NORDVIK

Trosvik torv 8D

1 soverom | 35 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Trosvik torv 8D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
31	Kontaktinfo
32	Vedlegg
53	Andre vedlegg
93	Egenerklæringsskjema
117	Nabolagsprofil
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.06.2026









Nøkkelinformasjon

Stilfull 2-roms i vakker nybygget bygård. Arkitekttegnet, smart planløsning og solrikt inngangsparti. Lave omkostninger.

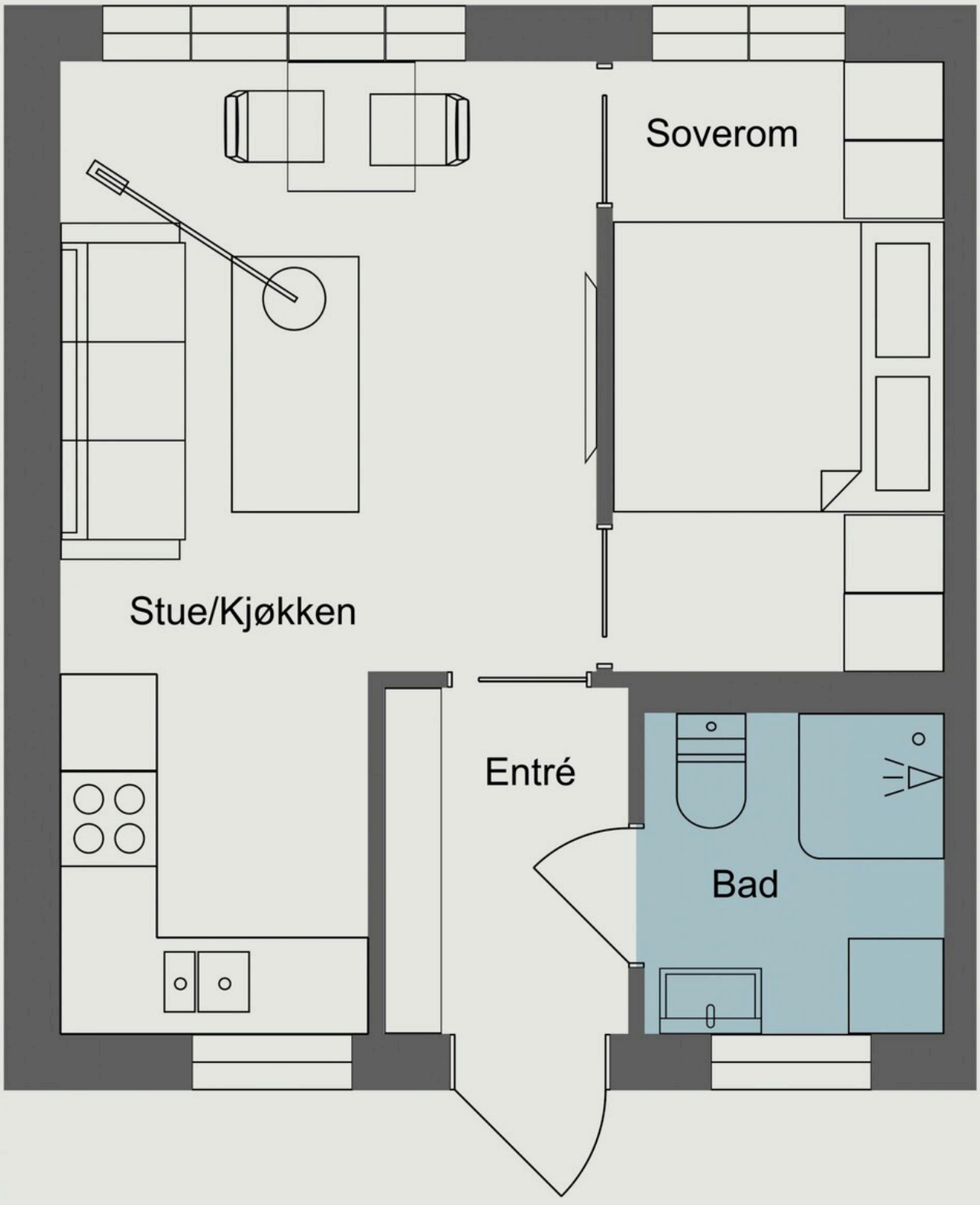
Prisantydning	**2 890 000,-**
Omkostninger	**73 340,-**
Totalpris	**2 963 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**600,-**
BRA-i	**35 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Trosvik torv ligger like vest for Fredrikstad sentrum. Nærområdet bærer har brede gater med gamle renoverte trehus og en fin park med lekeplass som nabo, stille og barnevennlig. Sentrumskjernen med butikker, restauranter og kulturtilbud befinner seg i behagelig gangavstand. Sameiet Trosvik torv 8 er en vakkert nybygget bygård med 6 moderne arkitekttegnede leiligheter, og inne har en interiørarkitekt gitt rommene en lekker utforming. Rommene er svært moderne og stilfulle, med store vinduer og utsikt rett ut mot parken og mot gamle stadion. Her er deilig gulv, kjøkken fra Aubo, lekkert bad og god plassutnyttelse. Bakgården rommer et pent opparbeidet fellesområde, med gress, grus og sykkelstativer. Leiligheten ligger i andre etasje, med en svalgangsbalkong foran inngangsdøren.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 35kvm



gningen er kun en illustrasjon, og er ikke målbar. Innredning og materialvalg stemmer ikke med virkelighete









































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0090/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Trosvik torv 8D, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300, bnr 1386, snr 4 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Christin Glosli
Stein Håkon Glosli

Kjøpesum og omkostninger
2 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
72 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
73 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
86 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 963 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 976 340,- (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
2024

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
Totalt BRA: 35 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. 2. etg: Entre, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad
BRA-i: 2 kvm. Bod
Total BRA: 35 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde
2.etg.: 2,68–2,71 m

Solforhold
Selger oppgir at det er fin ettermiddags- og kveldssol på inngangssiden.

Innhold
2. etg.: Entre, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad
Utvendig bod.

Innvendige vegger er slettmalte med lite slitasje. Himlingene er også slettmalte og viser lite slitasje. Gulvbeleggene består av laminat, som det er lite slitasje på. Helhetlig sett fremstår de innvendige overflatene som godt vedlikeholdte.
Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Standard
Leiligheten ønsker deg velkommen med en ren og behagelig atmosfære som setter tonen for resten av boligen og man gjenkjenner raskt at byggets stilrene karakter er tenkt som en rød tråd. Til høyre for inngangen ligger badet, mens stuen åpner seg rett frem med en fin siktlinje gjennom rommet og ut stuevinduet. Her er det god plass til både sofagruppe og spisestue, sistnevnte naturlig plassert nær kjøkkenkroken. De arkitektoniske detaljene gir rommet karakter – blant annet den lille folden i himlingen som skyldes byggets mansardtak, og de bredere vinduskarmene øverst. Takhøyden i oppholdsrommet snakker for seg og sammen med den listefrie utførelsen og vinklene, gir dette en god romfølelse.

Kjøkkenet er levert av danske Aubo og har mørkbrune fronter i finér og benkeplate i hvit terrazzo. Integrerte hvitevarer fra Electrolux sørger for helhet, og innredningen er elegant tilpasset rommets vinkler. Interiørarkitektene Kaya & Co har skapt en stilfull helhet, der slette Scanflex-dører, vinduer fra Lysand og listfri utforming på vegger, himling og karmer bidrar til et stramt og rolig uttrykk. Vegger og himling er malt i samme duse farge – en sømløs løsning som gir rommene et harmonisk preg.

Gulvene er belagt med Lillehammer Pure Oak laminat – et praktisk og lunt materiale som gir et naturlig uttrykk. Gulvlistene i samme farge skaper en diskret og gjennomført overgang mot veggene. Mellom stue og soverom er det to skyvedører som kan åpnes helt opp for å skape en større romfølelse. Også her finner vi de karakteristiske vinklene og et gjennomført fargevalg i varme jordtoner.

På badet er både gulv og vegger kledd i store, varme fliser fra La Fenice med naturlig keramisk overflate. Taket er malt i en matchende sandfarge. Innredningen – også fra Aubo – gjentas i mørk trelook og toppes med en lekker, hvit servant. Her er det en romslig dusjsone og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning – noe som gir godt inneklima og energieffektiv drift.

Parkering
Medfølger ikke parkering på eiendommen. Det er gateparkering (ikke soneparkering pr. i dag).

Modernisering og påkostninger
Leiligheten er nybygget i 2024.
Selger har ikke gjort noen oppgraderinger da det ikke har vært behov for det.
Nybygg 2024

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Selger har ingen kommentarer.

Bygningssakkyndig
Magnus Eriksen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført i 2024. Etasjeskillerne er laget av trekonstruksjon. Vinduer er sidehengslet med 3-lags glass, samt fastkarm og sidehengslet med 3-lags glass. Vinduenes alder er fra 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har balansert ventilasjon som sikrer god luftkvalitet innendørs. VVS-anlegget er utstyrt med rør-i-rør system, og varmtvannsberederen er av merke HØIAX, plassert i kjøkkenbenken og installert i 2024. Det elektriske anlegget er skjult, med sikringsskap plassert i entreen, og anlegget har 11 sikringer, installert i 2024.

TOMT
Boligen ligger i en bygård. Bakgård med pent opparbeidet fellesområde med gress, grus og sykkelstativer.
Grunnforhold bestående av oppfylte masser

OVERORDNET VURDERING
Boligen ved Trosvik torv 8D er en moderne leilighet oppført i 2024, beliggende i Fredrikstad. Bygningen fremstår som ny og er tilpasset dagens standarder for komfort og funksjonalitet. Det er benyttet moderne tekniske anlegg i boligen, herunder rør-i-rør system for VVS, skjult elektrisk anlegg, balansert ventilasjon. For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

LOVLIGHETER/ENDRINGER
Tegninger: Foreligger (18.01.2023)

FERDIGATTEST
Ferdigattest: Foreligger (Ferdigattest - Riving av eksisterende bygg og oppføring av leilighetsbygg 22.07.2024)

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

BRANN OG SIKKERHET
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. Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på

befaringsdagen.

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Nøkkelfakta
Årstall/alder: 2024
Anleggstype: Skjult anlegg
Sikringsskap plassert: Entre
Antall sikringer: 11
Samsvarserklæring: Nei

Hvordan kontrollen er utført:
Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet
synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til
ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Konklusjon bygningsdel:
Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel:
Det elektriske anlegget har en alder på 2024.
Kontrollpunktene for anlegget omfatter utettheter og løse ledninger,
mens sikringsutslag, brann, kursfortegnelse og behov for fagperson ikke er kontrollert. Det er ingen avvik registrert på
denne bygningsdelen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
INGEN

Bygningsdeler som har fått TG3:
INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
INGEN

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.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Elektrisk gulvvarme
Panelovner

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 2000 kWh | Strømkostnad forrige år: 2500 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 600,- pr. mnd.
Inkluderer: -brannalarm til selskap
-bygningsforsikring
-styrelederhonorar
-strøm i fellesanlegg
-sparing

Det er planlagt økning i felleskostnader fra 20.juli.
Ny felleskostnad blir da 700 kr.

