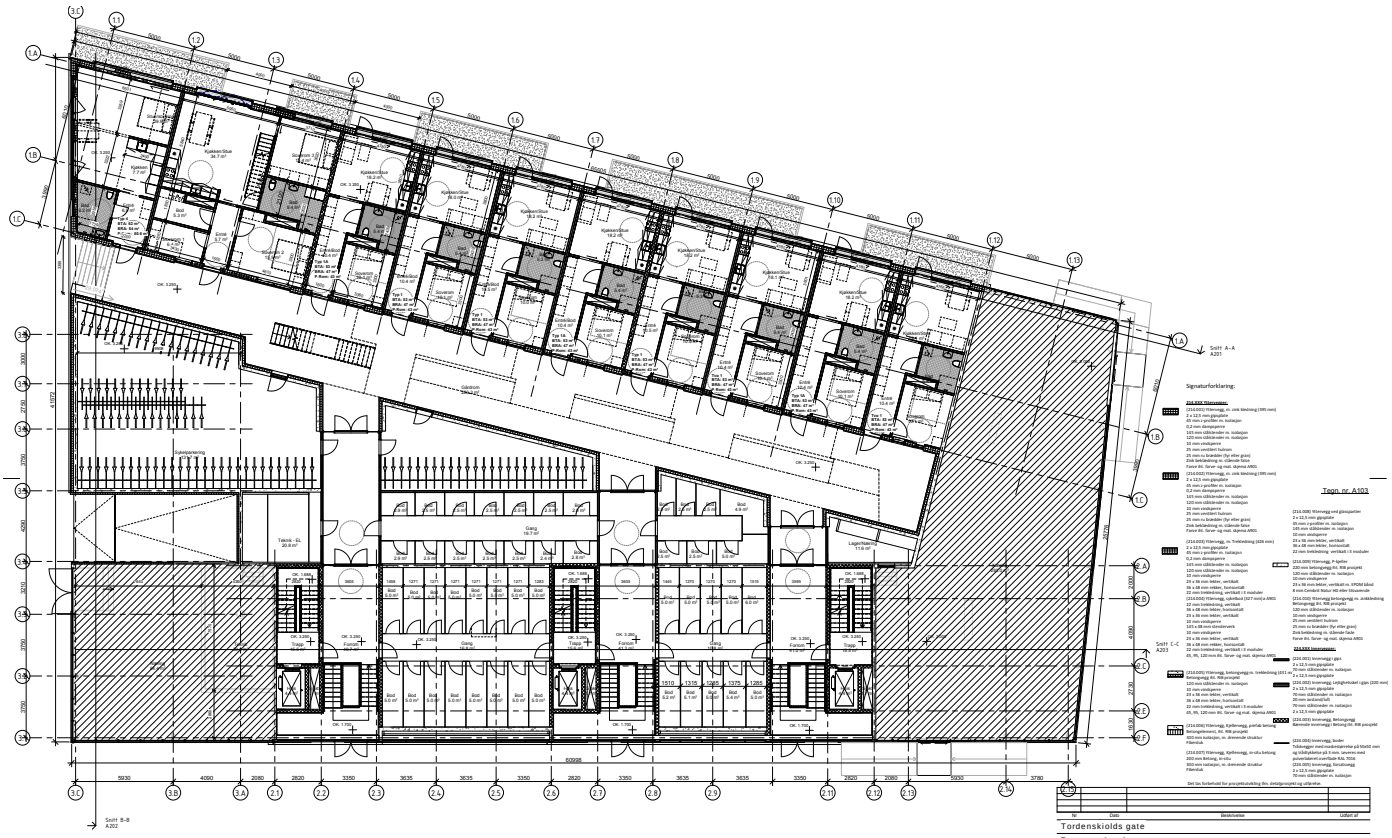
Skala: 1 : 100 A1 — Konstr. Tegn.: TWH/MA — Kontrol.: JKG — Godk.: THP — Dato: 16.03.2018

BYGHERRE:
Torstenskiold bygge AS
v/Carlo Jansen
Cura Ramms Gate 17
1607 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@cura.no

ARKITEKT:
AART architects A/S
Sølvtorvbrovien 6, 5.sal
0484 Oslo
Tlf.: +47 40 47 99 00
Mail: aart@aart.dk

INGENIØR:
Rambøll Norge A/S
Fergestadbrovien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 84 84 00
Fax: 69 84 84 01
Mail: armgunn.kvibrandstad@rambøll.no

PROJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråtumheien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 60
Mail: post@BRICK.no



Tegn. nr. A103

Signaturforklaring:

Tordenskiolds gate

Rammesøknad

Tordenskiolds gate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1372 — Søgn. nr. 2012006

Emne: Plan 1. Etasje — Tegn. nr. A103 — Rev:

1 : 100 A1 — Tegnet/Dsgn: TWH/MIA — Kontrollert: JKG — Godkj.: THP — Dato: 16.03.2016

BYGHERRE:
Tordenskiold Bygge AS
v/Cato Jensen
Dyre Rømms Gate 17
1607 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@jcce.no

ARKITEKT:
AART architects A/S
Gamlebyveien 6, 0.sal
0368 Oslo
Tlf.: +47 40 47 99 00
Mail: aart@aart.dk

INGENIØR:
Rambøll Norge A/S
Fergestadveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: +47 69 35 60 00
Fax.: 69 35 60 01
Mail: armgunn.sukkerandsen@ramboll.no

PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråbrotveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 60
Mail: per@brick.no

AART architects
RAMBØLL
BRICK



Tegn. nr A104

Tordenskiolds gate

Rammesøknad

Tordenskiolddagata 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Søgn. nr. 2012006

Emne: Plan 2. Etasje — Tegn. nr. A104 — Rev:

Skala 1 : 100 — Tegnet/Dato: TWH/MA — Kontrollert: JKG — Godkj.: THP — Dato: 16.03.2018

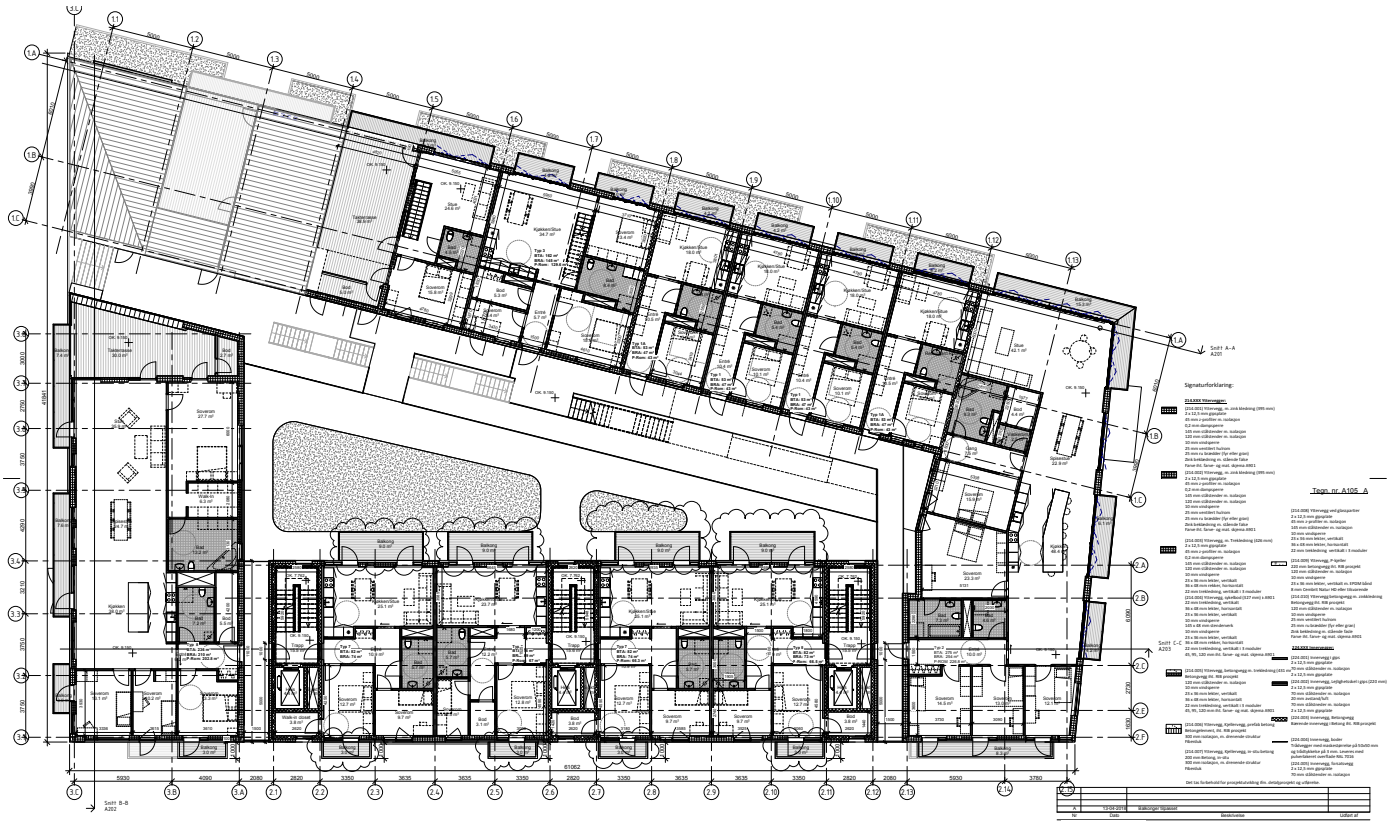
BYGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jensen
Cora Ramms Gate 17
1607 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@cora.no

ARKITEKT:
AART architects A/S
Gamlebyveien 6, 5.sal
0349 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk

INGENIØR:
Rambøll Norge A/S
Fergestedveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: +47 69 94 60 00
Fax: +47 69 94 61 01
Mail: armgunn.sukkerandstad@ramboll.no

PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråbrotveien 125
1712 Grålum
Tlf.: +95 12 79 60
Mail: ole@brick.no

AART/ architects — RAMBØLL — BRICK



Tegn. nr. A105 A

Signaturforklaring:

Nr	Dato	Beskrivelse	Utført av
A	10.04.2018	Rettelser tilpasset	

Tordenskiolds gate

Rammesøknad

Tordenskioldsgata 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Søgn. nr. 2072006

Emne: Plan 3. Etasje — Tegn. nr. A105 — Rev: A

Mål: 1 : 100 — Kontrollert: TWH/MA — Kontrollert: JKG — Godkj.: THP — Dato: 16.03.2018

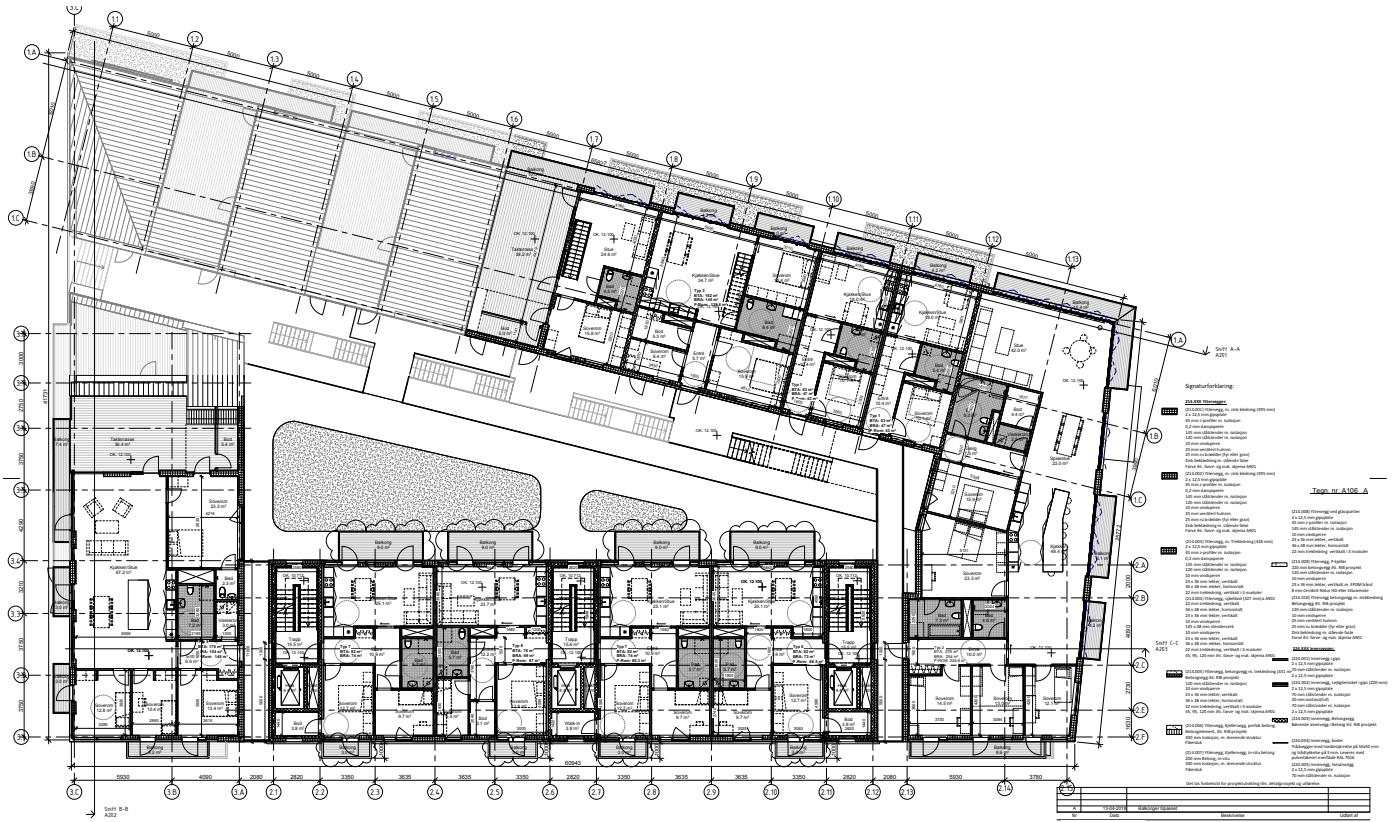
BYGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jensen
Ove Ramms Gate 17
1607 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@jack.no

ARKITEKT:
AART architects A/S
Sølvtorvet 6, 5.sal
0368 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk

INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Fergestedbrygga 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 39 40 00
Fax: 69 39 40 01
Mail: armgunn.kvibrandsted@rambol.no

PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråbrotveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 60
Mail: post@brick.no

AART/ architects — RAMBØLL — BRICK



Signaturforklaring:

214.XXX Yttervegger:

(214.000) Yttervegg, m. ovnk kledning (595 mm)
2 x 12,5 mm gipsplate
65 mm v.profiler m. isolasjon
0,2 mm dampsperre
125 mm c/c/blender m. isolasjon
125 mm c/c/blender m. isolasjon
16 mm vindsperre
25 mm ventilert hulrom
25 mm ru bræddet (fyr eller gran)
2stk beklædning m. c/blender false
Farve iht. Sæver- og mat. skjema A900

(214.000) Yttervegg, m. ovnk kledning (595 mm)
2 x 12,5 mm gipsplate
65 mm v.profiler m. isolasjon
0,2 mm dampsperre
125 mm c/c/blender m. isolasjon
125 mm c/c/blender m. isolasjon
16 mm vindsperre
25 mm ventilert hulrom
25 mm ru bræddet (fyr eller gran)
2stk beklædning m. c/blender false
Farve iht. Sæver- og mat. skjema A900

(214.020) Yttervegg, Trehedning (428 mm)
2 x 12,5 mm gipsplate
65 mm v.profiler m. isolasjon
0,2 mm dampsperre
125 mm c/c/blender m. isolasjon
125 mm c/c/blender m. isolasjon
16 mm vindsperre
25 mm x 36 mm lekter, vertikalt
56 x 48 mm lekter, horisontalt
22 mm trekledning, vertikalt i 3 moduler
45, 95, 120 mm iht. Sæver og mat. skjema A900

(214.030) Yttervegg, Fiberplater
2 x 12,5 mm gipsplate
65 mm v.profiler m. isolasjon
0,2 mm dampsperre
125 mm c/c/blender m. isolasjon
125 mm c/c/blender m. isolasjon
16 mm vindsperre
25 x 36 mm lekter, vertikalt
56 x 48 mm lekter, horisontalt
22 mm trekledning, vertikalt i 3 moduler
45, 95, 120 mm iht. Sæver og mat. skjema A900

(214.040) Yttervegg, Kjellervegg, prefab betong
Betongelement, iht. RIB-prosjekt
400 mm isolasjon, m. drenerende struktur
Fibersikk

(214.041) Yttervegg, Kjellervegg, in-situ betong
200 mm Betong, in-situ
600 mm isolasjon, m. drenerende struktur
Fibersikk

Det tas forbehold for prosjektutvikling ifm. detaljprosjekt og utførelse.

Tegn. nr. A106 A

(214.050) Yttervegg med glasspartier
2 x 12,5 mm gipsplate
65 mm v.profiler m. isolasjon
0,2 mm dampsperre
10 mm vindsperre
23 x 36 mm lekter, vertikalt
36 x 48 mm lekter, horisontalt
23 mm trekledning, vertikalt i 3 moduler

(214.060) Yttervegg, Fiberplater
220 mm betongvegg iht. RIB-prosjekt
120 mm c/c/blender m. isolasjon
10 mm vindsperre
23 x 36 mm lekter, vertikalt iht. KRAV/Lilleul
8 mm Gerolitt Natur HD eller tilsvarende

(214.070) Yttervegg betongvegg m. dreklekning
Betongvegg iht. RIB-prosjekt
120 mm c/c/blender m. isolasjon
10 mm vindsperre
25 mm ventilert hulrom
25 mm ru bræddet (fyr eller gran)
2stk beklædning m. c/blender false
Farve iht. Sæver- og mat. skjema A900

DØR XXX horisontalt:

(215.001) Innervegg, Lysgs
2 x 12,5 mm gipsplate
70 mm stålstender m. isolasjon
2 x 12,5 mm gipsplate

(215.002) Innervegg, Leilighetsskel i gips (220 mm)
2 x 12,5 mm gipsplate
70 mm c/c/blender m. isolasjon
20 mm lamellluft
70 mm c/c/blender m. isolasjon
2 x 12,5 mm gipsplate

(215.003) Innervegg, Betongvegg
Nærmeste innervegg, Betong iht. RIB-prosjekt

(215.004) Innervegg, Bader
Våtsikringen med membran eller på tilsvarende
og tetthetsbånd på alle samme med
pulverlakkert overflate NAL 7016

(215.005) Innervegg, Serialvegg
2 x 12,5 mm gipsplate
70 mm c/c/blender m. isolasjon

Nr	Dato	Beskrivelse	Utført av
A	10.04.2019	Innkommet tilpasset	

Tordenskiolds gate

Rammesøknad

Tordenskiolddagata 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 2012006

Emne: Plan 4. Etasje — Tegn. nr. A106 — Rev: A

Skala: 1 : 100 — Kontrollert: TWH/MA — Kontrollert: JKG — Godkj.: THP — Dato: 16.03.2019

BYGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jensen
Ove Rømms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@jcs-a.no

ARKITEKT:
AART architects A/S
Gamlebyveien 6, 5.sal
0349 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk

INGENIØR:
Rambøll Norge A/S
Fergestadbruveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: +47 69 48 60 00
Fax: +47 69 48 60 01
Mail: armgunn.kvibrandstad@rambøll.no

PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråbrotveien 125
1712 Grålbuh
Tlf.: +95 12 79 80
Mail: per@brick.no



Tegn. nr. A107 A

Nr	Dato	Beskrivelse	Utført av
A	10.04.2018	Innkogen tilpasset	

Tordenskiolds gate

Rammesøknad

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Søgn. nr. 2012006

Emne: Plan 5. Etasje — Tegn. nr. A107 — Rev: A

Skala 1 : 100 — Kontrollert: TWH/MA — Kontrollert: JKG — Godkj.: THP — Dato: 16.03.2018

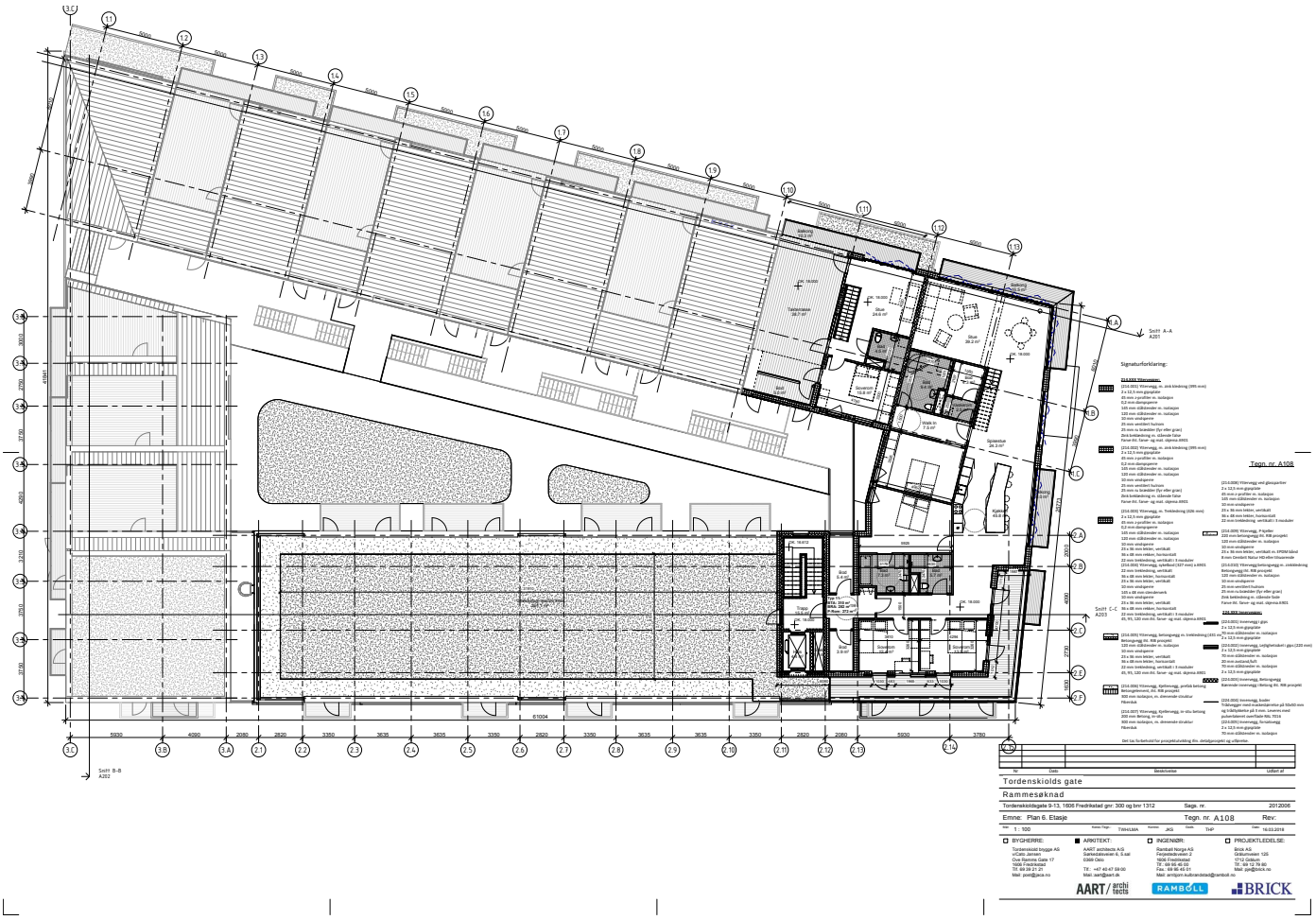
BYGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Carlo Jensen
Ove Rømms Gate 17
1618 Fredrikstad
Tel: 69 39 21 21
Mail: post@jace.no

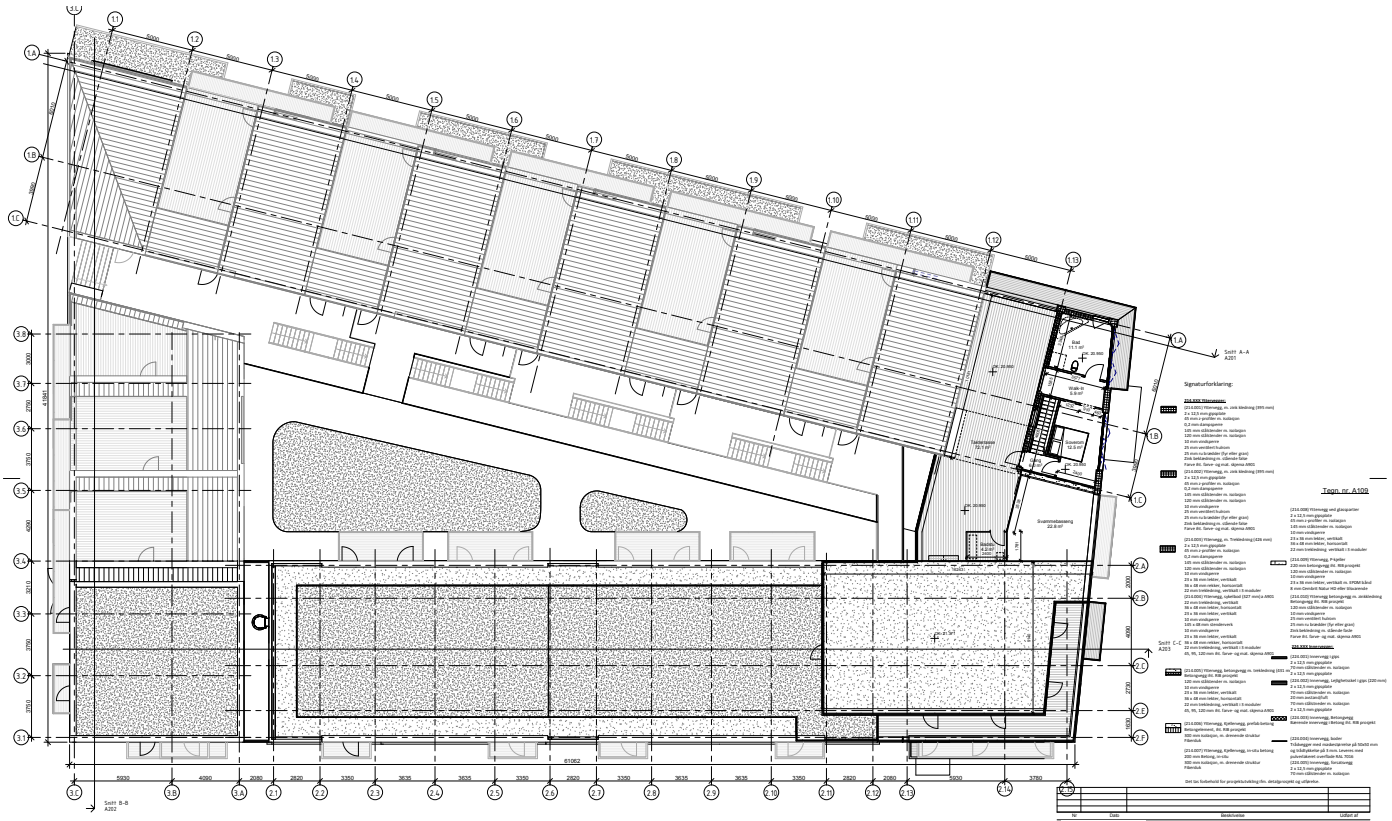
ARKITEKT:
AART architects A/S
Gamlebyveien 6, 5.sal
0349 Oslo
Tlf.: +47 40 47 99 00
Mail: aart@aart.dk

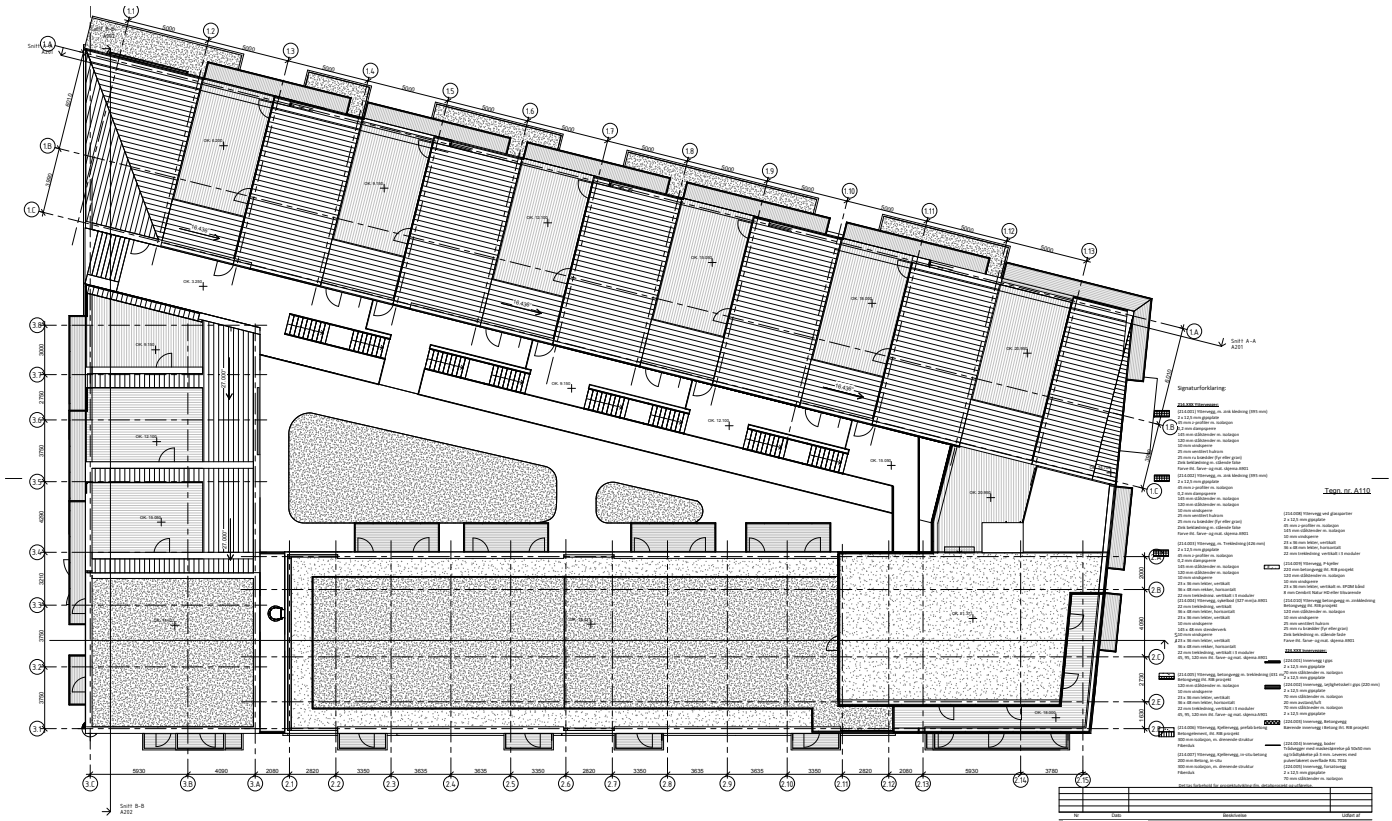
INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Fergestadveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: +47 69 94 69 00
Mail: armgunn.kvikrandsdal@rambøll.no

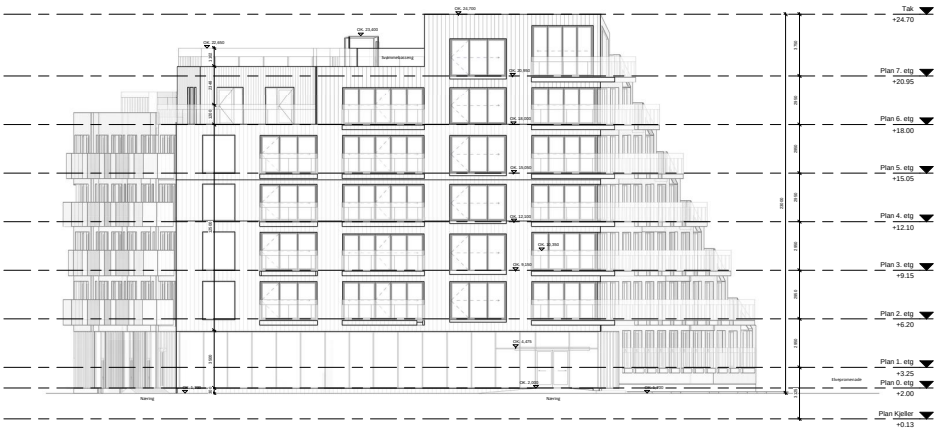
PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråtrutveien 125
1712 Grålum
Tlf.: +95 12 79 60
Mail: per@brick.no

AART architects · RAMBØLL · BRICK


Snitt A-A
A201
Snitt B-B
A202
Snitt C-C
A203
Signaturforklaring:
Tegn. nr. A108
Tordenskiolds gate
Rammesøknad
Tordenskiolddagata 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312
Søgn. nr.
2012006
Emne: Plan 6. Etasje
Tegn. nr. A108
Rev:
1 : 100
TWH/MA
JKG
THP
16.03.2018
BYGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Carlo Jamtøn
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@jack.no
ARKITEKT:
AART architects A/S
Sølvtorvet 6, 5.sal
0368 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk
INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Fergestedbrygga 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: +47 69 94 61 00
Fax: +47 69 94 61 01
Mail: armgunn.kvibrandstad@rambøll.no
PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråbrotveien 125
1712 Grålum
Tlf.: +95 12 79 60
Mail: per@brick.no


Snitt A–A
A201
Snitt B–B
A202
Snitt C
A203
Signaturforklaring:
Tegn nr. A109
Tordenskiolds gate
Rammesøknad
Tordenskioldgata 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312
Søgn. nr.
2012006
Emne: Plan 7. Etasje
Tegn. nr. A109
Rev:
1 : 100
TWH/MA
JKG
THP
16.03.2016
BYGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jensen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@jack.no
ARKITEKT:
AART architects A/S
Sølvtrådbakken 6, 5.sal
0369 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk
INGENIØR:
Rambøll Norge A/S
Fergestadbråveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 35 60 00
Fax: 69 35 60 01
Mail: armgunn.kvibrandstad@rambøll.no
PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråbrotveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 60
Mail: post@brick.no


Snitt A-A
A201
Snitt B-B
A202
Signaturforklaring:
Tegn. nr. A110
Tordenskiolds gate
Rammesøknad
Tordenskiolddagata 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312
Sign. nr.
2012006
Emne: Takplan
Tegn. nr. A110
Rev:
1 : 100
THH/ANA
JKG
THP
16.03.2016
BYGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Carlo Jensen
Dvre Romms Gate 17
1607 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@jack-no
ARKITEKT:
AART architects A/S
Gothersgade 6, 5.sal
0369 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk
INGENIØR:
Rambøll Norge A/S
Fergestadveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: +47 69 94 40 00
Fax: 69 94 40 01
Mail: armgunn.sudbrandsdal@rambøll.no
PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråbrotveien 125
1712 Grålum
Tlf.: +69 12 79 60
Mail: post@brick.no



Tegn. nr. A301 A

Signaturforklaring:

Fasadetekkledning, sink
Ventilert kledning med stående vinkelfalsk i pabevring
Mineralull
Isolasjon på 25 mm justerbr bord tilt. lev. anvisninger
25 mm avstandsbiter

Fasadetekkledning, sink
Ventilert kledning med stående vinkelfalsk i pabevring
Isoflenting
Isolasjon på 25 mm justerbr bord tilt. lev. anvisninger
25 mm avstandsbiter

Fasadetekkledning, tre
25 mm bord kjemt som ihermosavod
25 mm avstandsbiter
utfjenn i 4 module 45, 90, 120 mm

Rekkverk
Glasrekkverk montert på u-profil i bunn og fattstål i topp.
50 x 10 mm Flatstålkjanoffer

NOTE

- Nedlisset det at tegningen er ikke vinnlsert på projekteringsplan
- Isolasjonsmeng monterte skjult på alle vindusrr og glassdører

Det tas forbehold for prosjektutvikling thv. detaljprosjekt og utførelse.

A	07.09.2012	Fasader tilpasset	
Ver.	Dato	Beskrivelse	Utstedt av

Tordenskiolds gate

Rammesøknad

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 Segs. nr. 2012006

Emne: Fasade Nord Tegn. nr. **A301** Rev: **A**

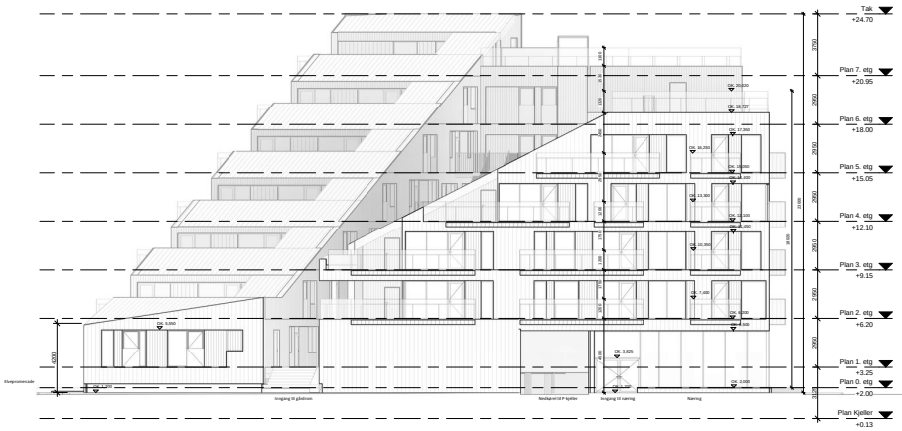
Mål: 1 : 100 Kontrol Tegn: TVH/LAA Kontrol: JKS Godk: SNP Publ: 14.10.2016

BYGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Carl Jansen
Ove Rammns Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jacs.no

ARKITEKT:
AART architects A/S
Sørkedalsveien 6, 5.etd
0369 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk

INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Fredriksbuveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: emfjorn.kvitbrandstad@rambøll.no

PROJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråbrotveien 11b
1742 Gråbrø
Tlf.: 90 12 79 60
Mail: gje@brick.no



Tegn. nr. A302 A

Signaturforklaring:

Fasadetekkledning, ark
Trekkbeskledning med vidende vinkelfals i pastsetning
Klasgrav
Isolasjonsplate på 25 mm justerte bord thl. lev. leverisnger
25 mm avstandsfolder

Fasadetekkledning, ark
Trekkbeskledning med vidende vinkelfals i pastsetning
Isolasjonsplate på 25 mm justerte bord thl. lev. leverisnger
25 mm avstandsfolder

Fasadetekkledning, lev
25 mm fjordkjemet som thermowood
25 mm avstandsfolder
utfjerm i 4 moduler 45, 90, 120 mm

Balkong
Glasrombenk montert på u-profil i bunn og flatstål i topp.
90 x 10 mm Flatstål/glasvoller

NOTE

- Nedtrukt det at tegningen er ikke endelsvet på prosjekteringsplan

- Solavskjermning monterne skjult på alle vindusr og glassdører

Det tas forbehold for prosjektutvikling thv. detaljgrad/nivå og utførelse.