Kommunale avgifter
Kr 9 471,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann
Avløp
Renovasjon

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 368,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

TV/Internett/Bredbånd
Det ligger fibernett fra Telenor inn til leiligheten.

Sameiet

Navn og orgnr.
Trosvik Torv 8 Boligsameie, orgnr. 933573885

Om sameiet
Sameiet består av 6 boligseksjoner.

I henhold til avtale er sameiet ansvarlig for å male brannmur mot Mads W Stangs gate 11 ved behov. Denne er malt av byggherre i 2024.

Det er vedtektsbestemt at Trosvik Torv 6 har bruksrett på del av tomt som grenser mot de (mellom sportsboder og Trosvik Torv) Sameiet har ikke anledning til å bruke dette som adkomst eller til oppbevaring / lagring etc

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det har blitt ny styreleder i borettslaget. Oppdaterte dokumenter skal ettersendes.
Regnskap kan hentes ut på meglerkontoret ved forespørsel.

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Plenklipp og annet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Fremtind
Polisenr. 33529835

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 220 kvm (Eiertomt)
Sameiet Trosvik torv 8 er en nybygget bygård som rommer 6 moderne leiligheter. Bygget er tegnet av Line Solgaard arkitekter, og det fremstår i en forbilledlig historisk utforming ispedd moderne elementer. Boligen strekker seg over to etasjer. Utførelsen, dimensjoneringen av kledningen, blikkenslageriet, taktekket – alt oser av kvalitet. Dette bygget er virkelig et smykke i bybildet, og dessuten er beliggenhet rett overfor parken svært attraktiv. Bakgården er formet som et pent og skjermet uterom med inngang fra to sider og med gruset gårdsplass. I midten legges det en grønn plen med hellelagte stier. Ytterst mot naboen har fire av leilighetene sportsboder. Denne leiligheten er én av disse fire. Bodene danner dessuten en vegg som forsterker bakgårdens private atmosfære. Til inngangen i andre etasje følger man en utvendig vindeltrapp opp til en bred svalgang. Denne vender mot syd og fungerer som balkong for de tre øvre leilighetene - med hver sin lille plass til å nyte ettermiddagssolen. Gårdsplassen får ellers en fin sykkelparkering, mens biler parkeres i gaten.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Trosvik torv 8 ligger midt i bydelen Trosvik, litt vest for Fredrikstad sentrum. Sameiet består av 6 leiligheter som ligger på hjørnet tvers over for Trosvik torv. Dette kvartalstore frodige parkområdet har en flott lekeplass og er fin nabo å ha. Kun 250 m fra boligen renner Vesterelven, og der finner man Fjeldberg Marina, som er et godt og nært alternativ hvis man er glad i båt og drømmer om turer ut i skjærgården. Dette boligområdet preges i hovedsak av eldre renoverte trehus og brede, åpne gater. Like ved finner du en klassisk hageby som i mange byer ble etablert tidlig på 1900-tallet, der målet var småhusbebyggelse med egne grøntarealer og mye frisk luft til innbyggerne.

I ytterkanten ser man også spor etter gammel småindustri. Noen meter mot nordøst ser du det nye boligprosjektet "Gamle stadion" som ble opprettet der Fredrikstad Fotballstadion lå inntil 2007, da stadion ble flyttet til Værsteområdet. Strøket er lite trafikkert. Nabolaget har flere matbutikker, og vil man spasere inn til sentrum, er det kort vei til restauranter, kultur, uteservering og bryggepromenaden. Høgskolen på Kråkerøy ligger også innen behagelig gangavstand. Å benytte bil eller buss er strengt tatt unødvendig, for i dette rolige strøket er det meste enkelt tilgjengelig til fots.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommer ligger sentralt, med gode kollektivforbindelser i både buss, tog og gratis byferger.

Skoler og barnehager
Eiendommen ligger sentralt i Fredrikstad med flere barnehagetilbud i nærheten.
Trosvik barneskole.
Kvernhuset ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.07.2024

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/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
KOMMUNEPLAN
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/hensynssone:
1001 - Bebyggelse og anlegg
Hensynssoner:
320 - Flomfare
570 - Hensyn kulturmiljø

REGULERINGSPLAN
120 Holmenområdet
Vedtatt: 21.05.1979
Formål:
110- Boliger
Hensynssoner:

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

3107/300/1386/4:
08.06.2026 - Dokumentnr: 636158 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.05.2023 - Dokumentnr: 488362 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 33/226

01.01.2024 - Dokumentnr: 824264 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:1386 Snr:4

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl. klargjøring til foto kr. 10 000,-

Utlegg:
Fotograf kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 119 400,- 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 15. juni 2026

Megler
Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 99770744

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

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).

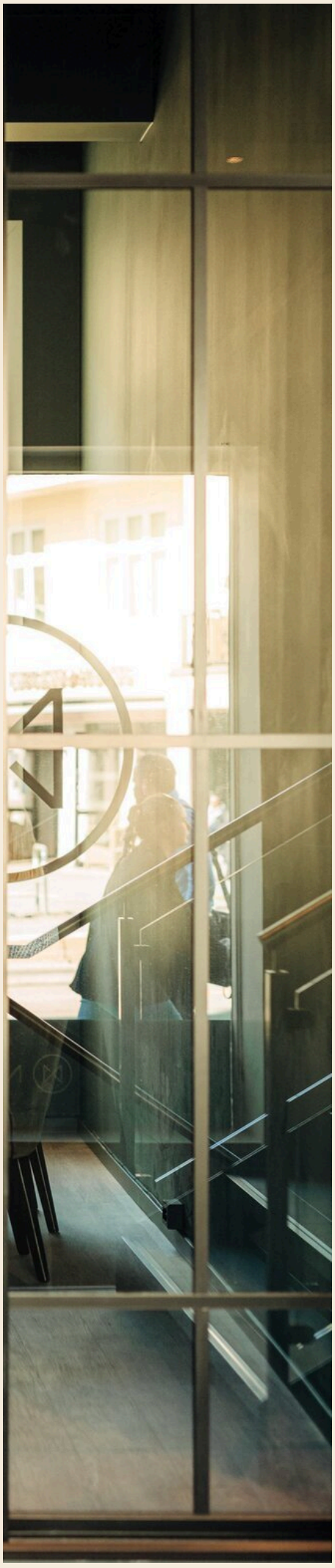
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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 Fredrikstad og Hvaler, 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 boligene vi har for salg.

Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Trosvik torv 8D
1610 Fredrikstad

Fredrikstad Kommune

Gnr. 300, **Bnr.** 1386

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
35 m²	**1**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Store/alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**7**	**0**	**0**	**0**

Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
Bolavi TAKST OG EIENDOM

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **02/06/2026** Rapportdato : **11/06/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

OM TILSTANDSRAPPORT

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften. Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:
- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:
- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:
- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:
- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:
- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Trosvik torv 8D, 1610 Fredrikstad
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 300, **Bnr.** 1386
Hjemmelshaver	Stein Håkon Glosli, Christin Glosli
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2024
Tomtestørrelse	Tomt 220 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Hvem var til stede	Selger var ikke til stede
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
2. etg	33	-	-	-
Sum	**33**	**-**	**-**	**-**
Sum BRA	**33**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Bod	2	-	-	-
Sum	**2**	**-**	**-**	**-**
Sum BRA	**2**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	2,68–2,71 m

Måling
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:
Entre
Soverom
Stue
Kjøkken
Bad

BRA-e

Annet
Bod

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er slettmalte med lite slitasje. Himlingene er også slettmalte og viser lite slitasje. Gulvbeleggene består av laminat, som det er lite slitasje på. Helhetlig sett fremstår de innvendige overflatene som godt vedlikeholdte.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
35.0 m²	1	1	1

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 2024. Etasjeskillerne er laget av trekonstruksjon. Vinduer er sidehengslet med 3-lags glass, samt fastkarm og sidehengslet med 3-lags glass. Vinduenes alder er fra 2024.

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Vinduer:
Fastkarm, Sidehengslet – 3-lags glass

TILLEGGSBYGNINGER

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har balansert ventilasjon som sikrer god luftkvalitet innendørs. VVS-anlegget er utstyrt med rør-i-rør system, og varmtvannsberederen er av merke HØIAX, plassert i kjøkkenbenken og installert i 2024. Det elektriske anlegget er skjult, med sikringsskap plassert i entreen, og anlegget har 11 sikringer, installert i 2024.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Boligen ligger i en bygård. Bakgård med pent opparbeidet fellesområde med gress, grus og sykkelstativer.

Grunnforhold

Grunnforhold bestående av oppfylte masser

OVERORDNET VURDERING

Boligen ved Trosvik torv 8D er en moderne leilighet oppført i 2024, beliggende i Fredrikstad. Bygningen fremstår som ny og er tilpasset dagens standarder for komfort og funksjonalitet. Det er benyttet moderne tekniske anlegg i boligen, herunder rør-i-rør system for VVS, skjult elektrisk anlegg, balansert ventilasjon

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger (18.01.2023)

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Ferdigattest - Riving av eksisterende bygg og oppføring av leilighetsbygg 22.07.2024)

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.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme
- Panelovner

Parkering

- Gratis gateparkering

TG 1

5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Sidehengslet; Sidehengslet/Fastkarm
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør
- Type glass: 3-lags glass
- Årstall: 2024

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Vinduer og ytterdører er vurdert til tilstandsgrad TG1, noe som indikerer god tilstand. Vinduer med sidehengslet og fastkarm er utstyrt med 3-lags glass, og ble installert i 2024. Det er ikke registrert avvik, og kontrollpunktene for funksjon, tetthet, fukt og alder viser tilfredsstillende resultater. Det forventes et normalt vedlikeholdsbehov fremover.

TG 1

9. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: 2. etg - Stue
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren i bygningen er vurdert med tilstandsgrad TG1, noe som indikerer at den er i god stand. Det er registrert en liten skjevhet på 3 mm i stuen på 2. etasje, men dette er innenfor akseptable grenser og medfører ingen kjente problemer. Kontrollpunktene for skjevheter, svikt, knirk, setninger, sprekker og gjennomføringer er alle vurdert uten avvik. Det forventes lite vedlikeholdsbehov for etasjeskilleren fremover.