A	07.09.2012	Fasader tilpasset	
Ver.	Dato	Beskrivelse	Utført av

Tordenskiolds gate

Rammesøknad

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Saks. nr. 2012006

Emne: Fasade - Sør — Tegn. nr. **A302** — Rev: **A**

Skala: 1 : 100 A1 — Kontrol Tegn.: TVINDLAN — Kontrol.: JKS — Godk.: SNP — Dato: 14.03.2008

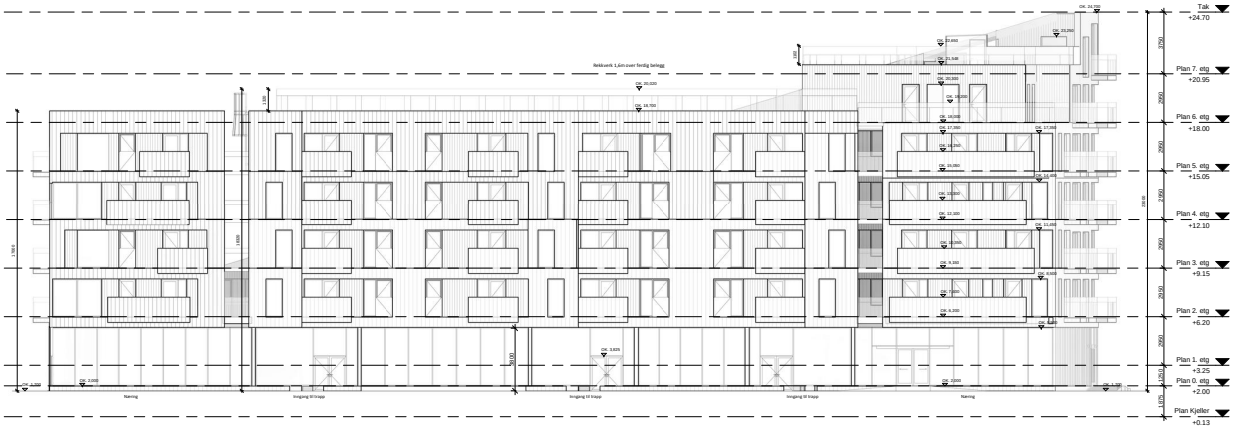
BYGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jansen
Ove Rammns Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jacs.no

ARKITEKT:
AART architects A/S
Sarbrubbkroken 6, 3.sal
0369 Oslo
Tlf.: +47 93 47 59 00
Mail: aart@aart.dk

INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Fredrikstadveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 91 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: emfjorn.kvitbrandstad@rambøll.no

PROSJEKTLEDEL SE:
Brick AS
Gråbrotveien 11b
1712 Gråbrø
Tlf.: 90 12 79 60
Mail: gje@brick.no

AART / architects — RAMBØLL — BRICK



Tegn. nr. A303 A

Signaturforklaring:

Fasadekledning, murk
Direktekledning med stående vinkelfals i pahvering
Klinglist
montert på 25 mm justerte bord iht. lev. anvisninger
25 mm ventilasjonsbrett
Fasadekledning, murk
Direktekledning med stående vinkelfals i pahvering
luftefingrips
montert på 25 mm justerte bord iht. lev. anvisninger
25 mm ventilasjonsbrett

Fasadekledning, tre
25 mm bordkledning som thermowood
Fasadekledning, glass
utføres i 6 moduler 65, 90, 120 mm

Rekkverk
Glassrekkverk montert på u-profil i bunn og flatstål i topp.
50 x 10 mm Flatstålhåndlister

NOTE

- Nedtonet del af tegningen er ikke vinkelret på projiceringsplan

- Solavskjerming monteres skjult på alle vinduer og glassdører

Det tas forbehold for prosjektutvikling iht. detaljeringsnivå og utførelse.

A	07-06-2016	Fasader tilpasset	
Ver.	Dato	Beskrivelse	Utført av

Tordenskiolds gate

Rammesøknad

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 2012006

Emne: Fasade - Øst — Tegn. nr. **A303** — Rev: **A**

Mål: 1 : 100 — Kontrol Tegn.: TVINDLAN — Kontrol: JKS — Godk.: SNP — Dato: 14.10.2016

BYGHERRE:	ARKITEKT:	INGENIØR:	PROSJEKTLEDELSE:
Tordenskiold bygge AS v/Carl Jansen Ove Ramms Gate 17 1606 Fredrikstad Tlf. 69 39 21 21 Mail: post@jacs.no	AART architects A/S Sørkedalsveien 6, 3.etg 0369 Oslo Tlf.: +47 67 67 59 00 Mail: aart@aart.dk	Rambøll Norge AS Fredriksstaden 2 1606 Fredrikstad Tlf.: 69 91 45 00 Fax.: 69 95 45 01 Mail: emiljann.kalbrandshagen@ramboll.no	Brick AS Gråbrødreveien 11b 1732 Gråbrø Tlf.: 90 12 79 60 Mail: gje@brick.no

AART / architects — RAMBØLL — BRICK



Signaturforklaring:

Fasadeforkledning, ark
Trekledning med vidende vinterfalts i pastvevning
Bindgrisk
montertmi.på 25 mm yuclerte bard tht. lev. avstivninger
25 mm avstandslister

Fasadeforkledning, ark
Trekledning med vidende vinterfalts i pastvevning
Schellingsbrisk
montertmi.på 25 mm yuclerte bard tht. lev. avstivninger
25 mm avstandslister

Fasadeforkledning, trim
25 mm bord/panel som thermowood
25 mm avstandslister
utførm.: f.moduler 45, 95, 120 mm

Rekkverk
Glassrekkverk montert på u-profil i bunn og flatstål i topp.
10 x 10 mm Flatstålhåndtelle

NOTE

- Nedtonet det af tegningen er ikke vinduet på projekteringsplan

- Solavskjerming monteres skjult på alle vinduer og glassdører

Det tas forbehold for prosjektendring thv. detaljprosjekt og utførelse.

A	17-04-2013	Fasader tilpasset	
Nr.	Dato	Revisjonstype	Utført av

Tordenskiolds gate

Rammesøknad

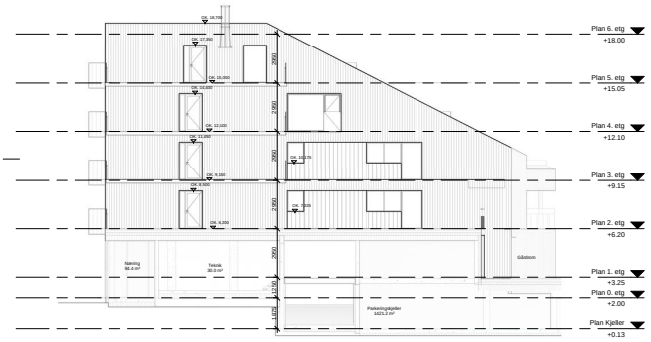
Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 Sags. nr. 2012006

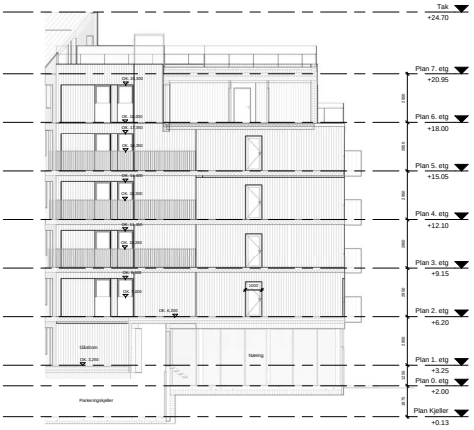
Emne: Fasade Vest Tegn. nr. **A304** Rev: **A**

Mål: 1 : 100 Kontr./Tegn.: TYMOJAA Godkjent: JKS Dato: 14.10.2016

BYGHERRE:	ARKITEKT:	INGENIØR:	PROSJEKTLEDELSE:
Tordenskiold bygge AS v/Carl Jansen Ove Rammns Gate 17 1606 Fredrikstad Tlf. 69 39 21 21 Mail: post@jacs.no	AART architects A/S Sørkedalsveien 6, 3.etd 0369 Oslo Tlf.: +47 93 47 59 00 Mail: aart@aart.dk	Rambøll Norge AS Fredriksbekken 2 1606 Fredrikstad Tlf. : 69 91 45 00 Fax.: 69 91 45 01 Mail: arnbjorn.kvitbrandstad@rambol.no	Brick AS Gråbrødrenes 11b 1732 Gråsun Tlf.: 90 12 79 60 Mail: pje@brick.no

AART/ archi tects RAMBØLL BRICK





Tegn. nr. A305 A

Signaturforklaring:

Fasadetekstlasting, sink
Zinnbeklædning med rullende vinkelfals i pattenering
Mørkgrå
25 mm bordkledninger
Fasadetekstlasting, sink
Zinnbeklædning med rullende vinkelfals i pattenering
Isolertgrå
25 mm bordkledninger

Fasadetekstlasting, tre
25 mm bordkledninger
25 mm bordkledninger
utkjørm i 3 moduler 45, 90, 120 mm

Glassvegg
Glassvegg

NOTE

- Nedbrutt del af bygningen er ikke vinkelrett på projiseringsplan
- Isolasjonsmerking mangler

Det tas forbehold for prosjektutvikling ifm. detaljprosjekt og utførelse.

A	07.09.2012	Fasader tilpasset	
Rev.	Dato	Revisjonsnotat	Utført av

Tordenskiolds gate

Rammesøknad

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 2012006

Emne: Gårdrum fasade Nord og Sør — Tegn. nr. **A305** — Rev: **A**

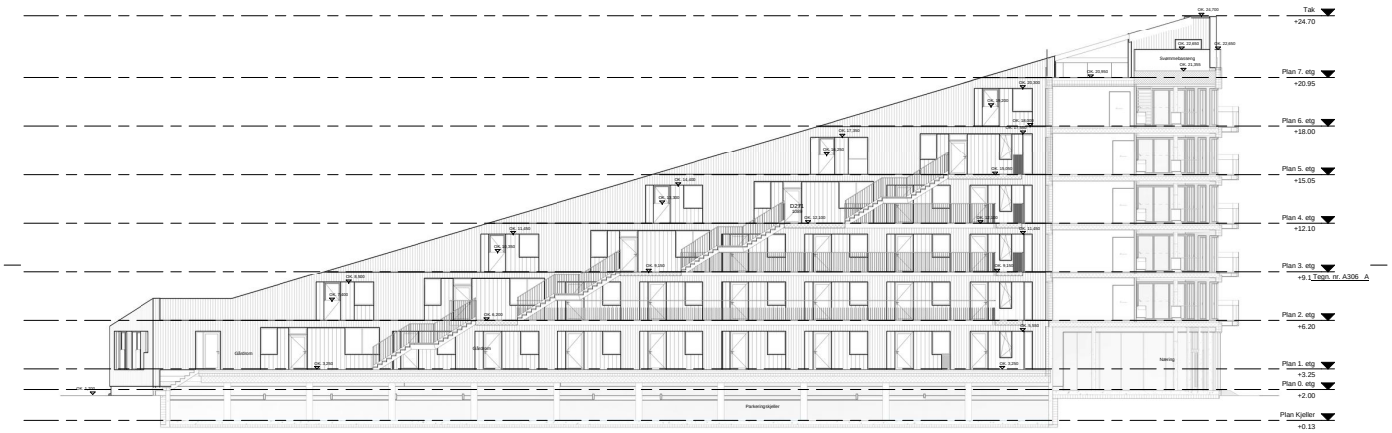
Målestokk 1 : 100 — Kontrollert TYMOLKA — Godkjent JKS — Dato 14.10.2008

BYGHERRE:
Tordenskiold Snygge AS
v/Cato Jansen
Ove Rammns Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jacs.no

ARKITEKT:
AART architects A/S
Sørkedalsveien 6, 5.etg
0369 Oslo
Tlf.: +47 60 47 59 00
Mail: aart@aart.dk

INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Fredriksbuveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf. : 69 91 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: anitjorn.kolbrandstad@rambøll.no

PROJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråbrødreveien 12b
1732 Gråbum
Tlf.: 90 12 79 60
Mail: gje@brick.no



Signaturforklaring:

Fasadetekstlasering, sink
Zinnblechbekleidung mixed rülleende strukturflats / patinierung
Bikuglass:
25 mm kvalitetsglass
25 mm avstandsholder
Fasadetekstlasering, sink
Zinnblechbekleidung mixed rülleende strukturflats / patinierung
Isolerlingsjus
25 mm kvalitetsglass
25 mm avstandsholder
Fasadetekstlasering, tre
25 mm kvalitetsglass
25 mm avstandsholder
utfyllers i 5 moduler a 61, 90, 122 mm
Rekkverk
Glasrekkverk montert på u-profil i laurv og flatstål i topp.
50 x 10 mm Flatstålhåndlister

NOTE

- Nedtrukket del of fagmuren er ikke vinkelrett på prosjekteringsplan
- Saltsedjerenning monteres skjult på alle vindsare og glassalpere

Det tas forbehold for prosjektutvikling ifm. detaljprosjekt og utførelse.

A	07.09.2012	Fasader tilpasset	
Nr.	Dato	Beskrivelse	Utført av

Tordenskiolds gate

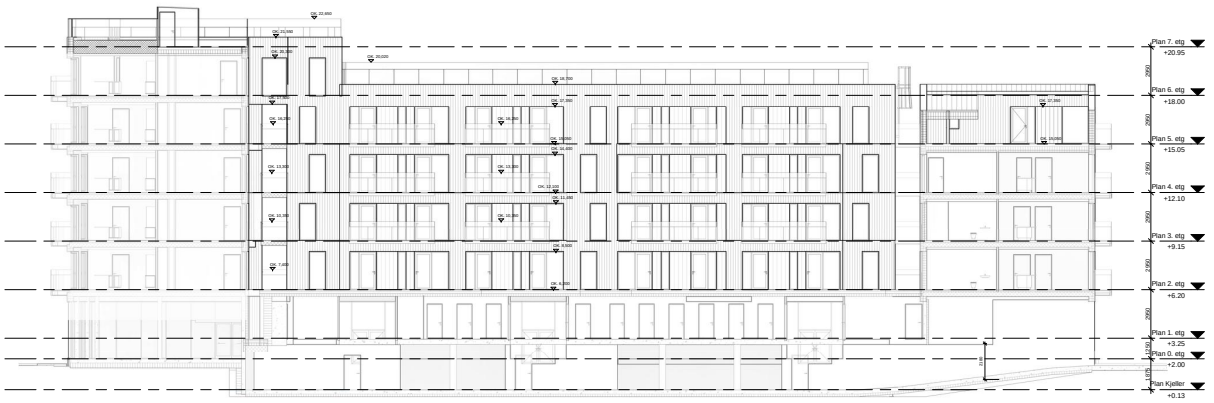
Rammesøknad

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr. 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 2012006

Emne: Gårdrum fasade Øst — Tegn. nr. **A306** — Rev: **A**

Målf. 1: 100 — Koord.Trygd: TYMEJAN — Kontrollert: JKS — Dato: SNP — Fullf.: 14.10.2008

BYGHERRE:	ARKITEKT:	INGENIØR:	PROJEKTLEDELSE:
Tordenskiold Snygge AS v/Cato Jansen Ove Rammns Gate 17 1606 Fredrikstad Tlf. 69 39 21 21 Mail: post@jacs.no	AART architects A/S Sølfesbråtveien 6, 3.sal 0369 Oslo Tlf.: +47 40 47 59 00 Mail: aart@aart.dk	Rambøll Norge AS Fredriksbakken 2 1606 Fredrikstad Tlf.: 69 95 45 00 Fax.: 69 95 45 01 Mail: emfjorn.kvitbrandstad@ramboll.no	Brick AS Gråtorvveien 12b 1712 Gråtum Tlf.: 90 12 79 60 Mail: gje@brick.no



Tegn. nr. A307 A

Signaturforklaring:

Fasadetekstlasering, sink
Zinktekstlasering med rullende ornkefliser i pattenering
Rhodgrim
Fasadetekstlasering, sink
Zinktekstlasering med rullende ornkefliser i pattenering
Isolertlegnas
Fasadetekstlasering, tre
25 mm kundtjasert som thermowood
25 mm avstandslister
utfyllers i 5 moduler a 61, 90, 122 mm
Glasverk

Glasverkbenk montert på u-profil i faune og flatstål i topp.
50 x 10 mm Rakkdlingsverker

NOTE

- Nedtsnett det af tegningen er ikke vinkelret på projiceringsplan
- Solavskjerming monteres skjult på alle vinduer og glassalpter

Det tas forbehold for prosjektutvikling ifm. detaljprosjekt og utførelse.

A	17.09.2012	Fasader tilpasset	
Ver.	Dato	Beskrivelse	Utstedt av

Tordenskiolds gate

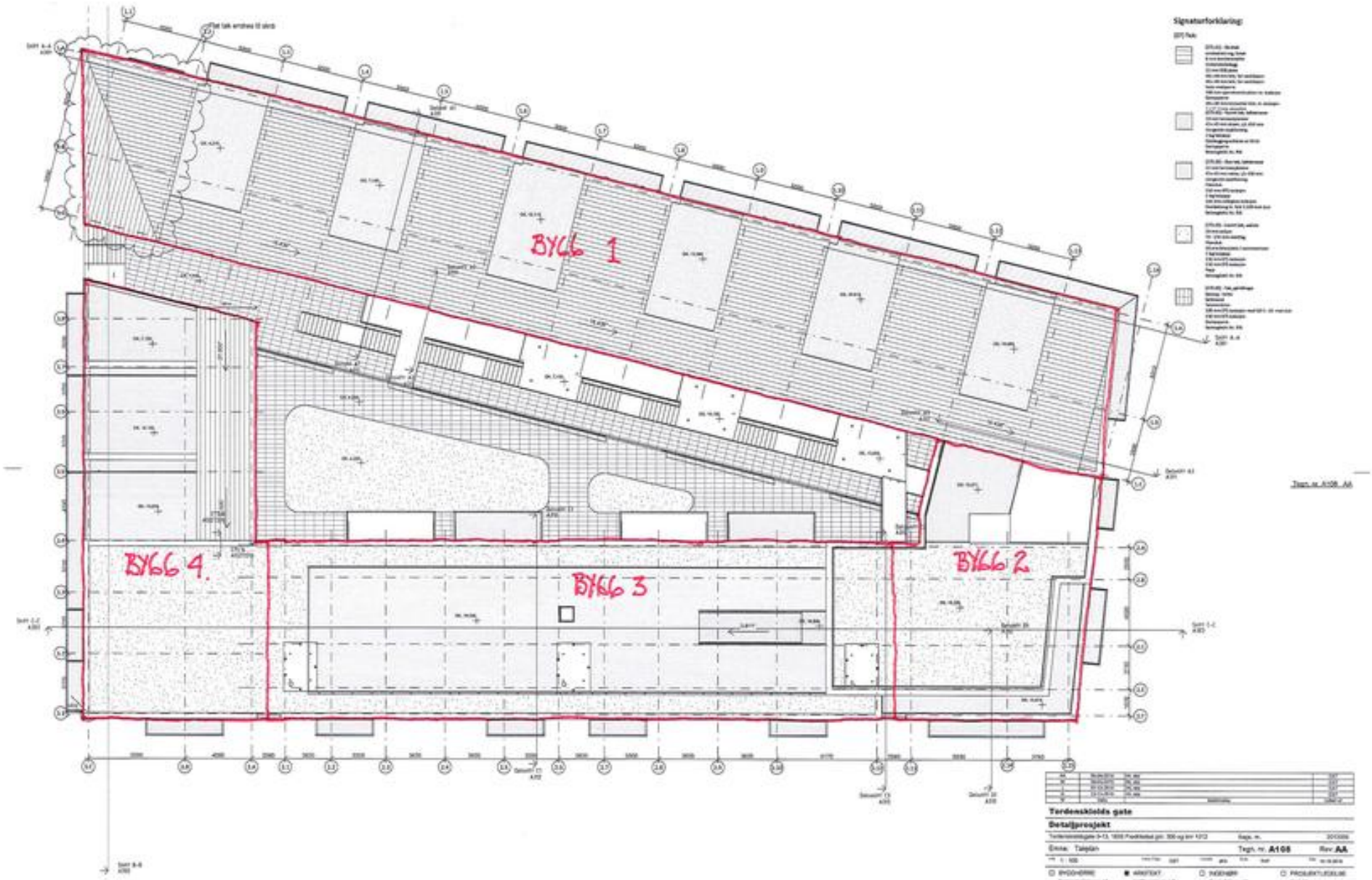
Rammesøknad

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 2012006

Emne: Gårdrum fasade Vest — Tegn. nr. **A307** — Rev: **A**

Målf. 1 : 100 — Arkiv/Tegn. TVANDJAA — Kontrollert JKS — Godk. SNP — Dato 14.10.2008

BYGHERRE:	ARKITEKT:	INGENIØR:	PROSJEKTLEDELSE:
Tordenskiold Snygge AS v/Cato Jansen Ove Rammns Gate 17 1606 Fredrikstad Tlf. 69 39 21 21 Mail: post@jaca.no	AART architects A/S Sølfesbråtveien 6, 3.sal 0369 Oslo Tlf.: +47 40 47 59 00 Mail: aart@aart.dk	Rambøll Norge AS Fesjobredveien 2 1606 Fredrikstad Tlf. : 69 95 45 00 Fax.: 69 95 45 01 Mail: emfjorn.kolbrandstad@rambøll.no	Brick AS Gråbrotveien 11b 1712 Gråtum Tlf.: 90 12 79 80 Mail: pje@brick.no


BYGG 1
BYGG 2
BYGG 3
BYGG 4
Signaturforklaring:
Tordenskiolds gate
Detaljprosjekt
Tegn. nr. A108
Rev. AA
AART/
RAMBØLL
BRICK

Eiendomsstatus, ordre 9189544

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 1312	**Fnr:** 0	**Snr:** 30
Adresse:	Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	2644.8 m²		

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:** 1130 - Sentrumsformål 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare
Reguleringsplaner: 1081 Tordenskjoldsgate 9-13	**Vedtatt:** 15.06.2017	**Formål:** 1130 - Sentrumsformål 2015 - Gang- sykkelveg 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT) **Hensynssoner:** 210 - Rød sone T-1442 220 - Gul sone T-1442 320 - Flomfare
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best - 1081_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.

Usikre grenser:
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 07.05.2026

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1312/0/0

Eierrepresentant: Sameiet Tordenskiold Brygge

Regningsmottaker: Sameiet Tordenskiold Brygge

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	TORDENSKJOLDSGT 13	Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1312	Oppgitt areal	388 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	2644,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 6)

Adresse	Tordenskiolds gate 9B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Tordenskiolds gate 9C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Tordenskiolds gate 9D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Kronprinsens gate 1A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Tordenskiolds gate 9A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Tordenskiolds gate 9E	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	51,00 stk	kr 1 892,00	01.07.2026	1/1	0	kr 120 615,00
60	ESkatt Bolig	5 876 500,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 18 804,00
4275	VANN FASTGEB. NÆRING	1,00 Fastdel	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4375	AVLØP FASTGEB.NÆRING	1,00 Fastdel	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	51,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 144 514,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	51,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 63 401,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	4 167,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 182 529,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	4 167,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 60 140,00

kr 594 080,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
61226543	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2025	2025	849	3307
61226543	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2025	2025	3307	3307

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1312/0/30

Eierrepresentant: Karia Deev Vipul

Regningsmottaker: Karia Deev Vipul

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1312	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	30				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300696682	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Varehandel, reparasjon av motorvogner		86

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KARIA DEEV VIPUL	Tordenskiolds gate 9D	1606 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	1 995 300,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 6 384,00
							kr 6 384,00

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastrukturssone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

- H720 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 Båndlegging etter lov om naturvern
- H740 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

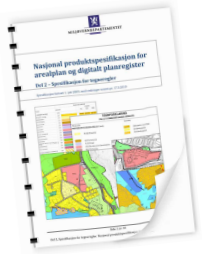
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

HENSYNSSONER

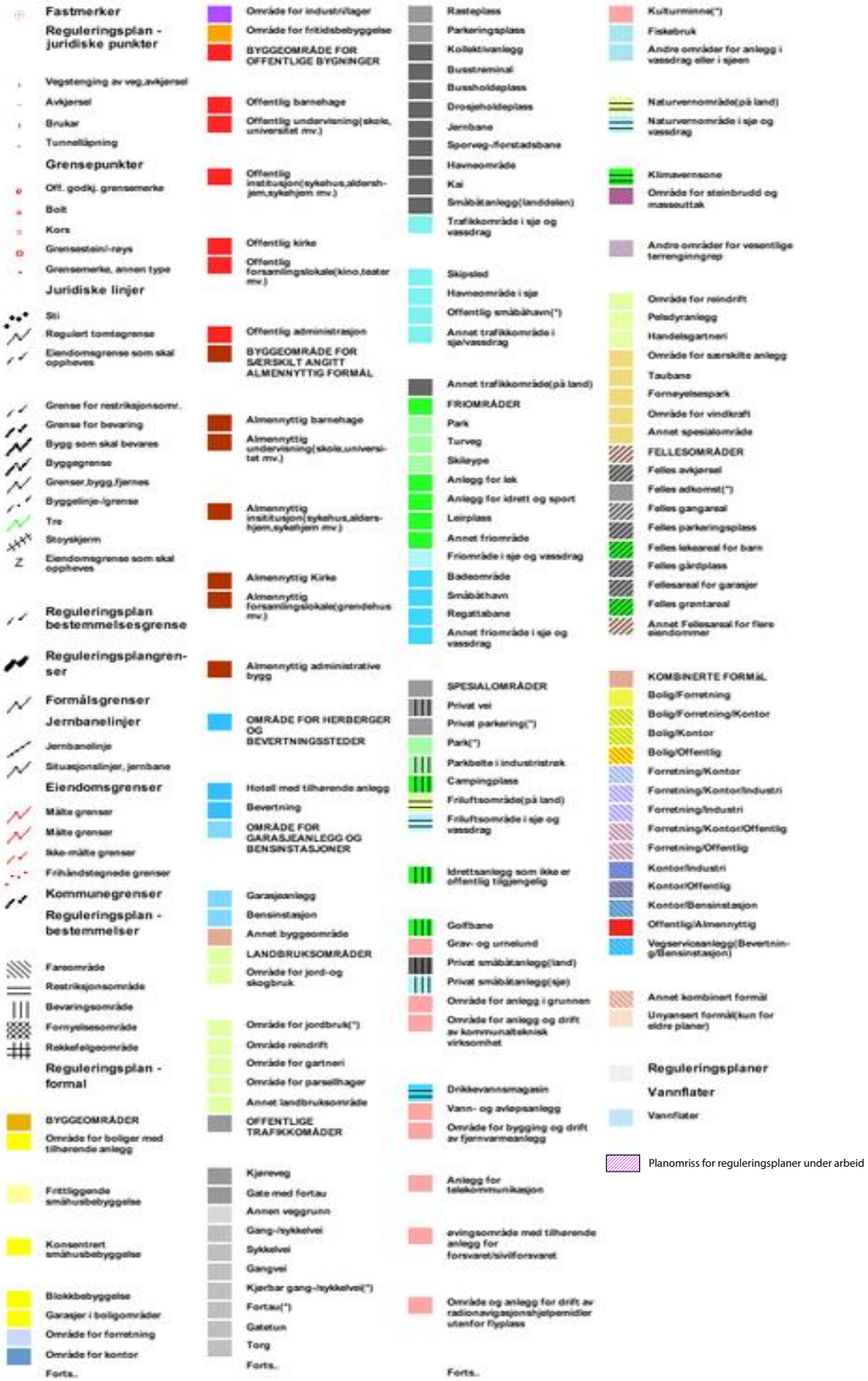
FLATER

Plananmrks for reguleringsplaner under arbeid



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

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



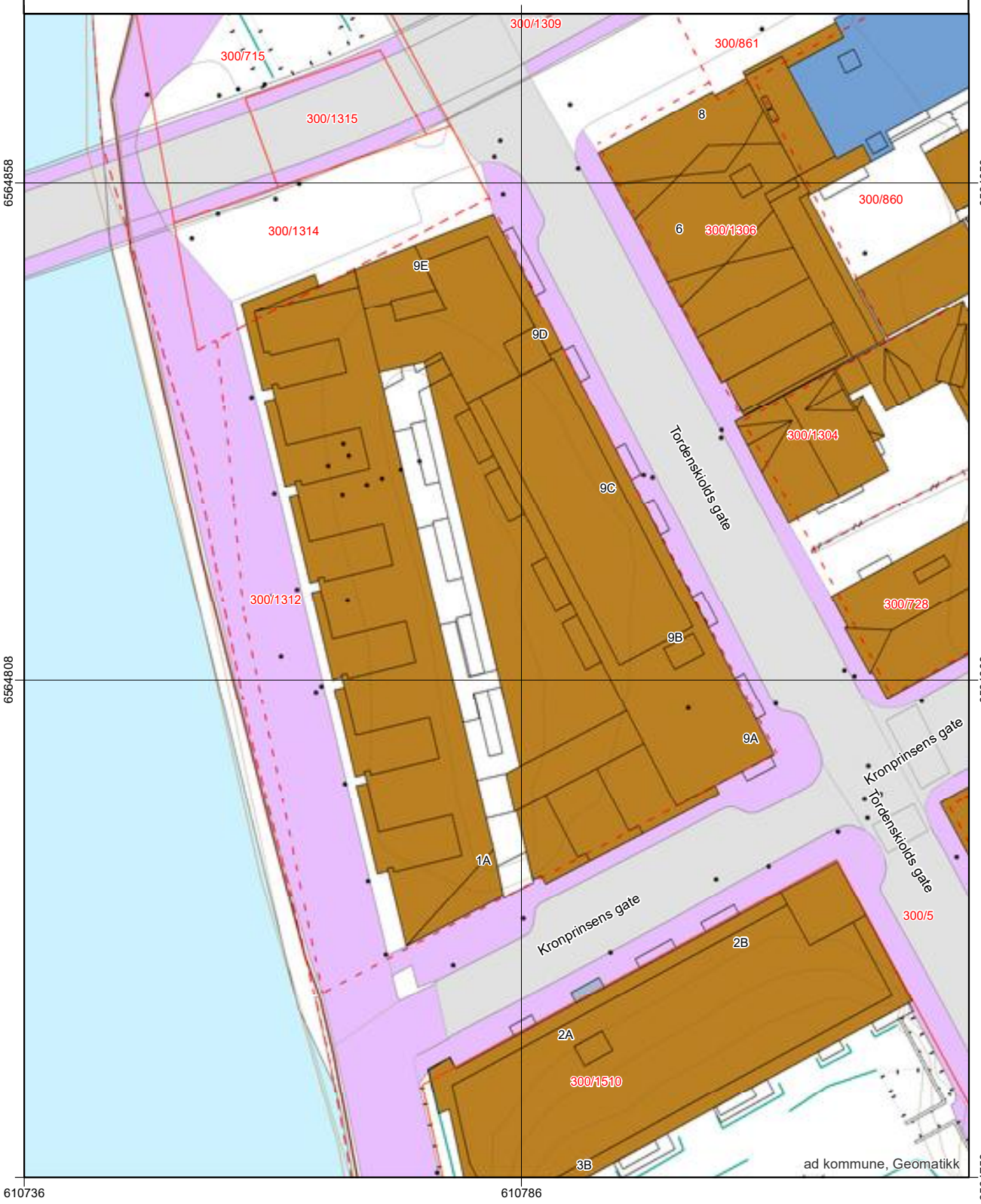
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/30

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-05-07

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



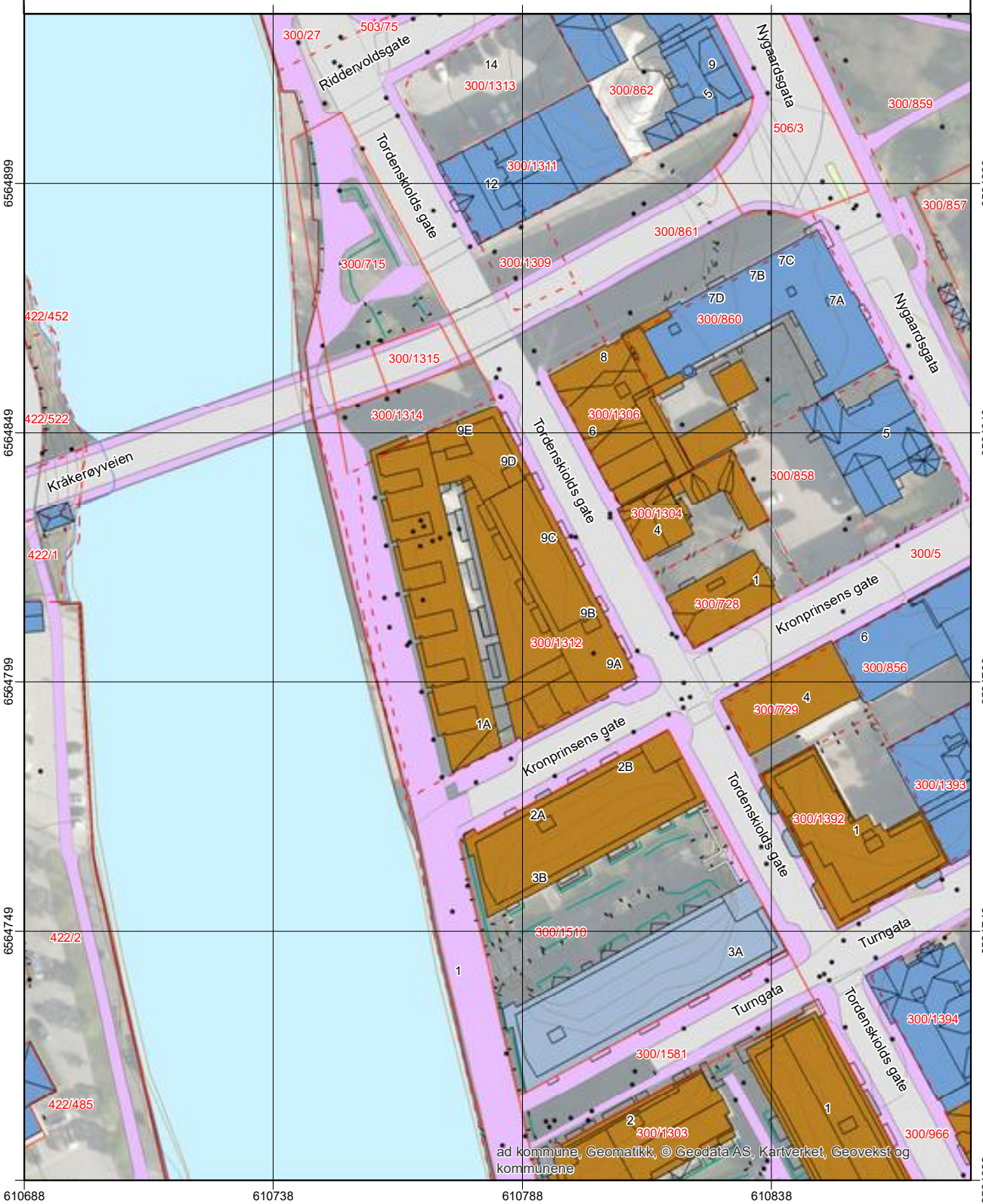
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/30

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-07

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



DETALJREGULERINGSPLAN FOR TORDENSKIOLDS GATE 9-13

PlanID: 01061081



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre 15.06.2017 i sak 94/17

Reguleringsbestemmelsene er datert: 20.03.2015 rev 22.05.2017

§ 1. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jfr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg (PBL) § 12-5, nr 1:
- Sentrumsformål (S)
- Renovasjonsanlegg (R)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL) § 12-5, nr 2:
- Kjøreveg (V1-2)
- Gang- og sykkelvei (GS)
- Gatetun (SGT)
- Fortau (F1-5)
- Parkeringsplasser/sykkelparkering (P1-4)
- Annen veggrunn, tilgang til tekniske anlegg (AVT)

Grønnstruktur (PBL) § 12-5, nr 3:
- Grønnstruktur (G)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL) § 12-5, nr 6:
- Ferdsel (FE)

PBL § 12-6 – Hensynssoner
- Støy – rød sone (H_210)
- Støy – gul sone (H_220)
- Flom (Flomfare H_320)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Eierform (jfr. pbl § 12-7 nr. 2 og 14)

Områder for kjørevei, fortau, gatetun, gang-/sykkelvei, renovasjon og områder for ferdsel på sjøen skal være offentlige. Område P1-4 er offentlig parkering, men område P1 kan etter avtale med kommunen inngå i beregningen av krav til parkeringsplasser for næring i planområdet.