10. BAD

TG 1

10.1 VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2024

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

TG 1

10.2 GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj
- Fall rundt sluk: tilfredsstillende
- Fall på gulv utenfor sluk: tilfredsstillende
- Målt høydeforskjell topp sluk til topp flis ved dør: 2.6 cm

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er tilfredsstillende fall på gulvet i våtrommet, både utenfor og i nedsenkningsområdet. Nedsenkningen måler 10 mm, hvilket vurderes som adekvat. Fallforholdene i nedsenkningen er også vurdert som tilfredsstillende. Gulvet er belagt med fliser, og smøremembran er benyttet, noe som bidrar til en god vanntetthet. Tilstandsgraden for gulvet er vurdert til TG1.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

TG 1

10.3 MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: PCI Lastogum
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

1. Hulltaking: Utført

Fuktmålinger

1. Fra soverom: **6**%

TG 1

10.4 SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2024
- Utstyr: Nedsenk med glassdør/glassvegg, Servantinnredning, Vegghengt toalett, Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin, Tørketrommel

Utstyr

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Badet har en helhetstilstand vurdert til tilstandsgrad 1, hvilket indikerer at det ikke er påvist avvik. Veggene er kledd med fliser, og taket er slettmalt. Gulvet er også dekket med fliser, og det er installert elektrisk gulvvarme. Ventilasjonen er sikret med balansert avtrekk og spalte ved døren. Det er utført hulltaking i membranen, og både gulv- og veggmembran er dokumentert som smøremembran. Fuktmålingen fra soverommet viser 6 %, noe som er innenfor akseptable nivåer. Med renovering gjennomført i 2024 forventes det lite vedlikeholdsbehov i nærmeste fremtid.

TG 1

11. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Ventilator tilkoblet balansert
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er i god stand, med slettmalte vegger og himling samt laminatgulv. Det er installert mekanisk kjøkkenventilator og balansert avtrekk, og oppvarming skjer via elektrisk gulvvarme. Innredningen består av overskap, underskap og høyskap med laminatbenkeplate, samt integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, og oppvaskmaskin. Det er ikke registrert avvik, og forventet vedlikeholdsbehov er lavt.

TG 1 15.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2024
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bad
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: I rørskap
- Stoppekran testet: Nei
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ikke aktuelt
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Ja
- Type dokumentasjon fremlagt: FDV dokumentasjon; Det er fremvist dokumentasjon og FDV for vvs

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

VVS-installasjonene, som omfatter vann- og avløpsrør, er bygget med rør-i-rør system. Det er ikke registrert noen avvik, og helhetstilstanden vurderes til TG1, noe som indikerer at alt er i god stand. Kontrollpunktene for vannrør, avløpsrør, lekkasje og gjennomføringer er tilfredsstillende, og det forventes ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

TG 1

15.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2024
- Plassering: Kjøkkenbenk
- Type lekkasjesikring: Automatisk lekkasjesikring
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Varmtvannsberederen, merket HØIAX, er plassert i kjøkkenbenk og ble installert i 2024. Helhetstilstanden vurderes til tilstandsgrad TG1, noe som indikerer at ingen avvik er registrert. Kontrollpunktene for lekkasje, sikkerhetsventil og lekkasjesikring er tilfredsstillende. Det forventes normalt vedlikeholdsbehov for å sikre fortsatt god funksjon.

TG 1

16. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2024

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Ventilasjonen i bygningen er av typen balansert, og den forventes å ha en levetid frem til 2024. Det er ikke registrert noen avvik, og alle kontrollpunkter er vurdert som tilfredsstillende. Tilluft og avtrekk fungerer som de skal, og luftutvekslingen er tilfredsstillende. Filterne er i god stand, og det er ikke registrert fuktproblemer. Det forventes lite vedlikeholdsbehov i nærmeste framtid.

17. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2024
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Entre
- Antall sikringer: 11
- Samsvarserklæring: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Konklusjon bygningsdel:

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Oppsummering av bygningsdel:

Det elektriske anlegget har en alder på 2024. Kontrollpunktene for anlegget omfatter utettheter og løse ledninger, mens sikringsutslag, brann, kursfortegnelse og behov for fagperson ikke er kontrollert. Det er ingen avvik registrert på denne bygningsdelen.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske eller forretningsmessige interesser i eiendommen eller handelen som rapporten gjelder. Oppdraget utføres på selvstendig faglig grunnlag, og den bygningssakkyndige har ingen bindinger som kan påvirke vurderingene eller konklusjonene i rapporten.

Om takstmann

Med bakgrunn som tømrer og videreutdanning innen byggteknikk har jeg en erfaring som kommer godt med i takstfaget. Jeg legger stor vekt på kvalitet og presisjon i arbeidet, og kombinerer praktisk erfaring med teknisk innsikt for å gi kundene trygge og profesjonelle resultater.



Ansvarlig for rapporten:
Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
+4741282036 | magnus@bolavi.no

11/06/2026

Adrian Storrød Lund
Styreleder v/ Trosvik Torv 8 Boligsameie

Vår ref: 30-0090/26
Fredrikstad, 03.06.2026

Megleropplysninger på Trosvik torv 8D - gnr. 300, bnr. 1386, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Christin Glosli	Odalsveien 4, 1642 Saltnes	19.01.1967
Stein Håkon Glosli	Odalsveien 4, 1642 Saltnes	27.11.1965

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Adrian Storrød Lund	Tlf.: 98133182	E-post.: adrian.lund2@icloud.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 300	Bnr.: 1386	Snr.: 4	Kommune: 3107 Fredrikstad
Sameiets org.nr:	933573885	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Fremtind 33529835			
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Fremtind 33529835		

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Org.nr: 927652633
Storgata 22, 1607 Fredrikstad

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Ingen vilkår
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 4500	Seksjonens andel formue? Kr

Fellesutgifter og andre kostnader				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 600	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	20.	Fellesutgiftene inkluderer:	Forsikring, Alarm anlegg, strøm til belysning utendørs og sparing	
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 700	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 20. Juli	

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier				
Skriv her:				

For Adrian Storrød Lund

Fredrikstad 09.06.26 — Sted, dato

Adrian Lund — Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post c.ek@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 927652633
Storgata 22
1607 Fredrikstad

Med vennlig hilsen

Camilla Ek
Medhjelper
+47 932 82 081 / c.ek@nordvikbolig.no

Referat fra sameiermøte

Dato: 24.05.26

Til stede: Inger Lise, Rikke, Adrian og Andrea

Saker vi gikk gjennom

- Vask av vinduer

Jeg skal undersøke pris på utvendig vask av vinduer for sameiet. De som ønsker å være med kan spleise på kostnaden.

- Honorar til styreleder

Vi snakket om at styreleder bør få et lite honorar for arbeidet som blir gjort. Sara skal selvfølgelig få etterbetalt for innsatsen hun har lagt ned det siste året som styreleder. Det ble snakket om en symbolsk sum på rundt 1 000–2 000 kr.

- Søppeldunker

Vi skal undersøke muligheten for å få en større glasscontainer/glassdunk, da den vi har blir fort full.

- Gressklipper og utstyr

Jeg har kjøpt inn ny gressklipper og div redskaper til sameiet for totalt 3 000 kr. Utstyret er plassert i brannsentralen.

- Postkasse-navnelapper

Jeg skal kjøpe inn flere navnelapper til postkassen så det ikke ser så shabby ut.

- Feilkode på brannanlegg

Jeg oppdaget en feilkode på brannanlegget og skal kontakte alarm selskapet for å få sjekket hva det gjelder.

Takk for møtet 😊

Vi holder hverandre oppdatert videre på sakene.

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 08.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1386 **Seksjonsnr.:** 4
Adresse: Trosvik torv 8D, 1610 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0090/26

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

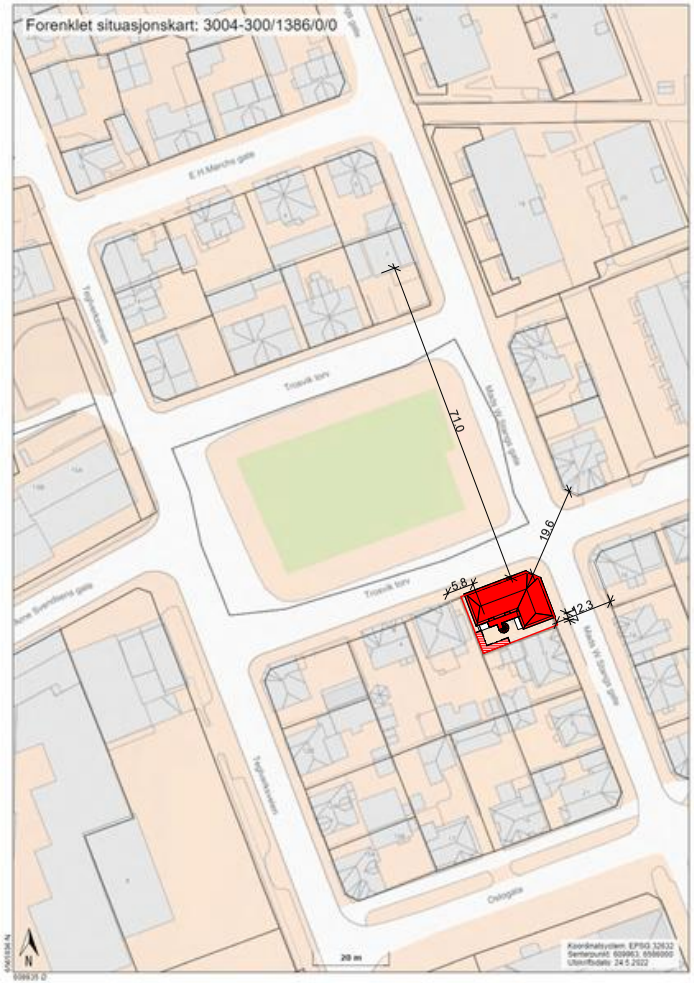
Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