§ 2.2 Estetikk (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)

Kommunen skal påse at alle tiltak får en god estetisk utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal vektlegges en helhetlig utforming – herunder også med hensyn til bebyggelsesstruktur, skala (volumoppdelinger), form, materialbruk, fargebruk og artikulering i selv selv og som del av bystruktur og bygningsmiljøet.

§ 2.3 Kulturminner (jfr. 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, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven), §8.

§ 2.6 Energi og miljø (jfr. pbl § 12-7 nr. 8)

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for Fredrikstad Fjernvarme. Ny bebyggelse som har behov for oppvarming skal tilrettelegges for vannbåren varme i form av radiatorer og/eller gulvvarme. Våtrom i leilighetene kan ha elektrisk oppvarming.

§ 2.7 Situasjonsplan (jfr. pbl § 12-7 nr. 4)
Det skal utarbeides plan og snitt for hele planområdet som vedlegges søknad om tiltak/rammesøknad. Disse skal vise:

a. Nytt terreng skal vises på plan og snitt med nødvendige punkthøyder og fallforhold med omkringliggende og eksisterende terreng. Høyder på veger, p-plasser, fortau, elvepromenade, kaifront og inngangspartier skal angis sammen med eventuelle støttemurer og ramper som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
b. Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, manøvreringsareal, parkering og renovasjonsanlegg.
c. Tekniske forhold som avrenning og arealenes materialbruk.
d. Plan og snitt for utforming av grøntanlegg, gårdsrom og felles takterrasse. For detaljerte krav til uteoppholdsarealer vises til bestemmelser i § 4.
e. Plan for belysning med angivelse av armaturtyper, lysretning og skjermingsgrad.

§ 2.8 Parkeringsdekning for bil og sykkel, inkl gjesteplasser (jfr. pbl § 12-7 nr. 7)
Krav til bilparkering og sykkelparkering i planområdet skal være i henhold til krav i kommunedelplan for byområdet. Boenhetene skal samlet ikke ha flere enn 0,5 parkeringsplasser i gjennomsnitt mer enn disse minimumskravene. Sykkelparkering skal ha direkte adkomst fra gate eller adkomst via rampe eller sykkelrampe i trapp. Det skal etableres parkeringsanlegg under gårdsrommet som har plass for både biler og sykler.

§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (jfr. pbl § 12-7 nr. 10)

§ 3.1 Trafikkområder
Trafikkområder i planområdet, det vil si kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei samt gatetun skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 3.2 Parkeringsplass
Gateparkering (bil/sykkel) og innvendig parkeringsanlegg (bil/sykkel) i planområdet skal være ferdig opparbeidet før det det gis brukstillatelse.

§ 3.3 Takterrasse og gårdsrom
Felles takterrasse og gårdsrom skal være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan før det gis brukstillatelse.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg
Renovasjonsanlegg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Sentrumsformål (S)

a) Innenfor område (S) tillates det etablert bebyggelse for sentrumsformål med tilhørende parkering og felles utomhusanlegg. Hotell/overnatting tillates ikke. 1.etasje tillates nyttet til sentrumsformål, det vil si forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, bevertning, parkering, boder og tekniske rom. Publikumsrettede formål (forretning/bevertning/kontor/tjenesteyting) skal etableres i gateplan på begge bygningshjørner mot Tordenskiolds gate og i hele nordfasaden mot broa.

   I 2. etasje og høyere tillates bare boligformål.

   I underetasje tillates parkering og boder. *(jfr pbl § 12-7 nr. 1).*

b) Område med sentrumsformål tillates bebygd med inntil 100 % BYA. *(jfr. pbl § 12-7 nr. 2).* Det tillates inntil 51 leiligheter.

c) Bebyggelsen skal ha veggliv plassert i formålsgrensene. Formålsgrense danner byggelinje. Næringslokaler i første etasje skal ha brutto etasjehøyde på 4,2 m målt fra overkant gulv til overkant gulv. Inngangspartier tillates tilbaketrukket fra byggelinjen/formålsgrensen.

d) Balkonger tillates ikke utenfor byggelinje i første etasje. I 2. etasje og høyere etasjer tillates balkonger til privat uteopphold utkraget inntil 1,0 m fra vegglivet (ut over formålsgrense/byggelinje). Dette gjelder både mot gategrunn og mot bryggepromenaden. Utkragede balkonger over gategrunn tillates ikke glasset inn og skal ha rekkeverk i maksimalt 1,3 m høyde.

   Svalganger mot gaterom eller bryggepromenaden tillates ikke.

e) Mellom bygningskroppene skal det etableres et innvendig felles gårdsrom på nivå med 2. etasje. Gårdsrommet skal være tilstrekkelig skjermet for støy, støv og annen luftforurensing fra Kråkerøyveien og Tordenskioldsgate. Bebyggelsen skal utformes slik at den danner en tett skjerm for gårdsrommet mot Kråkerøyveien og Tordenskioldsgate.

f) Leiligheter skal være gjennomgående slik at alle får en stille side. Stille side skal oppfylle kravene i Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442. Før byggetillatelse gis skal det dokumenteres at fasader demper trafikkstøyen tilstrekkelig for å ivareta kravene i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Leiligheter mot Kråkerøyveien fra 3. etasje og høyere skal minst være 60 kvm BRA for lettere å ivareta sikring mot støy.

g) Høyder
   Maksimal gesimshøyde/mønehøyde er angitt på plankartet med kotehøyde. Bestemmelsesgrenser i plankartet markerer sprang i høyde på over én etasje. Fasaden mot bryggepromenaden og fasaden mot Kronprinsens gate skal ha hellende gesims.

   Utover angitte høyder tillates konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse gjennom trapp/heis. Det tillates i tillegg konstruksjoner for tekniske anlegg, for eksempel jethetter/avkast, med en høyde på maks 1,5 m over gesims på inntil 1/10 av takflaten dersom de plasseres minst 1,5 m tilbaketrukket fra vegglivet i formålsgrense. På takterrasse tillates åpne konstruksjoner som

skjermvegg, pergola og lignende i en høyde på inntil 2,5 over ok gulv på inntil 1/3 av takflaten. Ingen konstruksjoner tillates imidlertid over kote 25,2.

Gårdsrom over første etasje skal etableres minst så stort som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Svalganger tillatelse ikke i areal for gårdsrom, men trapper til svalganger tillates innenfor bestemmelsesgrensen.

h) Felles uteoppholdsarealer for beboere i Tordenskiolds gate 9-13
Det skal etableres en felles takterrasse på minst 200 kvm. Takterrassen skal ha et gjennomsiktig rekkverk i glass. Rekkverket skal være 1,6 m høyt og tett mot Tordenskiolds gate slik at det skjermer mot støy for den som sitter. Rekkverket skal være minst 1,5 m tilbaketrukket fra vegglivet i formålsgrense. Takterrassen skal opparbeides med rik beplantning, tilstrekkelig sitteplasser og konstruksjoner som med sin høyde gir skjerming og romdannelse.

I gårdsrommet skal det opparbeides minst 100 kvm felles uteoppholdsareal til lek og opphold. Gangarealer regnes ikke med i arealet. Inntil 20 kvm av de 100 kvm tillates opparbeidet under tak. Gårdsrommet skal ha et urbant preg og ha beplantning. I gårdsrommet skal det etableres en lekeplass med minst vippedyr, sklie og gummidekke som fallunderlag. Det skal også etableres sitteplasser. Sitteplassene skal minst ha plass til seks personer og ha bord.

i) Private balkonger/terrasser
Boliger i 1. etasje skal ha fransk balkong. Boliger i 2. etasje og høyere skal ha minst 3 kvm privat balkong. Minst 50 % av boligene totalt skal ha over 12 kvm privat balkongareal. Leiligheter med fasade mot Kråkerøyveien skal ha balkong på minst 3 kvm i en fasade som ikke vender mot Kråkerøyveien.

j) Summen av arealene for private balkonger/terrasser og felles uteoppholdsareal for byggeområdet samlet skal være minst 15 kvm per leilighet i snitt.

k) Materialer i fasadene skal fortrinnsvis være glass, tre og zink.

§ 4.2 Overvann
Minst 300 kvm av takflaten i område for sentrumsformål S skal være dekket av sedum eller lignende som fordrøyer avrenning av overvann.

§ 4.3 Ventilasjon
Bebyggelsen skal ha balansert ventilasjon for å sikre et godt inneklima i forhold til all støy og luftforurensing utenfra og spesielt fra Kråkerøyveien. Luftinntak tillates ikke plassert mot Kråkerøyveien.

§ 4.4 Støy
Fremtidig bebyggelse skal støybeskyttes slik at trafikkstøynivå ikke overskrider de laveste verdiene i retningslinje T-1442 tabell 3, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende krav. Unntatt er balkonger plassert i formålsgrensen. I anleggsperioden skal nærområdet sikres mot støy- og luftforurensning fra trafikk- anleggsmaskiner i henhold til retningslinje T-1442 og T-1520.

§ 4.5 Flomsikring
Konstruksjoner/bygningskonstruksjoner og materialer under kote + 2,5 skal tåle å bli satt under vann. Det skal prosjekteres drenerings- og pumpesystemer for å fjerne vann som kommer inn i konstruksjonen ved en eventuell flom. Materialer som brukes i bygningskonstruksjoner under kote + 2,5 må tåle å bli satt under vann. Elektriske og andre sårbare tekniske installasjoner skal plasseres høyere enn kote 2,5 meter for å unngå skader på installasjonene.

§ 4.6 Renovasjonsanlegg
Innenfor området R tillates renovasjonsanlegg med helt nedgravde beholdere. Renovasjonsanlegget skal til enhver tid være tilgjengelig for kommunens renovasjonsbil.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Universell utforming av kjørevei og fortau
Gateløp og kryss skal utformes logisk slik at trafikkmiljøet blir lett å bruke, forstå og huske. Enkle løsninger med klart definerte krysssteder og korte krysningsavstander vinkelrett på fortau. Det skal være fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller har for store nivåforskjeller for personer med bevegelseshemming. Ved krysssteder skal det benyttes nedsenket kantstein 20 mm for å opprettholde ledelinjer samtidig som man skaper en rullestolvennlig overgang. Nedsenket fortau skal ha stigning på maks 1:12. Det skal benyttes taktile overflater tilpasset synshemmede ved innganger, fotgjengeroverganger osv.

§ 5.2 Kjørevei (V1 og V2)
V1 og V2 skal opparbeides med bredde på hhv minst 5,5 meter og 5 meter. *(jfr. pbl § 12-7 nr. 1).*

§ 5.3 Fortau (F1-6)
Adkomst til første etasje og parkeringskjeller skal løses uten ramper i fortausareal.

§ 5.4 Gang- og sykkelvei (GS)
Gang- og sykkelstien skal opparbeides som bryggepromenade langs elva. En minst 3 m bred gjennomgående sone gjennom området skal fungere som kjørbar gang- og sykkelsti. Sonen skal danne en linje uten brå retningsendringer. Kantene på sonen skal danne naturlige ledelinjer. Området nærmest Kråkerøybroa skal belyses ekstra for å øke trygghetsfølelsen under broa.

§ 5.5 Kjøreadkomst til bryggepromenaden (jfr. pbl § 12-7 nr. 7)
Det skal legges opp til driftsadkomst til bryggepromenaden i en bredde av minst 4,5 m i både nord og syd. Adkomsten skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy (brannvesen, ambulanse, politi) med hensyn til dimensjonerende akseltrykk, bredder og kurvaturer. (jf. PBL 12-7.4)

§ 5.6 Parkeringsområder (P1-P4)
Områdene P1-P4 skal opparbeides som gateparkering. Minst 10 % av parkeringsplassene skal settes av til parkering for bevegelseshemmede. Sykkelparkering for besøkende skal løses utendørs og skal etableres innenfor områdene P2-P4. *(jfr. pbl § 12-7 nr. 7).*

§ 5.7 Gatetun (SGT)
Gatetunet skal opparbeides med beplantning til et urbant uterom. Gatetunet skal ikke være kjørbart med bil eller større kjøretøy.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (G)
I formål for grønnstruktur skal det etableres vegetasjon som danner en buffer mellom byggeområde S og bryggepromenaden. *(jfr. pbl § 12-7 nr. 1).*

§ 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Ferdsel (FE)

Det tillates ingen form for oppankring og ingen installasjoner som kan hindre ferdsel i området. Bruk av kaifront til longside fortøyning av båter tillates. *(jfr. pbl § 12-7 nr. 2).*

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/30

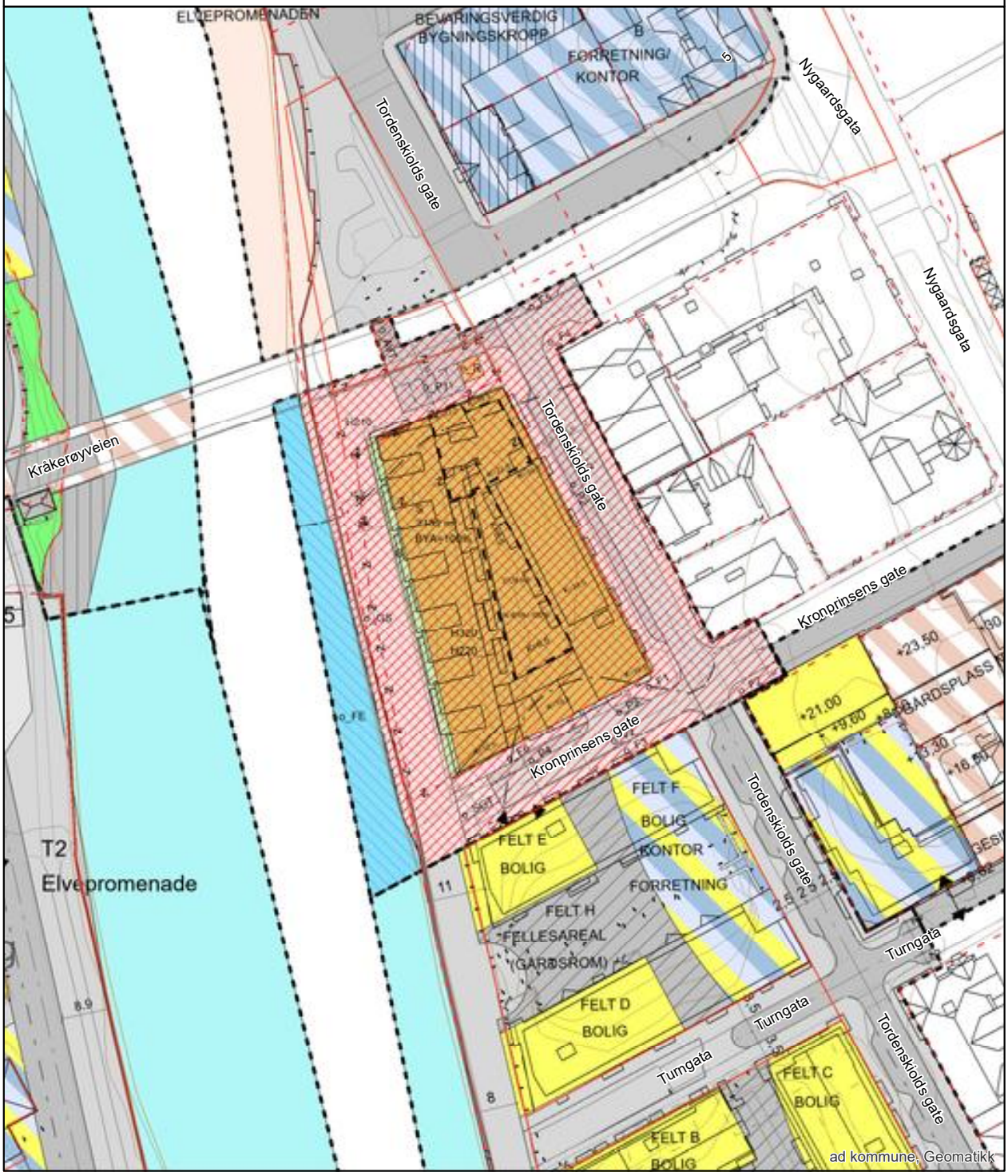
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-07

N

Planident: 1081
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2017
Plannavn: Tordenskjoldsgate 9-13

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/30

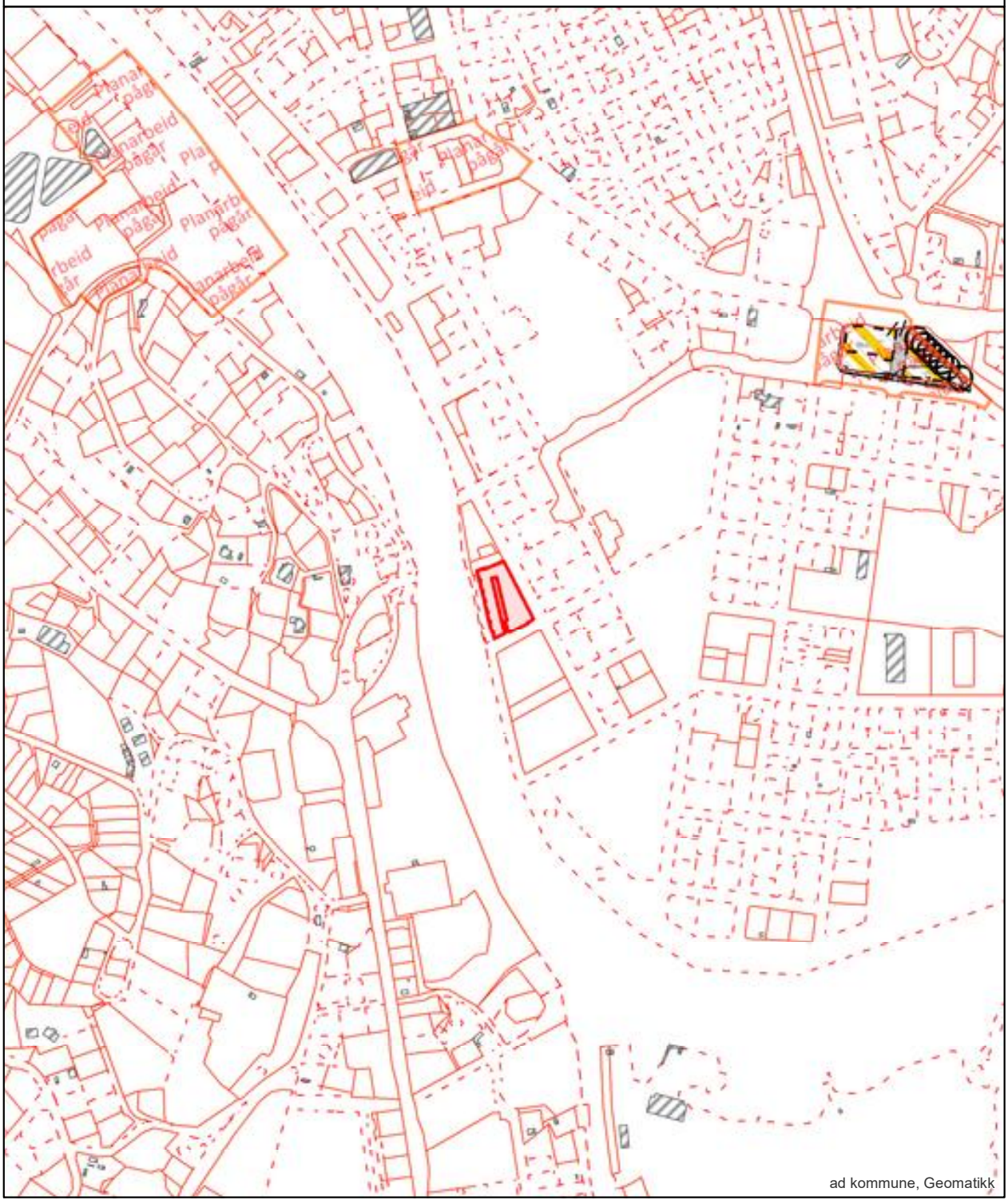
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-05-07

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/30

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-07

N

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

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

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



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/1312/0/30

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	09.10.2019	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
DEEV VIPUL KARIA		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	07.10.2019	07.10.2019	Sak 2019/14276	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
300	Tordenskiolds gate 9-13	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak	04 - Kommune	05.04.2017

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300696682	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300696682: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	4 851.0
Antall boenheter	51	BRA Annet	379.0
Antall etasjer	8	BRA Totalt	5 230.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.05.2018	03.08.2018
IG - Igangsettingstillatelse	04.01.2019	14.01.2019
FA - Ferdigattest	08.06.2020	11.06.2020
EB - Endre bygningsdata	17.05.2021	17.05.2021
EB - Endre bygningsdata	14.09.2022	14.09.2022
EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0306	86.0	6	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	0.0	1.0	1.0	0.0
H07	0	0.0	1.0	1.0	0.0
H02	12	1 181.0	0.0	1 181.0	0.0
H03	11	1 087.0	0.0	1 087.0	0.0
H01	10	575.0	377.0	952.0	0.0
H06	1	282.0	0.0	282.0	0.0
H05	8	789.0	0.0	789.0	0.0
H04	9	937.0	0.0	937.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tordenskiolds gate	9D		1606 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/30

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-07

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/30

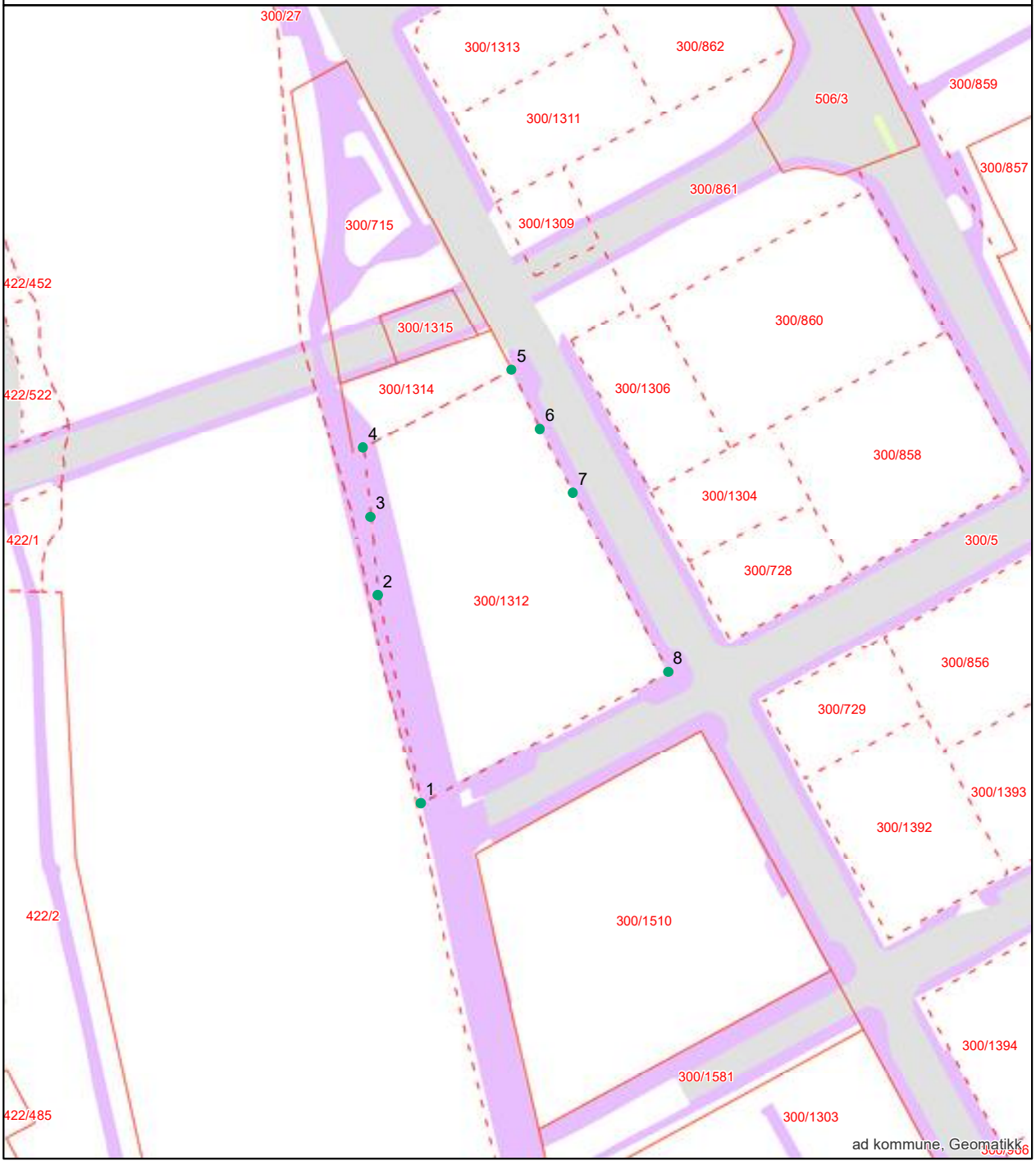
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-07

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 7.5.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2644.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564776.15799	610765.776812	Ikke spesifisert	39.24	Umerket		Annet	200	0
2	6564814.56901	610757.825076	Ikke spesifisert	14.48	Umerket		Annet	200	0
3	6564828.9813	610756.50457	Ikke spesifisert	12.92	Umerket		Annet	200	0
4	6564841.82183	610755.115138	Ikke spesifisert	30.98	Umerket		Terrengmålt	51	0
5	6564856.18945	610782.550442	Ikke spesifisert	12.15	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6564845.25474	610787.822265	Ikke spesifisert	13.3	Umerket		Annet	200	0
7	6564833.44082	610793.916048	Ikke spesifisert	37.51	Umerket		Annet	200	0
8	6564800.33416	610811.494952	Ikke spesifisert	51.74	Umerket		Annet	200	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 7.5.2026

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 300 / 1312 / 0 / 30

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad
3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602594671
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
986471081	TORDENSKIOLD BRYGGE AS		Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	300	1312

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	300	1312	0	1	286 / 5237	Næringsseksjon	Nei	Nei
0106	300	1312	0	2	106 / 5237	Næringsseksjon	Nei	Nei
0106	300	1312	0	3	54 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	4	145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	5	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	6	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	7	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	8	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	9	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	10	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	11	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	12	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	13	145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	14	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	15	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	16	97 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	17	97 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	18	162 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	19	86 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 118376 Tinglyst: 09.10.2019
STATENS KARTVERK

07.10.2019 10.28

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1189376/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 12:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1189376/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 12:54

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	300	1312	0	20	73 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	21	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	22	69 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	23	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	24	210 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	25	145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	26	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	27	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	28	97 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	29	162 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	30	86 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	31	73 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	32	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	33	69 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	34	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	35	210 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	36	145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	37	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	38	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	39	254 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	40	73 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	41	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	42	69 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	43	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	44	154 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	45	145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	46	162 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	47	86 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	48	73 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	49	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	50	69 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	51	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	52	100 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	300	1312	0	53	285 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad Kommune	PB 1405, 1602 FR. STAD	Anita Sårer

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Tordenskiold Brygge AS	986471081	cato@jaca.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Ove Ramms Gate 17	1606	Fredrikstad	97181000

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad	300	1312	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
986471081	Tordenskiold Brygge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	286		13	B	145	B	25	B	145	B	37	B	47	B	49	B	74	B
2	N	106		14	B	47	B	26	B	47	B	38	B	47	B	50	B	69	B
3	B	54	B	15	B	47	B	27	B	47	B	39	B	254	B	51	B	74	B
4	B	145	B	16	B	97	B	28	B	97	B	40	B	73	B	52	B	100	B
5	B	47	B	17	B	97	B	29	B	162	B	41	B	74	B	53	B	285	B
6	B	47	B	18	B	162	B	30	B	86	B	42	B	69	B	54			
7	B	47	B	19	B	86	B	31	B	73	B	43	B	74	B	55			
8	B	47	B	20	B	73	B	32	B	74	B	44	B	154	B	56			
9	B	47	B	21	B	74	B	33	B	69	B	45	B	145	B	57			
10	B	47	B	22	B	69	B	34	B	74	B	46	B	162	B	58			
11	B	47	B	23	B	74	B	35	B	210	B	47	B	86	B	59			
12	B	47	B	24	B	210	B	36	B	145	B	48	B	73	B	60			
	Sum tellere:	5237				Nevner =	5237												

Dato	Innsenderens underskrift
26/08-2019	A. L. K, LEX Lasse Kopperud Advokat

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
26/08-2019	A.L.K, LEX Lasse Kopperud Advokat

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fredrikstad, 26/08-2019	A.L.K., LEX Lasse Kopperud Advokat	advokat Lasse Kopperud, jf fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

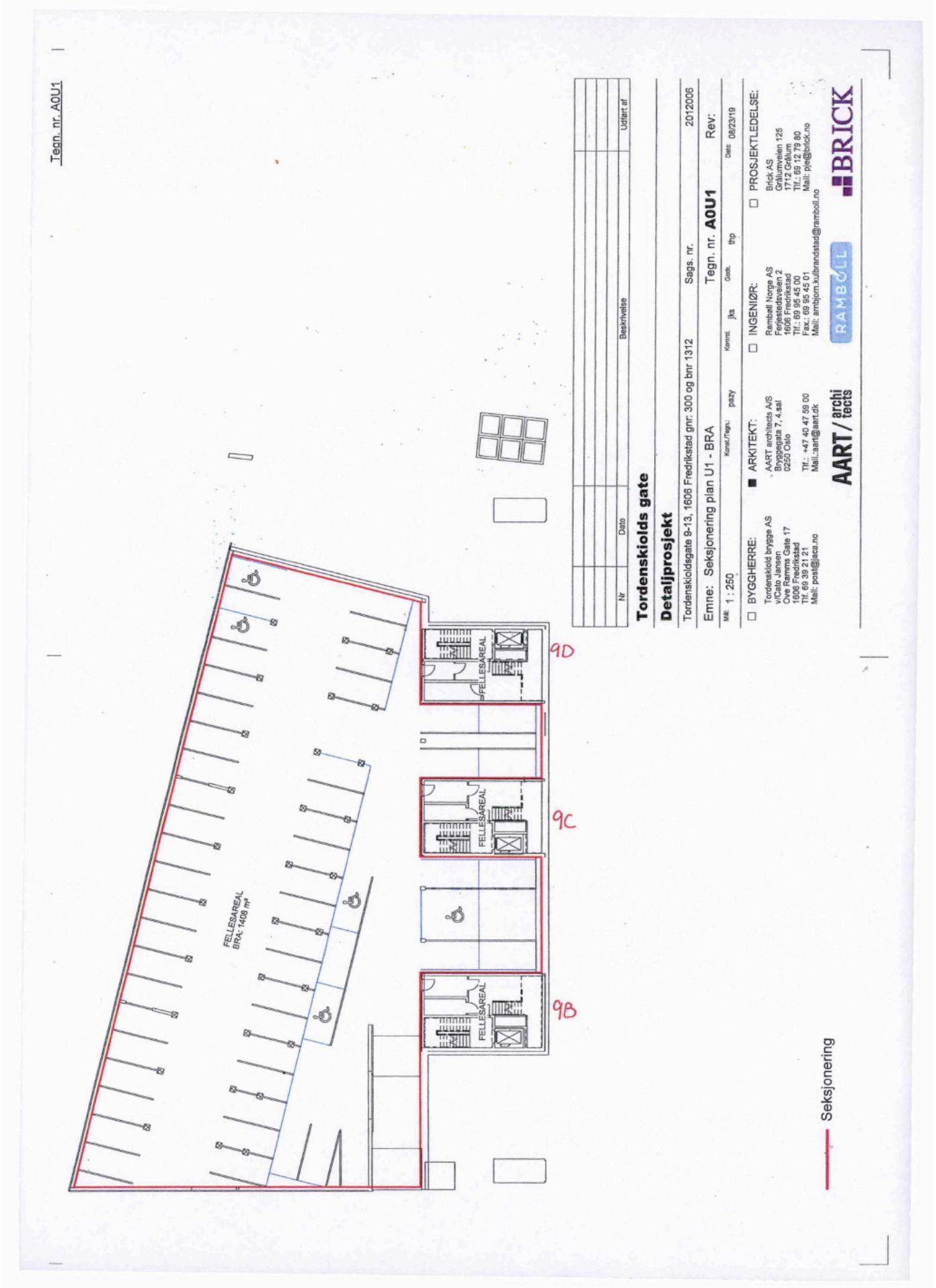
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	FREDRIKSTAD	300	312	

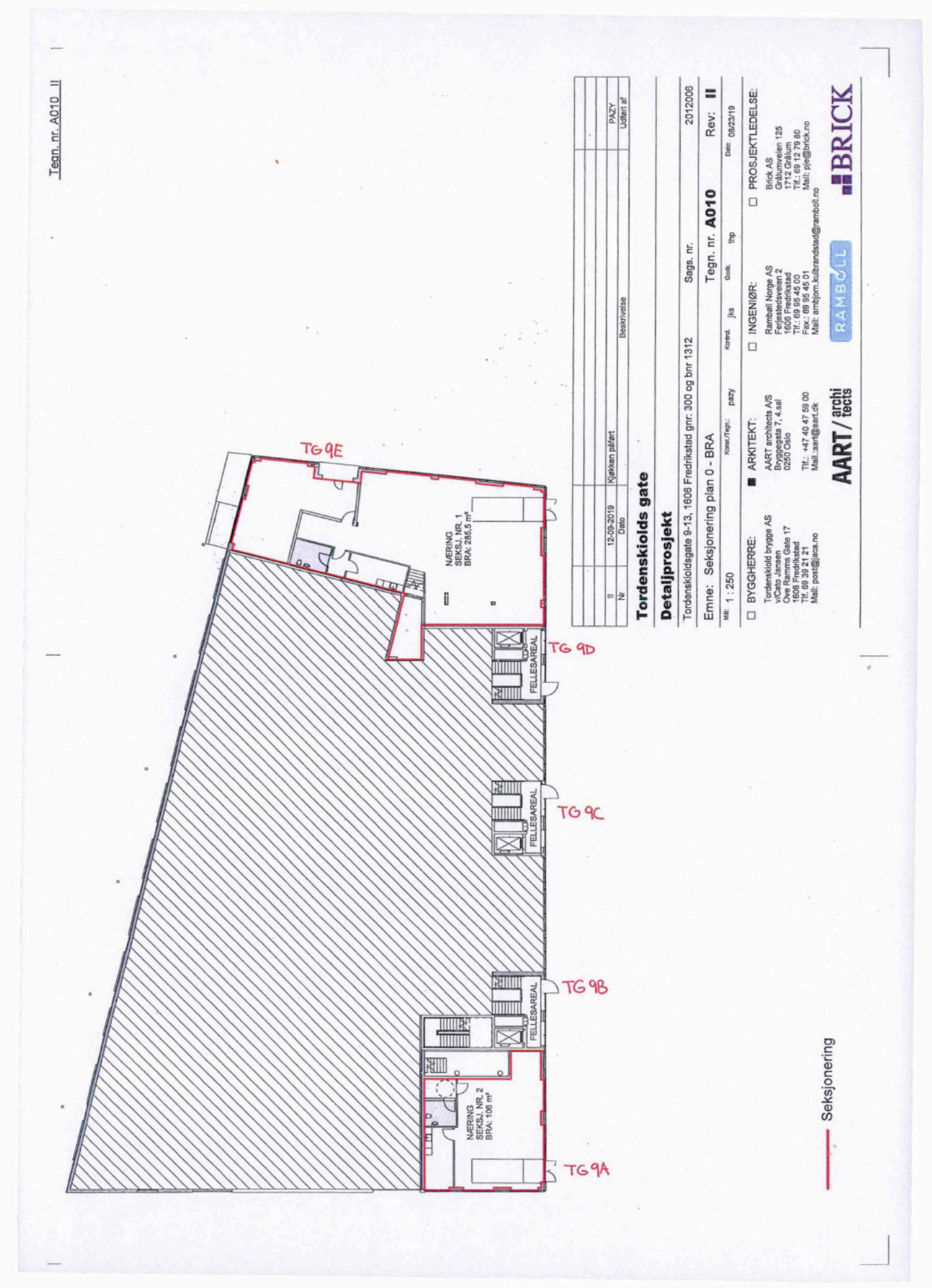
Dato	Underskrift	Stempel
16/9-2019	A.St.	