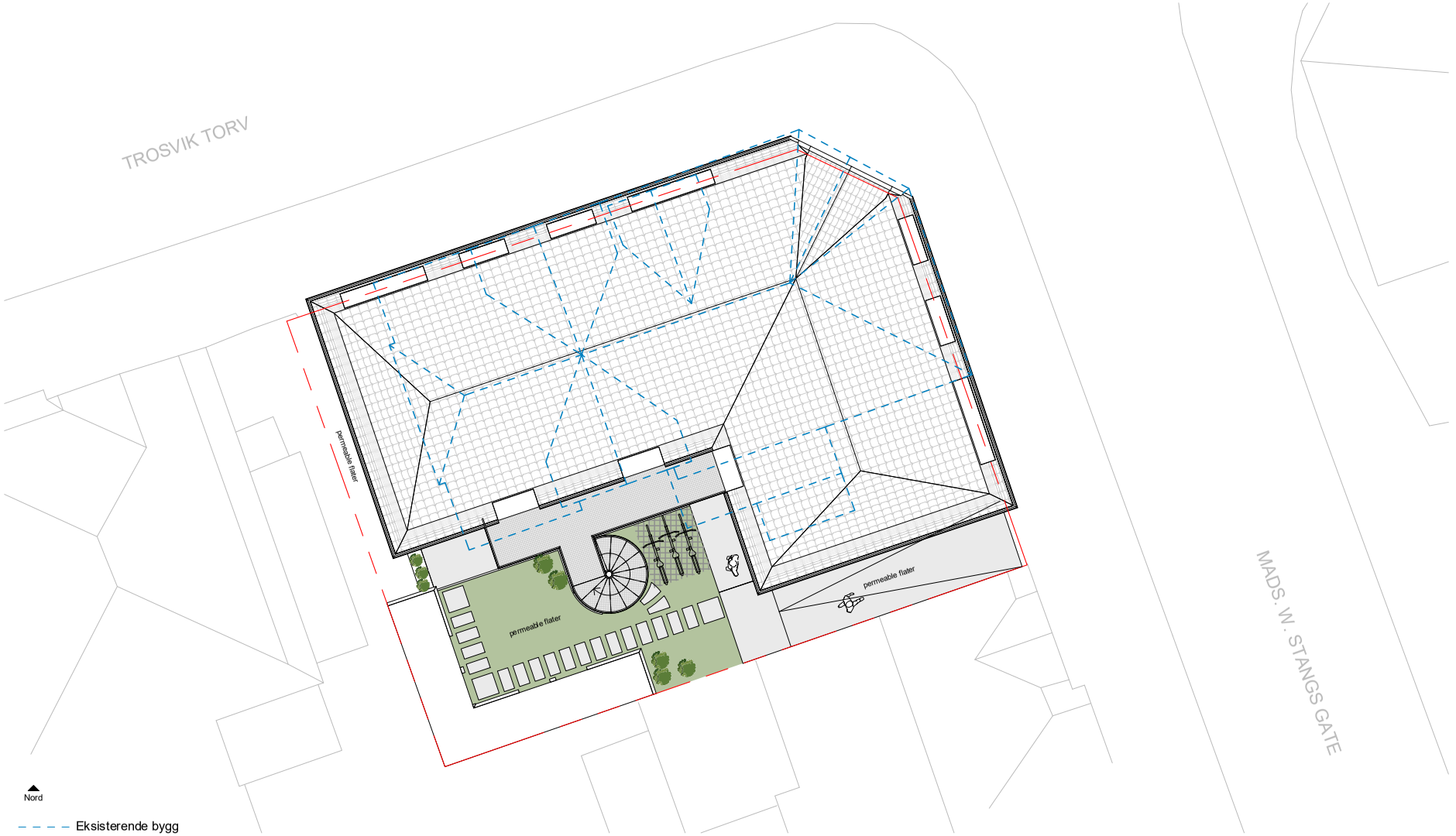
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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



D_01 Situasjonskart
1 : 1000



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	18.01.2023	Justert bygg, fasader, tak, bod, vinduer og adkomstgalleri i iht. dialogmøte med kommunen.	PR	MV
A	30.11.2022	Justert bygningsvolum: Fristilt gavel-vegg mot nabo Mads W Stangs gate , samt juster volum mot nabo i Trosvik torv 6. Fasader og mansardtak er stedstilpasset og justert iht, områdets særtrekk og arkitektoniske kvaliteter.	PR	MV

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt: Trosvik Torv 8		Prosjektnr.: 22204	
Prosjektadresse: Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad		Gnr./Bnr.: 300/1386	
Tegningsstatus: Byggesøknad		Dato: 18.01.2023	
Tegningsnavn: Utomhusplan			
Tegningsnr.: A101		Målestokk: 1 : 100	Vedleggsnr.: D_02
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato: 18.01.2023	Rev.: B



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	18.01.2023	Justert bygg, fasader, tak, bod, vinduer og adkomstgalleri i iht. dialogmøte med kommunen.	PR	MV
A	30.11.2022	Justert bygningsvolum: Frisilt gavel-vegg mot nabo Mads W Stangs gate , samt juster volum mot nabo i Trosvik torv 6. Fasader og mansardtak er stedstilpasset og justert iht, områdets særtrekk og arkitektoniske kvaliteter.	PR	MV

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt: Trosvik Torv 8	Prosjektnr.: 22204
Prosjektadresse: Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad	Gnr./Bnr.: 300/1386
Tegningsstatus: Byggesøknad	Dato: 18.01.2023

Tegningsnavn: Utomhusplan av omgivelsene			
Tegningsnr.: A102		Målestokk: 1 : 400	Vedleggsnr.: D_03
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato: 18.01.2023	Rev.: B

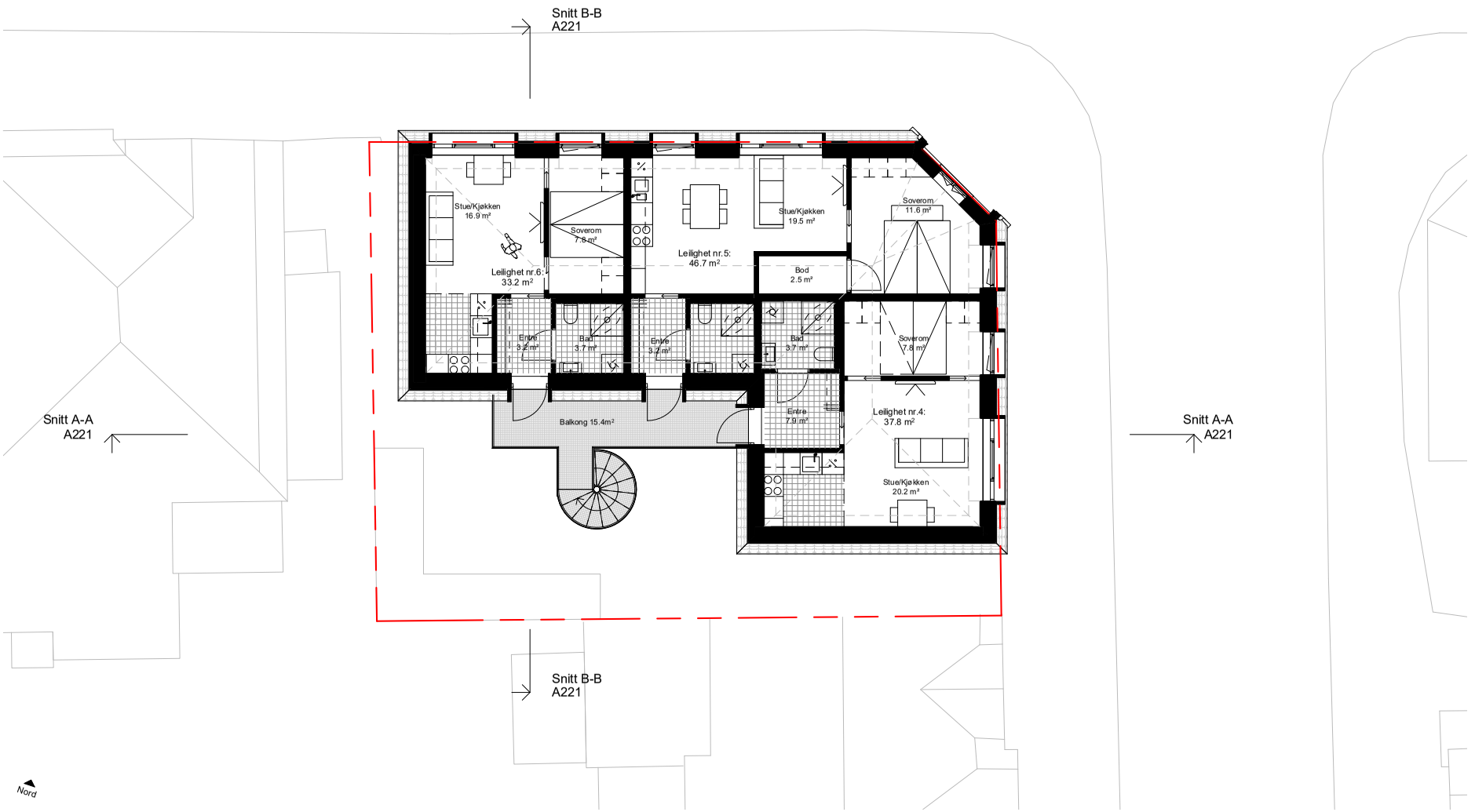


Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	18.01.2023	Justert bygg, fasader, tak, bod, vinduer og adkomstgalleri i iht. dialogmøte med kommunen.	PR	MV
A	30.11.2022	Justert bygningsvolum: Frislitt gavel-vegg mot nabo Mads W Stangs gate , samt juster volum mot nabo i Trosvik torv 6. Fasader og mansardtak er stedstilpasset og justert iht, områdets særtrekk og arkitektoniske kvaliteter.	PR	MV

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt: Trosvik Torv 8	Prosjektnr.: 22204	Tegningsnavn: Plan 01	
Prosjektadresse: Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad	Gnr./Bnr.: 300/1386	Tegningsnr.: A121	Målestokk: 1 : 100
Tegningsstatus: Byggesøknad	Dato: 18.01.2023	Vedleggsnr.: E_01	
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato: 18.01.2023	Rev.: B



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	18.01.2023	Justert bygg, fasader, tak, bod, vinduer og adkomstgalleri i iht. dialogmøte med kommunen.	PR	MV
A	30.11.2022	Justert bygningsvolum: Fristilt gavel-vegg mot nabo Mads W Stangs gate , samt juster volum mot nabo i Trosvik torv 6. Fasader og mansardtak er stedstilpasset og justert iht, områdets særtrekk og arkitektoniske kvaliteter.	PR	MV

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS

Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt: Trosvik Torv 8	Prosjektnr.: 22204
Prosjektadresse: Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad	Gnr./Bnr.: 300/1386
Tegningsstatus: Byggesøknad	Dato: 18.01.2023

Tegningsnavn: Plan 02			
Tegningsnr.: A122		Målestokk: 1 : 100	Vedleggsnr.: E_02
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato: 18.01.2023	Rev.: B



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	18.01.2023	Justert bygg, fasader, tak, bod, vinduer og adkomstgalleri i iht. dialogmøte med kommunen.	PR	MV
A	30.11.2022	Justert bygningsvolum: Fristilt gavel-vegg mot nabo Mads W Stangs gate , samt juster volum mot nabo i Trosvik torv 6. Fasader og mansardtak er stedstilpasset og justert iht, områdets særtrekk og arkitektoniske kvaliteter.	PR	MV

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt: Trosvik Torv 8	Prosjektnr.: 22204
Prosjektadresse: Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad	Gnr./Bnr.: 300/1386
Tegningsstatus: Byggesøknad	Dato: 18.01.2023

Tegningsnavn: Snitt A-A og B-B			
Tegningsnr.: A221		Målestokk: 1 : 100	Vedleggsnr.: E_03
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato: 18.01.2023	Rev.: B



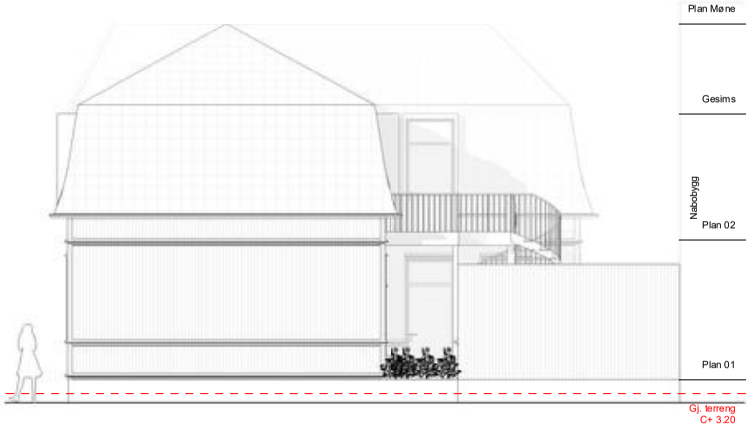
Fasade Nord



Fasade Øst



Fasade Sør



Fasade Vest

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	18.01.2023	Justert bygg, fasader, tak, bod, vinduer og adkomstgalleri i iht. dialogmøte med kommunen.	PR	MV
A	30.11.2022	Justert bygningsvolum: Fristilt gavel-vegg mot nabo Mads W Stangs gate , samt juster volum mot nabo i Trosvik torv 6. Fasader og mansardtak er stedstilpasset og justert iht, områdets særtrekk og arkitektoniske kvaliteter.	PR	MV

LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt: Trosvik Torv 8		Prosjektnr.: 22204	
Prosjektadresse: Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad		Gnr./Bnr.: 300/1386	
Tegningsstatus: Byggesøknad		Dato: 18.01.2023	
Tegningsnavn: Fasader			
Tegningsnr.: A311		Målestokk: 1 : 100	Vedleggsnr.: E_04
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato: 18.01.2023	Rev.: B



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	18.01.2023	Justert bygg, fasader, tak, bod, vinduer og adkomstgalleri i iht. dialogmøte med kommunen.	PR	MV
A	30.11.2022	Justert bygningsvolum: Fristilt gavel-vegg mot nabo Mads W Stangs gate , samt juster volum mot nabo i Trosvik torv 6. Fasader og mansardtak er stedstilpasset og justert iht, områdets særtrekk og arkitektoniske kvaliteter.	PR	MV

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS

Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt: Trosvik Torv 8	Prosjektnr.: 22204
Prosjektadresse: Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad	Gnr./Bnr.: 300/1386
Tegningsstatus: Byggesøknad	Dato: 18.01.2023

Tegningsnavn: Perspektiv 1			
Tegningsnr.: A401		Målestokk:	Vedleggsnr.: Q_01
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato: 18.01.2023	Rev.: B



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	18.01.2023	Justert bygg, fasader, tak, bod, vinduer og adkomstgalleri i iht. dialogmøte med kommunen.	PR	MV
A	30.11.2022	Justert bygningsvolum: Frislitt gavel-vegg mot nabo Mads W Stangs gate , samt juster volum mot nabo i Trosvik torv 6. Fasader og mansardtak er stedstilpasset og justert iht, områdets særtrekk og arkitektoniske kvaliteter.	PR	MV

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS

Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt: Trosvik Torv 8	Prosjektnr.: 22204
Prosjektadresse: Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad	Gnr./Bnr.: 300/1386
Tegningsstatus: Byggesøknad	Dato: 18.01.2023

Tegningsnavn: Perspektiv 2			
Tegningsnr.: A402		Målestokk:	Vedleggsnr.: Q_01
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato: 18.01.2023	Rev.: B



Fire felt vindu med åpening og sprosse
Th. C. Henriksens gate 9



Fire felt vindu med åpening og ornamenter
Trosvik Torv 10



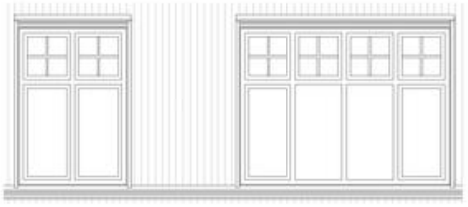
Fire felt vindu med åpening og sprosse
Seks felt vindu med side åpeninger
Storgata 18



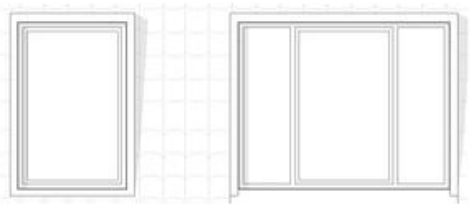
Fem felt vindu med side åpeninger og ornamenter
Trosvik Torv 10

Tolkning i prosjektet :

Fire felt vindu med åpening og sprosse



Åtte felt vindu med side åpeninger og sprosse



Ett felt åpening vindu

Tre felt vindu med åpening i midten

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	18.01.2023	Justert bygg, fasader, tak, bod, vinduer og adkomstgalleri i iht. dialogmøte med kommunen.	PR	MV
A	30.11.2022	Justert bygningsvolum: Fristilt gavel-vegg mot nabo Mads W Stangs gate , samt juster volum mot nabo i Trosvik torv 6. Fasader og mansardtak er stedstilpasset og justert iht, områdets særtrekk og arkitektoniske kvaliteter.	PR	MV

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt: Trosvik Torv 8	Prosjektnr.: 22204
Prosjektadresse: Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad	Gnr./Bnr.: 300/1386
Tegningsstatus: Byggesøknad	Dato: 18.01.2023

Tegningsnavn: Område observasjoner			
Tegningsnr.: A403		Målestokk: 1 : 50	Vedleggsnr.
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato: 18.01.2023	Rev.: B

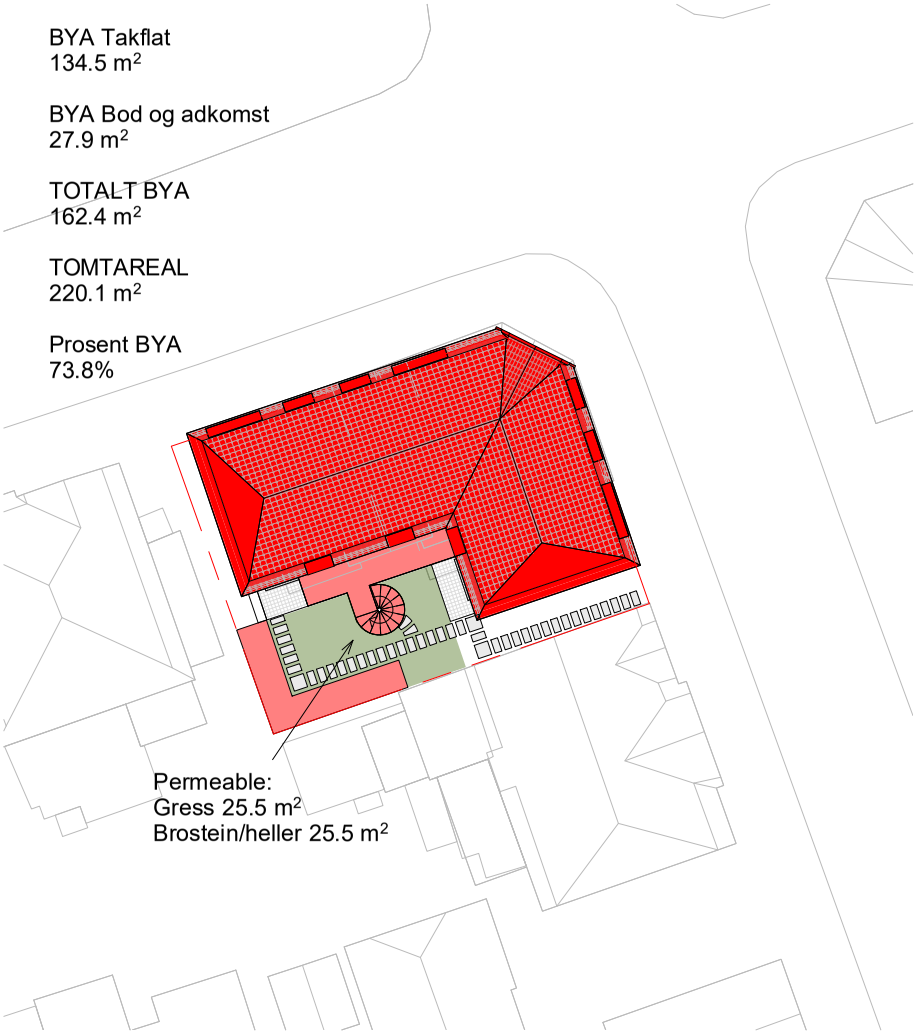
BYA Takflat
134.5 m²

BYA Bod og adkomst
27.9 m²

TOTALT BYA
162.4 m²

TOMTAREAL
220.1 m²

Prosent BYA
73.8%



Permeable:
Gress 25.5 m²
Brostein/heller 25.5 m²

BYA Takflat Eksisterende som rives
123.5 m²

BYA Bod og adkomst
0 m²

TOTALT BYA
123.5 m²

TOMTAREAL
220.1 m²

Prosent BYA Eksisterende
56.1%



BYA | Tomtgrense | Felles utoppholdsareal | Areal som rives

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	18.01.2023	Justert bygg, fasader, tak, bod, vinduer og adkomstgalleri i iht. dialogmøte med kommunen.	PR	MV
A	30.11.2022	Justert bygningsvolum: Fristilt gavel-vegg mot nabo Mads W Stangs gate , samt juster volum mot nabo i Trosvik torv 6. Fasader og mansardtak er stedstilpasset og justert iht, områdets særtrekk og arkitektoniske kvaliteter.	PR	MV

LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt: Trosvik Torv 8	Prosjektnr.: 22204	Tegningsnavn: Arealoversikt BYA + MUA	
Prosjektadresse: Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad	Gnr./Bnr.: 300/1386	Tegningsnr.: A801	Målestokk: 1 : 200
Tegningsstatus: Byggesøknad	Dato: 18.01.2023	Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV
		Rev. dato: 18.01.2023	Rev.: B

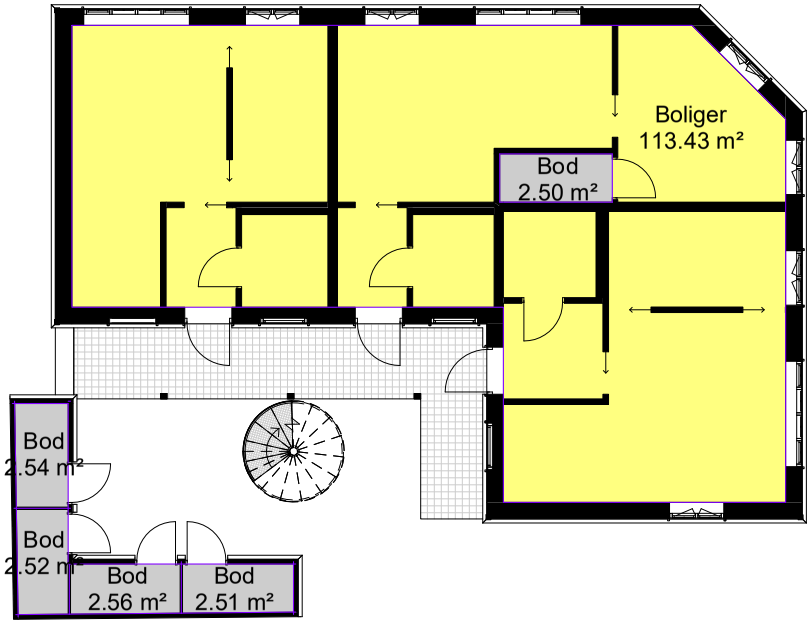
BRA

Bod

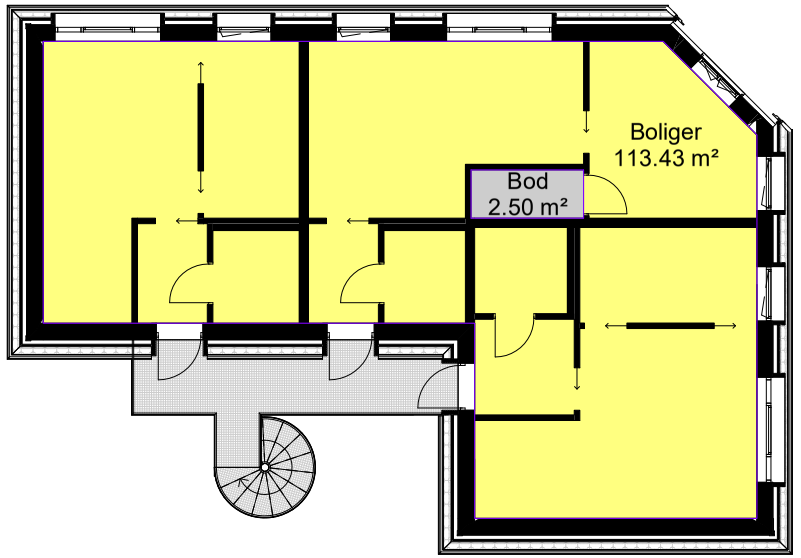
Boliger

Arealoversikt (BRA)	
Type	**Areal**
Plan 01	
Boliger	113.43 m²
Bod	2.52 m²
Bod	2.50 m²
Bod	2.54 m²
Bod	2.56 m²

Arealoversikt (BRA)	
Type	**Areal**
Bod	2.51 m²
	126.06 m²
Plan 02	
Boliger	113.43 m²
Bod	2.50 m²
	115.93 m²
TOTALAREAL	242.00 m²



Plan 01



Plan 02

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	18.01.2023	Justert bygg, fasader, tak, bod, vinduer og adkomstgalleri i iht. dialogmøte med kommunen.	PR	MV
A	30.11.2022	Justert bygningsvolum: Fristilt gavel-vegg mot nabo Mads W Stangs gate , samt juster volum mot nabo i Trosvik torv 6. Fasader og mansardtak er stedstilpasset og justert iht, områdets særtrekk og arkitektoniske kvaliteter.	PR	MV

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt: Trosvik Torv 8		Prosjektnr.: 22204	
Prosjektadresse: Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad		Gnr./Bnr.: 300/1386	
Tegningsstatus: Byggesøknad		Dato: 18.01.2023	
Tegningsnavn: BRA Arealoppsett			
Tegningsnr.: A802		Målestokk: 1 : 100	Vedleggsnr.: D_05
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato: 18.01.2023	Rev.: B



Eks.situasjon Trosvik torv 8	Nyttforslag for Trosvik torv 8
Tomt= 220 m2	Tomt= 220 m2
BYA= 123.5 m2	BYA= 162 m2
BYA= 56,1%	BYA= 73.8%

Oslo gata nr.29	Th. C. Henriksens gate 9	Oslo gata nr.21	Teglverksveien 12B
Tomt= 450.6 m2	Tomt= 439.9 m2	Tomt= 214,9 m2	Tomt= 275,7 m2
BYA= 190,27	BYA= 248,9	BYA= 176,73	BYA= 167,2
BYA= 42,22%	BYA= 56,58%	BYA= 82,23%	BYA= 60,64%

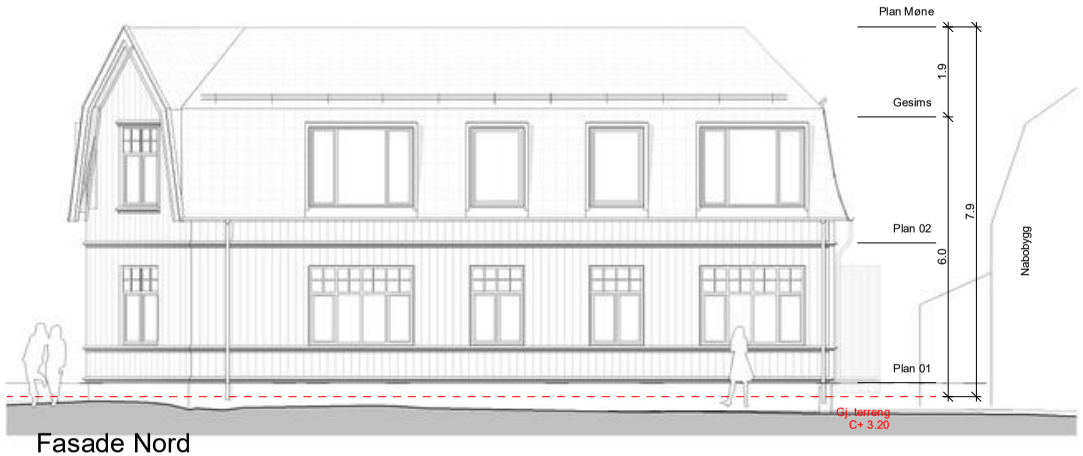
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	18.01.2023	Justert bygg, fasader, tak, bod, vinduer og adkomstgalleri i iht. dialogmøte med kommunen.	PR	MV
A	30.11.2022	Justert bygningsvolum: Fristilt gavel-vegg mot nabo Mads W Stangs gate , samt juster volum mot nabo i Trosvik torv 6. Fasader og mansardtak er stedstilpasset og justert iht, områdets særtrekk og arkitektoniske kvaliteter.	PR	MV

LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt	Prosjektnr.:
Trosvik Torv 8	22204
Prosjektadresse	Gnr./Bnr.
Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad	300/1386
Tegningsstatus	Dato:
Arbeidstegninger	18.01.2023

Tegningsnavn			
BYA sammenligning av nærområde			
Tegningsnr.: A803		Målestokk: 1 : 500	Vedleggsnr.
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato: 18.01.2023	Rev.: B



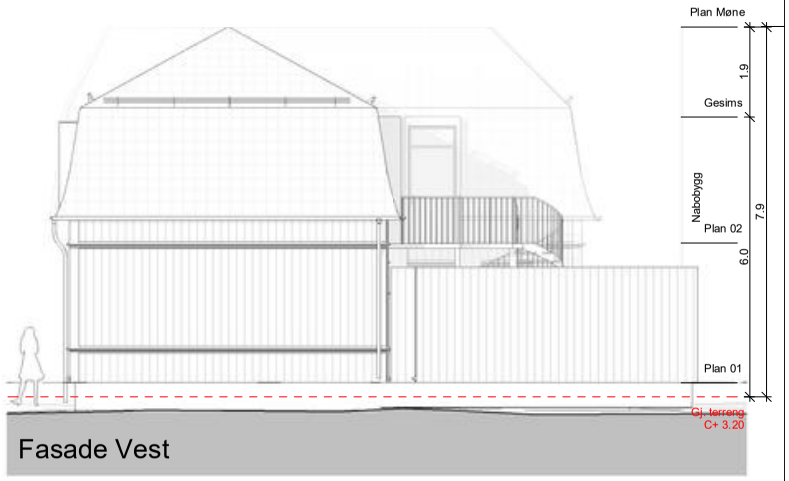
Fasade Nord



Fasade Øst



Fasade Sør



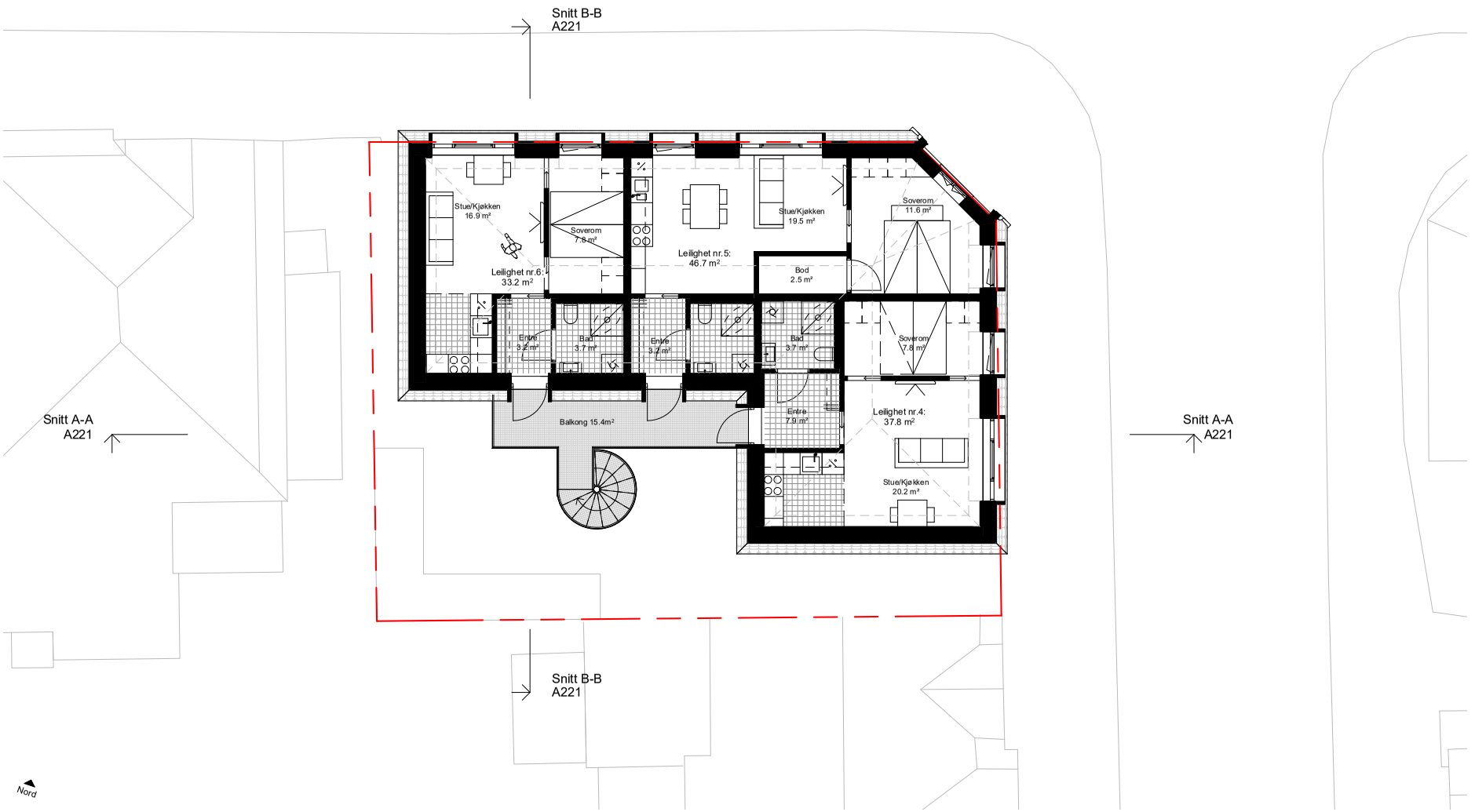
Fasade Vest

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
1	01.07.2024	Som bygget tegninger. Justert plassering av bod etter oppmåling		