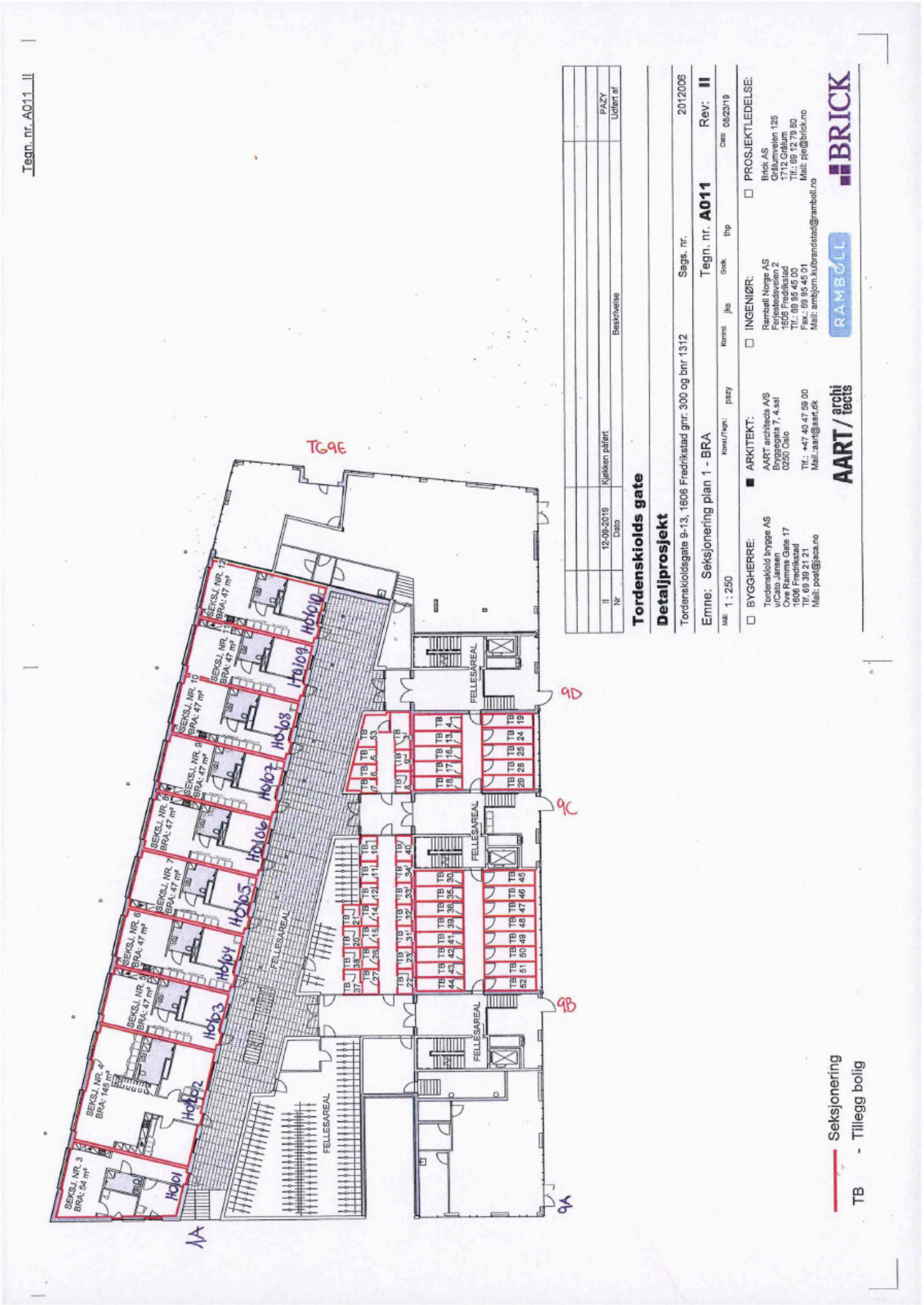
Dato	Innsenderens underskrift
26/08-2019	A.L.K., LEX Lasse Kopperud Advokat

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

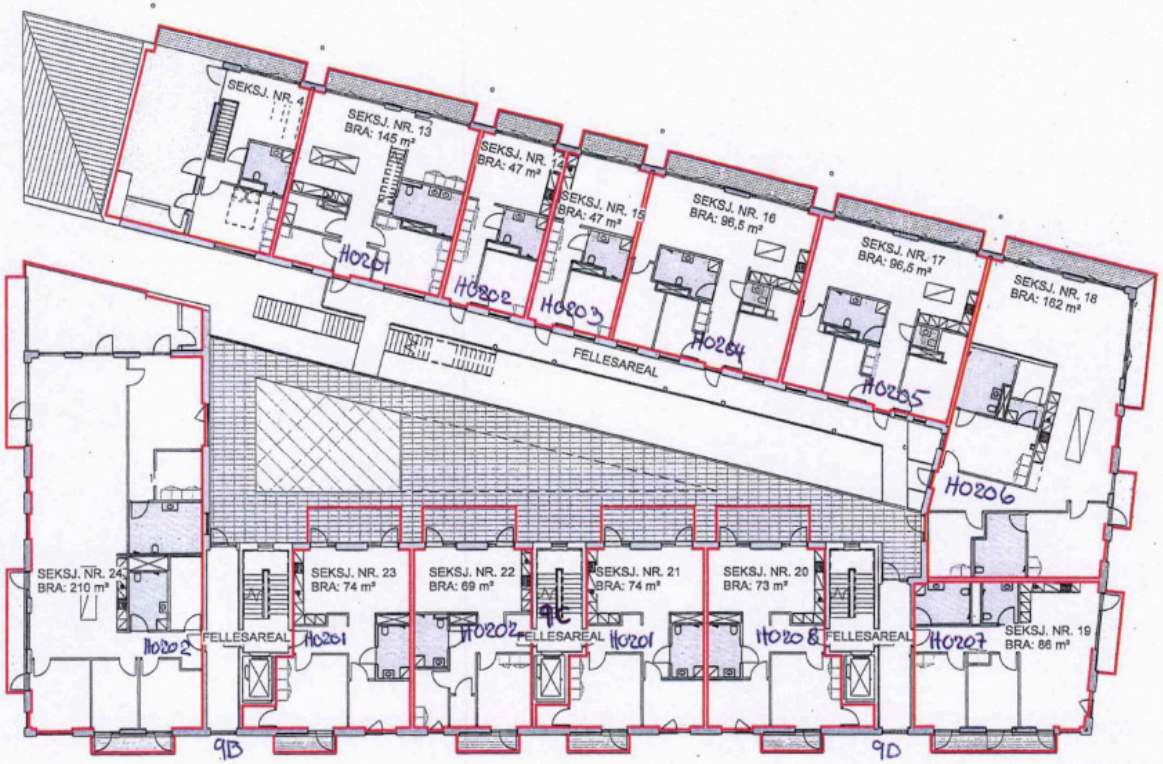
Side 3 av 4


Tegn. nr. A0U1
Tordenskiolds gate
Detaljprosjekt
Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312
Sags. nr. 2012006
Emne: Seksjonering plan U1 - BRA
Tegn. nr. A0U1
Rev:
Mål: 1 : 250
Kontr.
jks
Godk.
thp
Dato: 08/23/19
BYGGHERRE:
Tordenskiold brygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no
ARKITEKT:
AART architects A/S
Brygegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail.:aart@aart.dk
INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Ferjestedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: arnbjorn.kulbrandstad@rambol.no
PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Grålumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no
AART / architects
RAMBØLL
BRICK
Nr
Dato
Beskrivelse
Utført af
FELLESAREAL
BRA: 1408 m²
FELLESAREAL
FELLESAREAL
FELLESAREAL
9D
9C
9B
Seksjonering


Tegn. nr. A010 II
TG 9E
TG 9D
TG 9C
TG 9B
TG 9A
NÆRING SEKSJ. NR. 1 BRA: 285,5 m²
NÆRING SEKSJ. NR. 2 BRA: 106 m²
FELLESAREAL
FELLESAREAL
FELLESAREAL
Seksjonering
II 12-09-2019 Kjøkken påført PAZY
Nr Dato Beskrivelse Udført af
Tordenskiolds gate
Detaljprosjekt
Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr. 300 og bnr 1312
Sags. nr. 2012006
Emne: Seksjonering plan 0 - BRA
Tegn. nr. A010
Rev: II
Mål: 1 : 250
Konst./Tegn.: pazy
Kontrol. jks
Godk. thp
Dato: 08/23/19
BYGGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no
ARKITEKT:
AART architects A/S
Bryggegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail.:aart@aart.dk
AART / architects
INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Fjellstedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: arnbjorn.kulbrandstad@ramboll.no
RAMBØLL
PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråtumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no
BRICK


Tegn. nr. A011_II
TG9E
9D
9C
9B
9A
1A
FELLESAREAL
SEKSJ. NR. 1 BRA: 54 m²
SEKSJ. NR. 2 BRA: 145 m²
SEKSJ. NR. 3 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 4 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 5 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 6 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 7 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 8 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 9 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 10 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 11 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 12 BRA: 47 m²
H01
H02
H03
H04
H05
H06
H07
H08
H09
H10
Seksjonering
TB - Tillegg bolig
Nr
Dato
Beskrivelse
Utført af
11
12-09-2019
Kjøkken påført
PAZY
Tordenskiolds gate
Detaljprosjekt
Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr. 300 og bnr 1312
Sags. nr.
2012008
Emne: Seksjonering plan 1 - BRA
Tegn. nr. A011
Rev: II
Målt: 1 : 250
Konstr./Tegn.: pazy
Kontrol.: jks
Godk.: thp
Dato: 08/23/19
BYGGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no
ARKITEKT:
AART architects AS
Bryggegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk
INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Ferjestedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: ambjorn.kvibrandstad@rambøll.no
PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Grålumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no
AART / architects
RAMBØLL
BRICK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1189376/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-07 12:54



Seksjonering

Nr	Dato	Beskrivelse	Udført af
II	12-09-2019	Kjøkken påført	PAZY

Tordenskiolds gate

Detaljprosjekt

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 2012006

Emne: Seksjonering plan 2 - BRA — Tegn. nr. **A012** — Rev: **II**

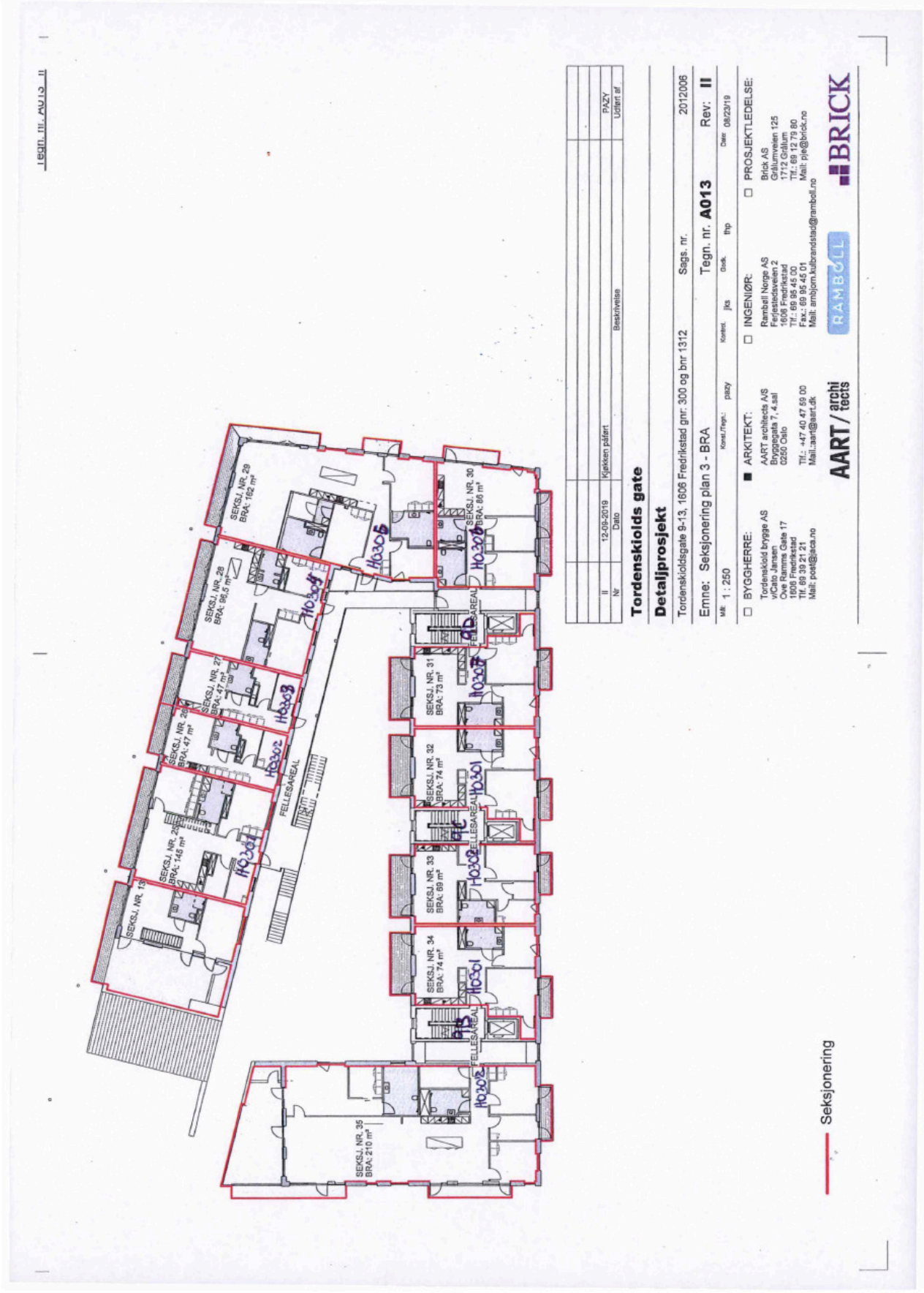
Mål: 1 : 250 — Konst./Tegn.: pazy — Kontrol. jks — Godk. thp — Dato: 08/23/19

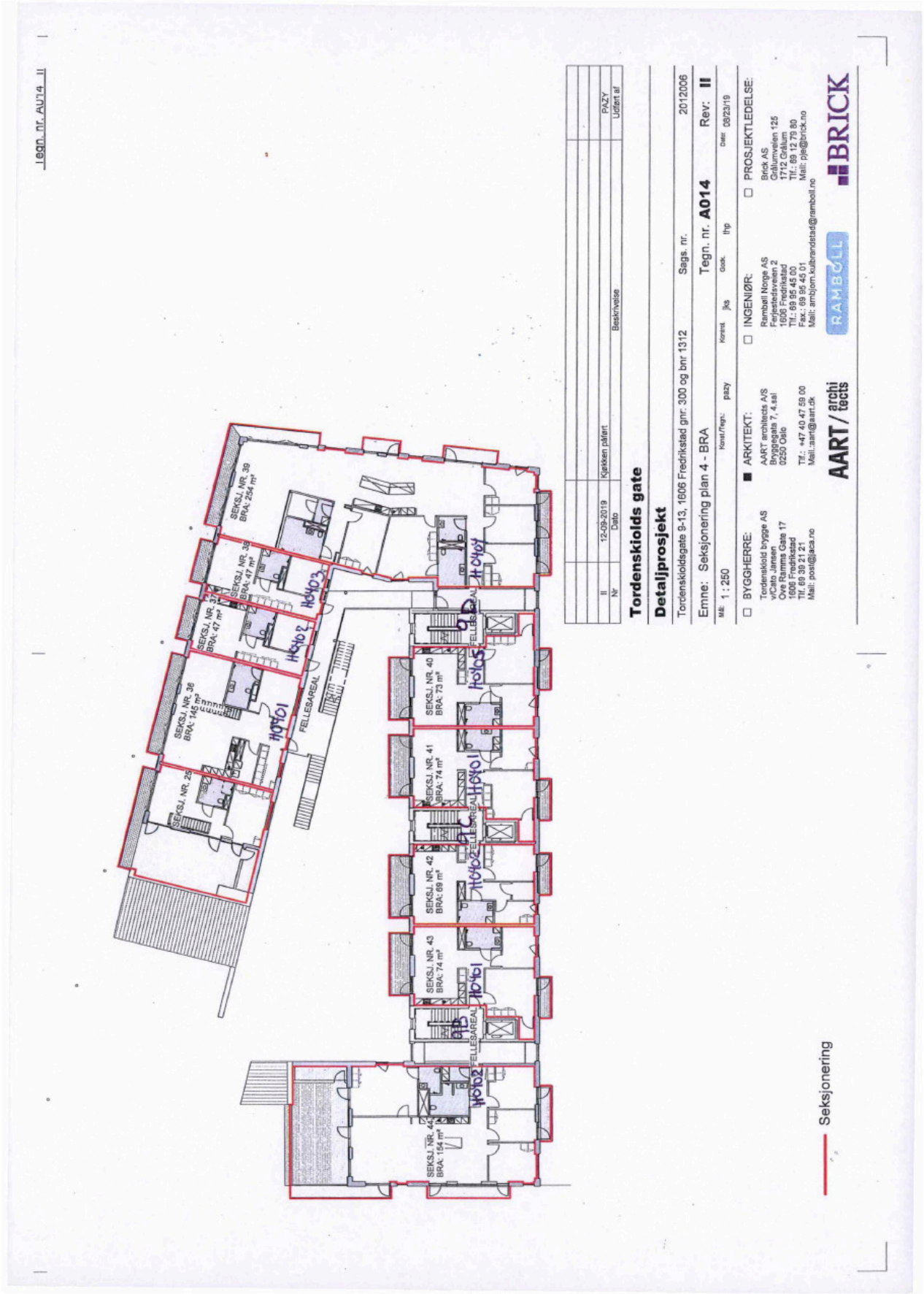
☐ BYGGHERRE:
Tordenskiold brygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no

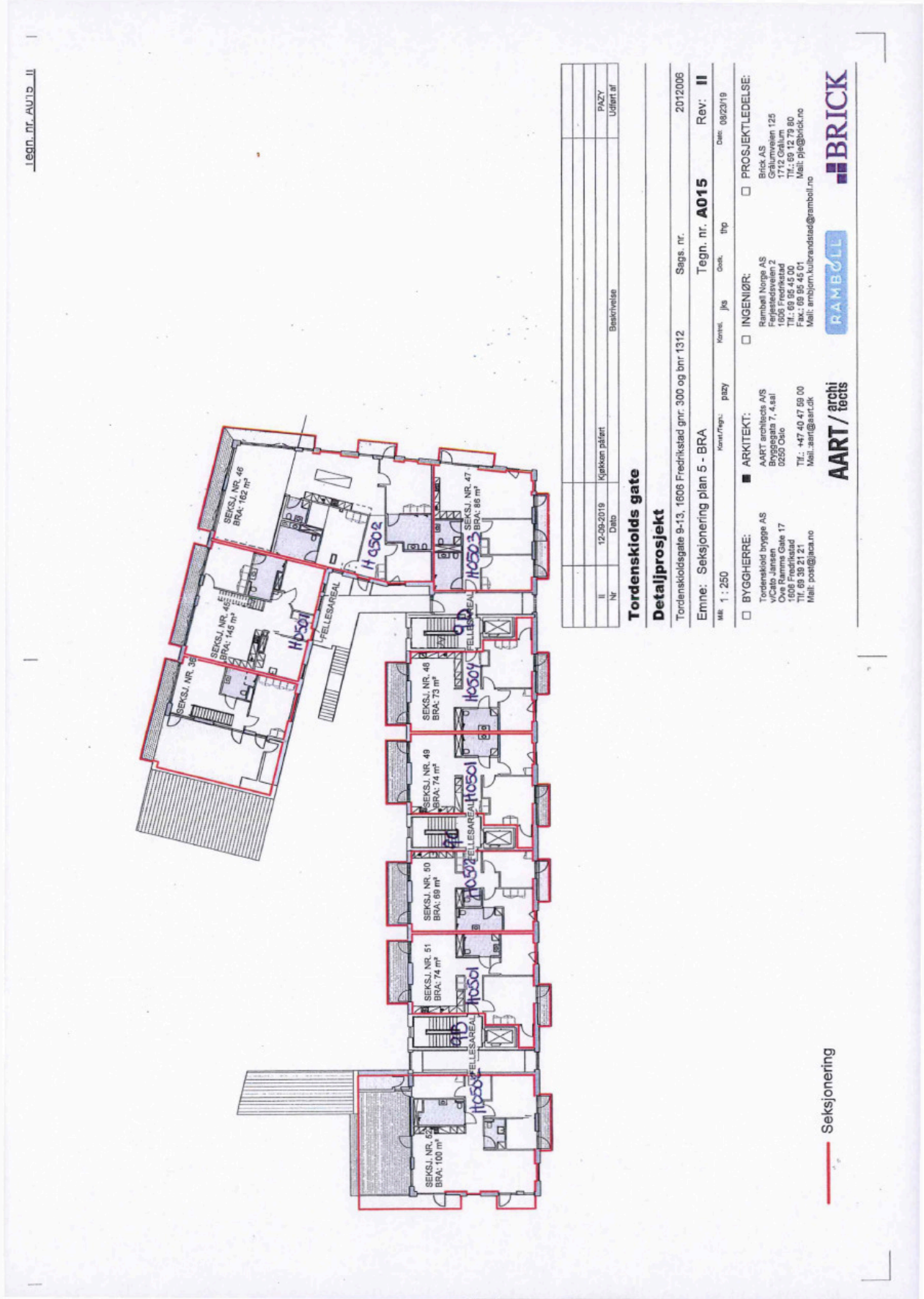
■ ARKITEKT:
AART architects A/S
Bryggegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail.:aart@aart.dk