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt: Trosvik Torv 8		Prosjektnr.: 22204	
Prosjektadresse: Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad		Gnr./Bnr. 300/1386	
Tegningsstatus: Som bygget tegning		Dato: 01.07.2024	
Tegningsnavn: Fasader			
Tegningsnr.: A331.		Målestokk: 1 : 100	Vedleggsnr. E_04
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato: 01.07.2024	Rev.: 1



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	18.01.2023	Justert bygg, fasader, tak, bod, vinduer og adkomstgalleri i iht. dialogmøte med kommunen.	PR	MV
A	30.11.2022	Justert bygningsvolum: Fristilt gavel-vegg mot nabo Mads W Stangs gate , samt juster volum mot nabo i Trosvik torv 6. Fasader og mansardtak er stedstilpasset og justert iht, områdets særtrekk og arkitektoniske kvaliteter.	PR	MV

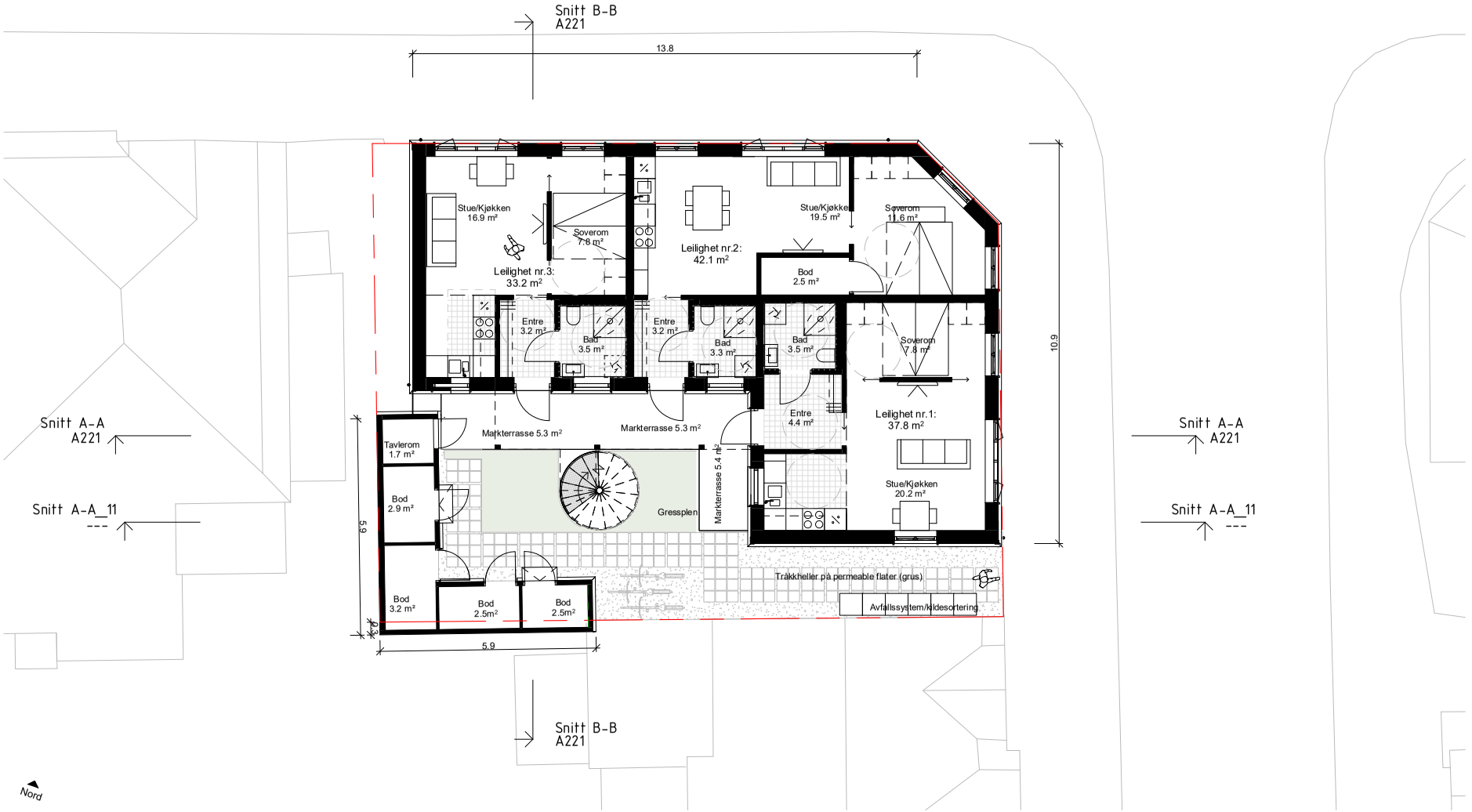
LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS

Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt: Trosvik Torv 8	Prosjektnr.: 22204
Prosjektadresse: Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad	Gnr./Bnr.: 300/1386
Tegningsstatus: Byggesøknad	Dato: 18.01.2023

Tegningsnavn: Plan 02			
Tegningsnr.: A122		Målestokk: 1 : 100	Vedleggsnr.: E_02
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato: 18.01.2023	Rev.: B



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
1	01.07.2024	Som bygget tegninger. Justert plassering av bod etter oppmåling		

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt: Trosvik Torv 8		Prosjektnr.: 22204	
Prosjektadresse: Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad		Gnr./Bnr.: 300/1386	
Tegningsstatus: Som bygget tegning		Dato: 01.07.2024	
Tegningsnavn: Plan 01			
Tegningsnr.: A121		Målestokk: 1 : 100	Vedleggsnr.: E_01
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato: 01.07.2024	Rev.: 1

Snitt B-B
A221



Snitt A-A
1 : 100



Snitt B-B
1 : 100

Snitt B-B
A221

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
1	01.07.2024	Som bygget tegninger. Justert plassering av bod etter oppmåling		

LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS

Prosjekt: Trosvik Torv 8		Prosjektnr.: 22204	
Prosjektadresse: Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad		Gnr./Bnr.: 300/1386	
Tegningsstatus: Byggesøknad		Dato: 01.07.2024	
Tegningsnavn: Snitt A-A og B-B			
Tegningsnr.: A221		Målestokk: 1 : 100	Vedleggsnr.: E_03
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato: 01.07.2024	Rev.: 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/488362/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-08 09:31
Side 1 av 7

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613724997
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
925637769	RADIN EIENDOM AS		Storgata 3, 1607 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3004	300	1386

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	300	1386	0	1	33 / 226	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	300	1386	0	2	42 / 226	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1386	0	3	38 / 226	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	300	1386	0	4	33 / 226	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	300	1386	0	5	42 / 226	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	300	1386	0	6	38 / 226	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 488362 Tinglyst: 11.05.2023
STATENS KARTVERK

Jnr 16/23 SAK 23/9188

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
FREDRIKSTAD	PB 1405, 1602 FREDRIKSTAD	A. Skaier

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	
Radin Eiendom AS	925 637 769	amund@radineiendom.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Storgata 3	1607	Fredrikstad	90075760

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	Fredrikstad	300	1386	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
925637769	Radin Eiendom 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.

Seksjonsnummer
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	B	33	B	13				25				37				49			
2	B	42		14				26				38				50			
3	B	38	B	15				27				39				51			
4	B	33	B	16				28				40				52			
5	B	42		17				29				41				53			
6	B	38	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		226				Nevner =		226											

Dato	Innsenderens underskrift
27.03.23	RADIN EIENDOM AS V/ AMUNDT HENRIKSEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

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 17.03.23

Innsenderens underskrift NADIU EIENDOM AS V/ANNOUD THERKILD

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 27.03.2023		RADIUS EIENDOM AS V/ ANNLAUG T HENRIKSEN
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.
3004	FREDRIKSTAD	300	1396	

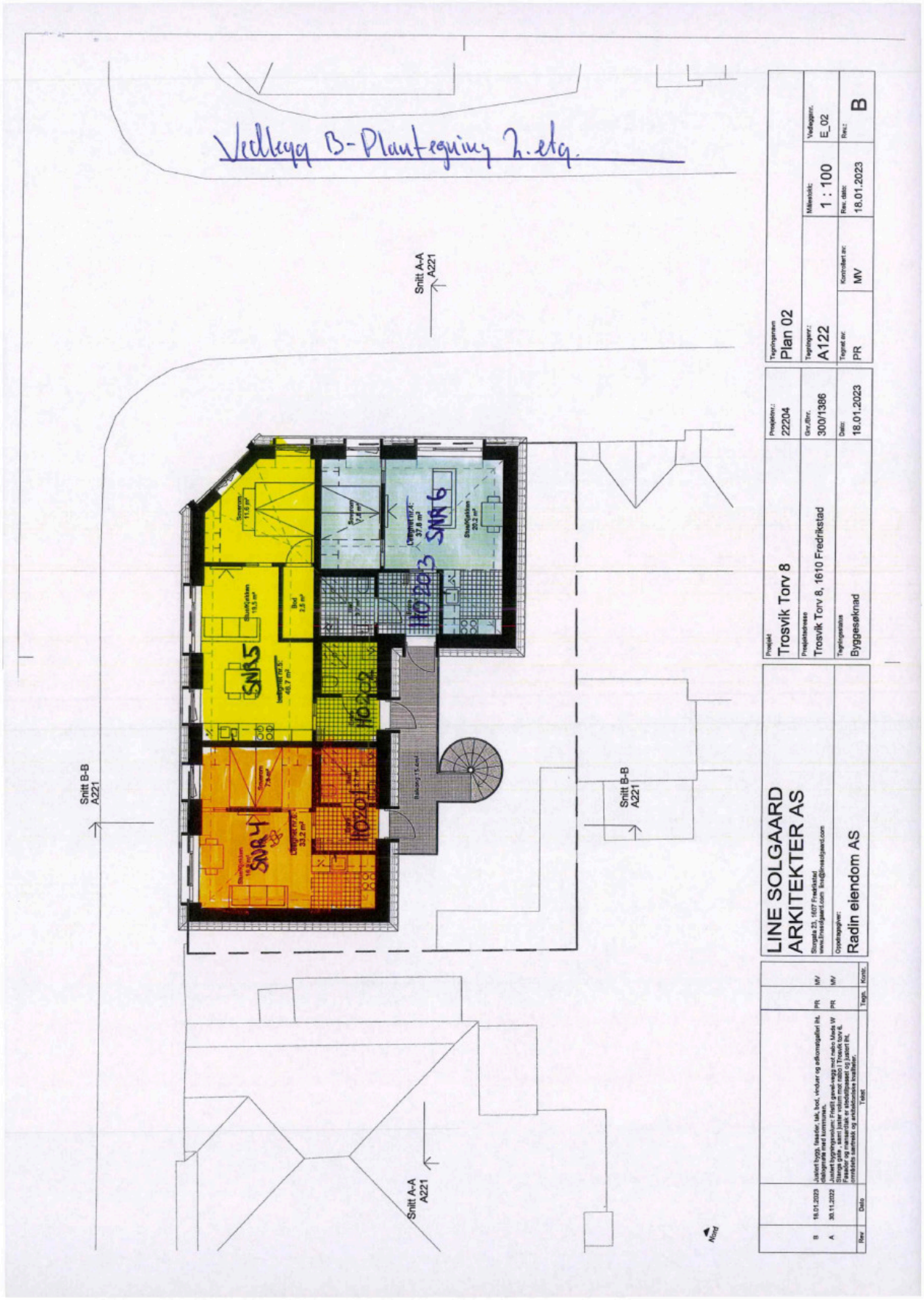
Dato	Underskrift	Stempel
17/4-23	A. Skaier	MATRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD