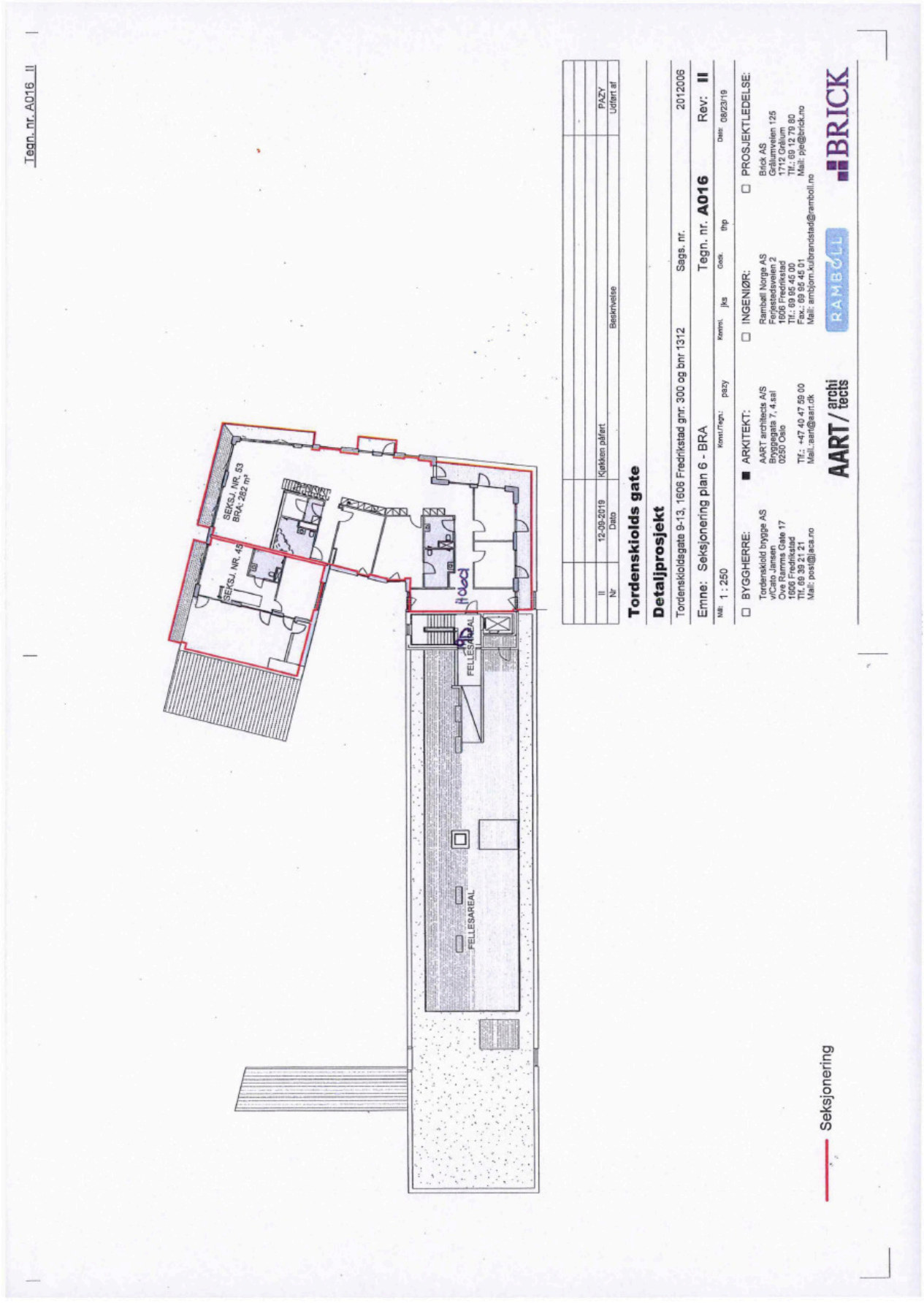
☐ INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Ferjestedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: arnbjorn.kulbrandstad@ramboll.no

☐ PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Grålumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no

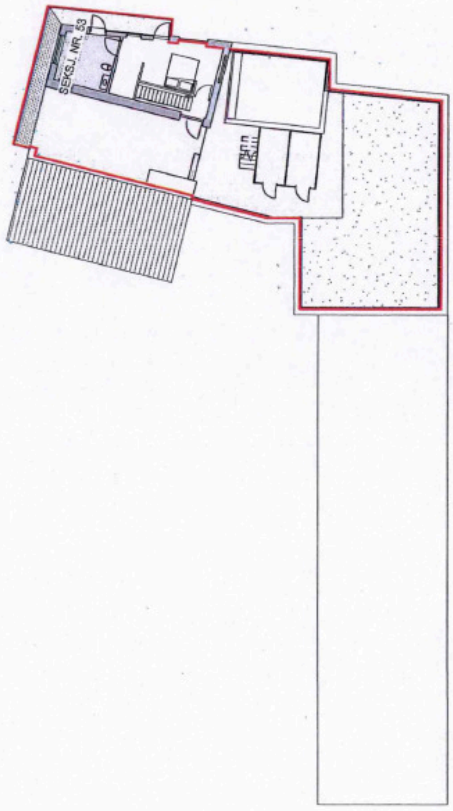

Tegn. nr.: A013 - II
SEKSJ. NR. 29 BRA: 162 m²
SEKSJ. NR. 28 BRA: 96.5 m²
SEKSJ. NR. 27 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 26 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 25 BRA: 145 m²
SEKSJ. NR. 13
SEKSJ. NR. 35 BRA: 210 m²
SEKSJ. NR. 34 BRA: 74 m²
SEKSJ. NR. 33 BRA: 89 m²
SEKSJ. NR. 32 BRA: 74 m²
SEKSJ. NR. 31 BRA: 73 m²
SEKSJ. NR. 30 BRA: 86 m²
FELLESAREAL
H0306
H0307
H0308
H0309
H0302
H0301
H0303
H0304
H0305
Seksjonering
II 12-09-2019 Kjøkken påført PAZY
Nr Dato Beskrivelse Utført av
Tordenskiolds gate
Detaljprosjekt
Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 Sags. nr. 2012006
Emne: Seksjonering plan 3 - BRA Tegn. nr. A013 Rev: II
Målt: 1 : 250 Konst./Tegn.: pazy Kontrol.: jks Godk.: thp Dato: 08/23/19
BYGGHERRE: Tordenskiold brygge AS v/Carlo Jansen Ove Ramms Gate 17 1606 Fredrikstad Tlf: 69 39 21 21 Mail: post@ijsca.no
ARKITEKT: AART architects AS Bryggegata 7, 4.sal 0250 Oslo Tlf.: +47 40 47 59 00 Mail: aart@aart.dk
INGENIØR: Rambøll Norge AS Fellesstasveien 2 1606 Fredrikstad Tlf.: 69 95 45 00 Fax.: 69 95 45 01 Mail: arnbjorn.kulbrandstad@ramboll.no
PROSJEKTLEDELSE: Brick AS Gråtumveien 125 1712 Grålum Tlf.: 69 32 73 80 Mail: pp@brick.no
AART / architects
RAMBØLL
BRICK


Tegn. nr. A014 II
SEKSJ. NR. 39 BRA: 254 m²
SEKSJ. NR. 38 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 37 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 36 BRA: 145 m²
SEKSJ. NR. 25
SEKSJ. NR. 40 BRA: 73 m²
SEKSJ. NR. 41 BRA: 74 m²
SEKSJ. NR. 42 BRA: 69 m²
SEKSJ. NR. 43 BRA: 74 m²
SEKSJ. NR. 44 BRA: 154 m²
FELLESAREAL
H0101
H0102
H0103
H0104
H0105
Seksjonering
II 12-09-2019 Kjøkken påført PAZY
Nr Dato Beskrivelse Utført av
Tordenskiolds gate
Detaljprosjekt
Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312
Sags. nr. 2012006
Emne: Seksjonering plan 4 - BRA
Tegn. nr. A014 Rev: II
Mål: 1 : 250 Konst/tegn: pazy Kontrl: jks Godk. Ihp Date: 09/23/19
BYGGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no
ARKITEKT:
AART architects A/S
Bryggegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk
AART/ architects
INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Ferjestedsveien 125
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 35 45 00
Fax: 69 35 44 01
Mail: arnbjorn.kulbrandstad@ramboll.no
RAMBØLL
PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråtumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no
BRICK


Tegn. nr. A015 II
SEKSJ. NR. 46 BRA: 162 m²
SEKSJ. NR. 47 BRA: 86 m²
SEKSJ. NR. 45 BRA: 143 m²
SEKSJ. NR. 36
SEKSJ. NR. 48 BRA: 73 m²
SEKSJ. NR. 49 BRA: 74 m²
SEKSJ. NR. 50 BRA: 69 m²
SEKSJ. NR. 51 BRA: 74 m²
SEKSJ. NR. 52 BRA: 100 m²
FELLESAREAL
H0501
H0502
H0503
Seksjonering
II 12-09-2019 Kjøkken påført PAZY
Nr Dato Beskrivelse Udført af
Tordenskiolds gate
Detaljprosjekt
Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr. 300 og bnr 1312
Sags. nr. 2012006
Emne: Seksjonering plan 5 - BRA
Tegn. nr. A015 Rev: II
Mål: 1 : 250 Kontr./Fagn.: pazy Kontr. jks Godk. thp Dato: 08/23/19
BYGGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jansen
Christian Borres Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no
ARKITEKT:
AART architects A/S
Bryggegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk
AART / architects
INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Fellesstedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: arnbjorn.kulbrandstad@ramboll.no
RAMBØLL
PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Grålumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no
BRICK


Tegn. nr. A016 II
SEKSJ. NR. 53
BRA: 282 m²
SEKSJ. NR. 45
FELLESAREAL
FELLESAREAL
Seksjonering
II 12-09-2019 Kjøkken påført PAZY
Nr Dato Beskrivelse Udført af
Tordenskiolds gate
Detaljprosjekt
Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr. 300 og bnr 1312
Sags. nr.
2012006
Emne: Seksjonering plan 6 - BRA
Tegn. nr. A016
Rev: II
Målt: 1 : 250
Kontr./Tegn.: pazy
Kontr.: jks
Godk.: thp
Dato: 08/23/19
BYGGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jansen
Olav Ryes Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@ijaca.no
ARKITEKT:
AART architects A/S
Bryggegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail.: aart@aart.dk
AART/ architects
INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Fjordgata 15
1607 Fredrikstad
Tlf.: 69 96 46 00
Fax.: 69 96 46 01
Mail: ambjorn.kulbrandstad@ramboll.no
RAMBØLL
PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråtamyrveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no
BRICK

Tegn. nr. A017



Seksjonering

Nr	Dato	Beskrivelse	Udført af

Tordenskiolds gate

Detaljprosjekt

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. — 2012006

Emne: Seksjonering plan 7 - BRA — Tegn. nr. **A017** — Rev:

Mål: 1 : 250 — Konstr./Tegn.: pasy — Kontrol.: jks — Godk.: thp — Dato: 08/23/19

☐ BYGGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@aca.no

■ ARKITEKT:
AART architects A/S
Byggegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk

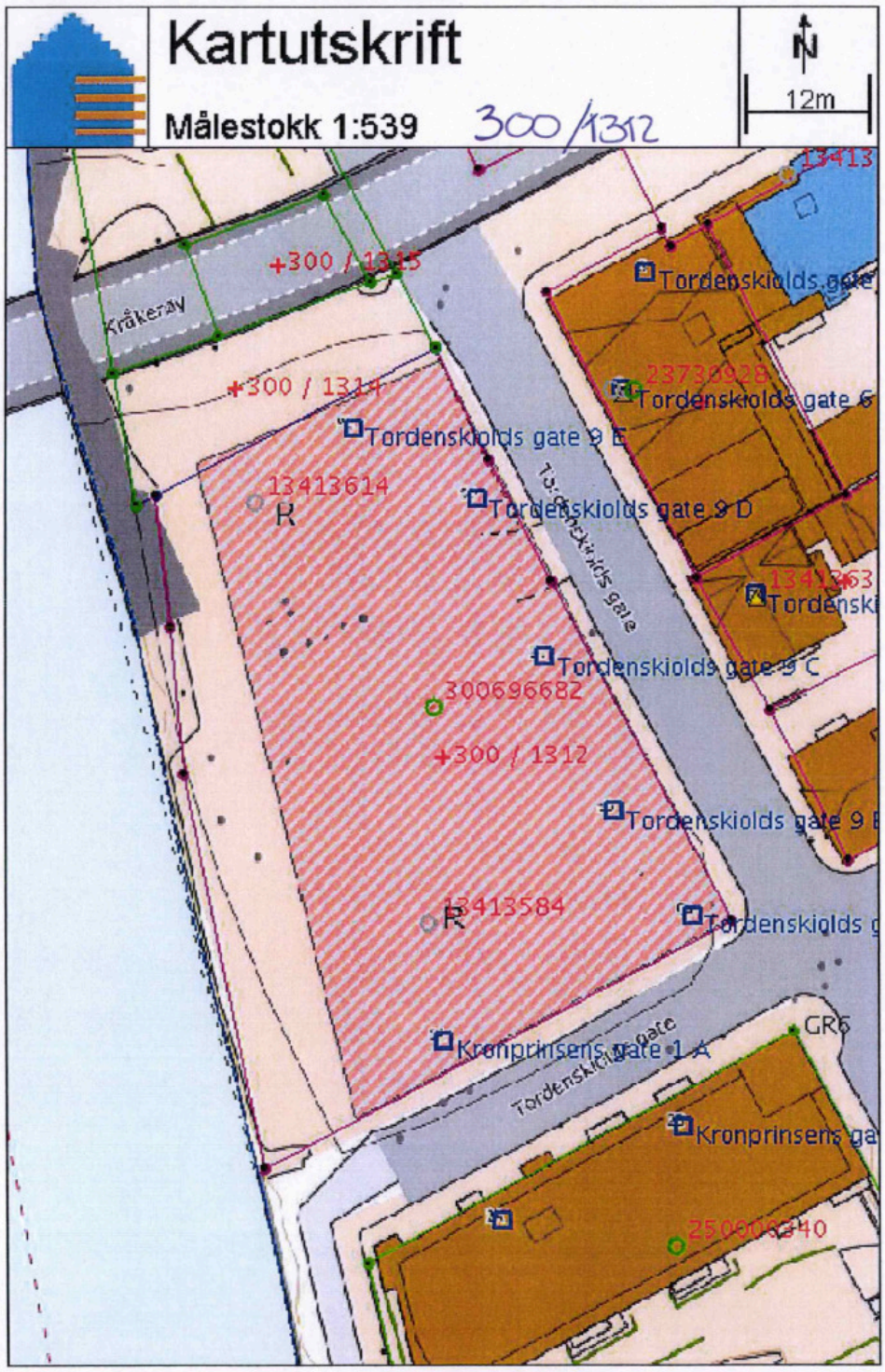
AART / architects

☐ INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Ferjestedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: arnbjorn.kullbrandstad@ramboll.no

RAMBØLL

☐ PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråtumveien 125
1712 Gråtum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no

BRICK

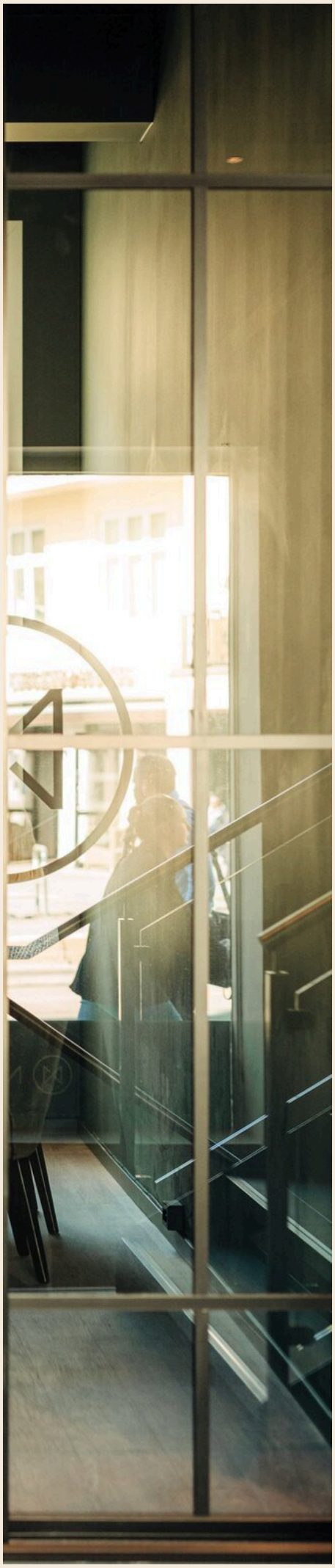

Kartutskrift
Målestokk 1:539
300/1312
N
12m
+300 / 1315
Kråkerøy
+300 / 1314
Tordenskiolds gate 9 E
13413614
R
Tordenskiolds gate 9 D
Tordenskiolds gate
Tordenskiolds gate 9 C
300696682
+300 / 1312
Tordenskiolds gate 9 B
13413584
R
Kronprinsens gate 1 A
GR6
Kronprinsens ga

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0258/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tordenskiolds gate 9D 1606 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 300, bnr 1312, snr 30 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Morten Møller-Olsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
morten.moller-olsen@nordvikbolig.no
976 23 762