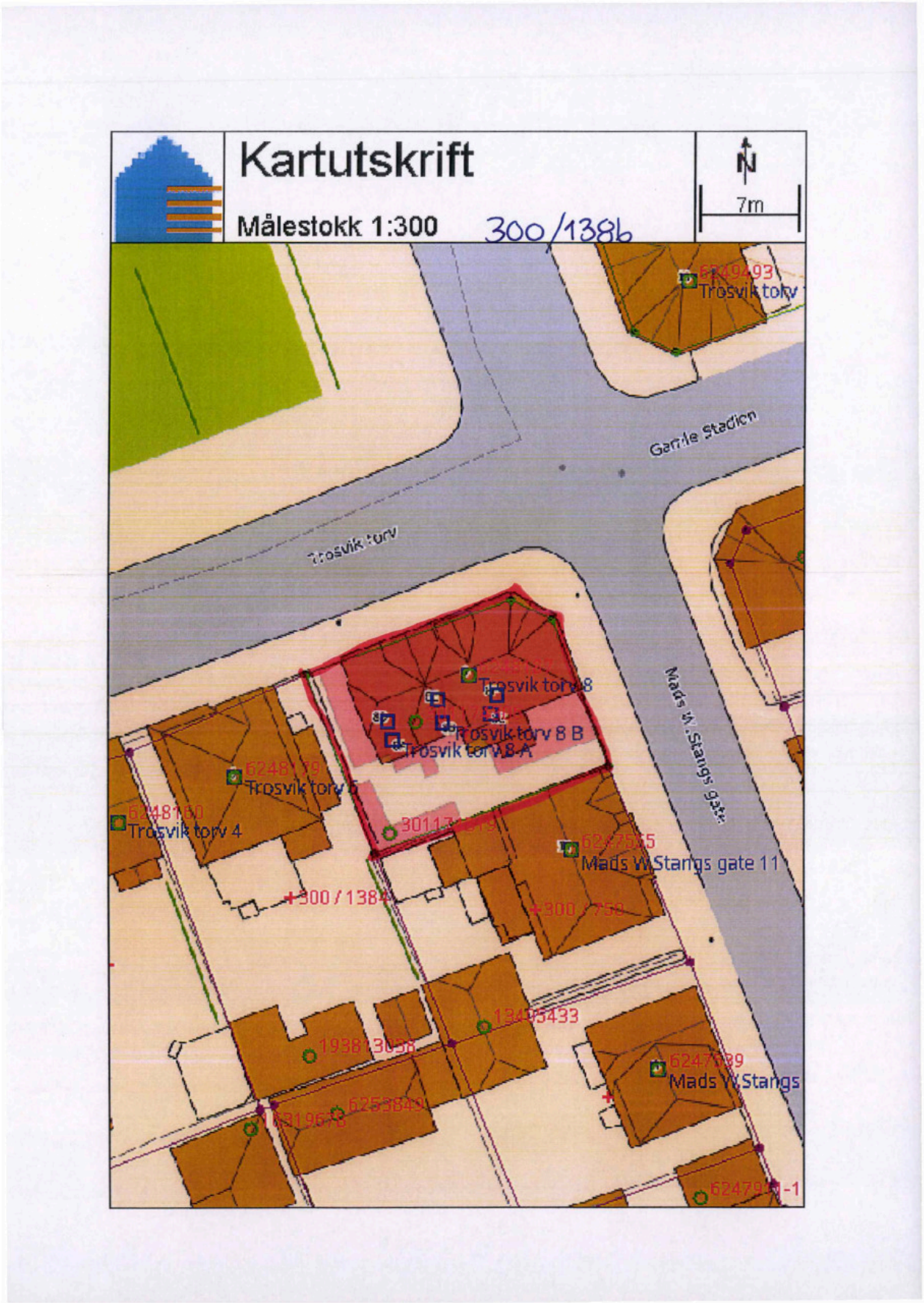
Dato	Innsenderens underskrift
27.03.23	RADIUS EIENDOM AS V/ ANNLAUG T HENRIKSEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4


Vedlegg D - Plantegning 1. etg.
Snitt A-A A221
Snitt B-B A221
Snitt A-A A221
Snitt B-B A221
10.9 m
2.0 m
16.0 m
6.8 m
9.3 m
1.0 m
6.8 m
4.2 m
SNR1
SNR2
SNR3
H0101
H0102
H0103
TSNR3
TSNR4
TSNR5
TSNR6
Nord
LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS
Slorgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com
Oppdragsgiver:
Radin elendom AS
Tegningsnavn
Plan 01
Tegningsnr.:
A121
Målestokk:
1 : 100
Vedlegg:
E_01
Rev. dato:
18.01.2023
Rev.:
B
Tegnet av:
PR
Kontrollert av:
MV
Prosjekt
Trosvik Torv 8
Prosjektadresse
Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad
Tegningsstatus
Byggesøknad
Prosjektnr.:
22204
Gnr./Bnr.
300/1386
Dato:
18.01.2023
B 18.01.2023 Justert bygg, fasader, tak, bod, vinduer og ellosmrapporter iht. dialogmøte med kommunen. PR MV
A 30.11.2022 Justert bygningsvolum. Flisatt garet-regig med nabo Møre W Plantegning 1. etg. Justert vinduer og fasader. Justert E. Fasader og mønsertak er elektrisk justert og justert iht. områdets samtlede og arkitektoniske kvalitetar. PR MV
Rev Dato Tekst Tegn. Kontr.


Vedlegg B - Plantegning 2. etg.
Snitt A-A A221
Snitt B-B A221
Snitt B-B A221
Snitt A-A A221
SNR6
SNR5
SNR4
HO203
HO202
HO201
Nord
LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS
Slorgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com
Oppdragsgiver:
Radin eiendom AS
Prosjekt
Trosvik Torv 8
Prosjektadresse
Trosvik Torv 8, 1610 Fredrikstad
Tegningsstatus
Byggesøknad
Prosjektnr.:
22204
Gnr./Bnr.:
300/1386
Dato:
18.01.2023
Tegningsnavn
Plan 02
Tegningsnr.:
A122
Tegnet av:
PR
Kontrollert av:
MV
Målestokk:
1 : 100
Rev. dato:
18.01.2023
Vedleggsnr.
E_02
Rev.:
B
B 18.01.2023 Justert bygg, fasader, tak, bod, vindusr og påbyggsgulvet iht. dialogmøte med kommunen. PR MV
A 30.11.2022 Justert bygningsvolum. Fristilt gavel-vegg mot nabo Mods W Fasader og mønehøyde er stedstilpasset i forhold til Tosvik Torv 6. PR MV
Rev Dato Tegn. Kontr.


Kartutskrift
Målestokk 1:300
300/1386
N
7m
Gamle Stadion
Trosvik torv
Trosvik torv 8
Trosvik torv 8 B
Trosvik torv 8 A
Trosvik torv 6
Trosvik torv 4
Mads W.Stangs gate
Mads W.Stangs gate 11
Mads W.Stangs

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,08.06.2026

Til informasjon!

Eiendom: 300/1386/0/4 Trosvik Torv 8 D

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

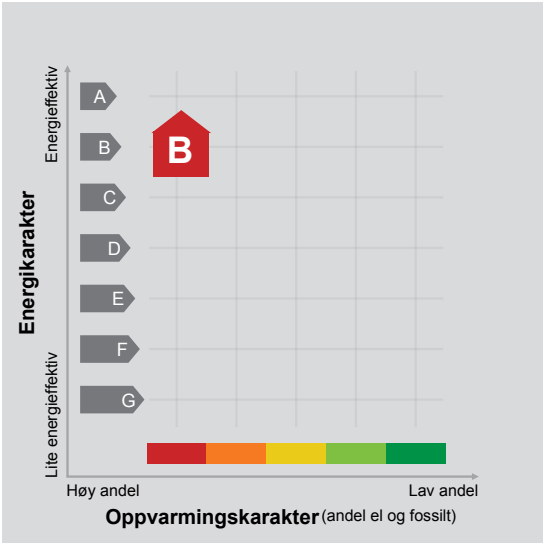
Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

ENERGIATTEST

Adresse	Trosvik torv 8D
Postnummer	1610
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	1386
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301174306
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	ab395973-cf21-4b87-921d-8d06d0a1ad51
Dato	21.06.2024
Innmeldt av	Energiconsult v/ ANN-THERES LØCHEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	232
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trosvik torv 8D
Postnummer: 1610
Sted: FREDRIKSTAD
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0201
Dato: 21.06.2024 10:40:24
Energimerkenummer: ab395973-cf21-4b87-921d-8d06d0a1ad51

Kommunenummer: 3107
Gårdsnummer: 300
Bruksnummer: 1386
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301174306

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
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	131 m²
Areal tak	158 m²
Areal gulv	116 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	62 m²
Oppvarmet BRA	232 m²
Totalt BRA	232 m²
Oppvarmet luftvolum	589 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,07 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,92 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	37,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	19.06.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
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	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 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	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
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)	0,65
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
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	1,00
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	1,00
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	0,94
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 varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

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 biobrenselbaserte 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	21.6.2024
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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Energiconsult
Navn person	ATL

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	25,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	95,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 957 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	99,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 819 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 957 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	22 957 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 957 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 03. juni 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1386 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 4
Adresse: Trosvik torv 8D, 1610 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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stein Håkon Glosli	9578-5997-4-325541	2026-06-02 04:28:52
Christin Glosli	9578-5993-4-4486886	2026-06-02 07:24:18

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
2. juni 2026

Oppdragsnummer
30-0090/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trosvik torv 8D, 1610 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Christin Glosli, Stein Håkon Glosli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 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: 555555
Forsikret i: Fremtind Forsikring

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?

Nei

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?

Nei

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: 30-0090/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Christin Glosli	**2026-06-02**	**Stein Håkon Glosli**	**2026-06-02**

Identifikasjon

Christin Glosli

Identifikasjon

Stein Håkon Glosli

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

Eiendomsstatus, ordre 9251574

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 1386	**Fnr:** 0	**Snr:** 4
Adresse:	Trosvik torv 8D, 1610 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	220.1 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:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 320 - Flomfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 120 Holmenområdet	**Vedtatt:** 21.05.1979	**Formål:** 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 01.06.2026

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1386/0/4

Eierrepresentant: Glosli Christin

Regningsmottaker: Glosli Christin

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1386	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	4				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
301174306	Andre småhus m/3 boliger el fl	Ferdigattest	Bolig		33,2

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GLOSLI STEIN HÅKON	ODALSVEIEN 4	1642 SALTNES	1/2	Hjemmelshaver
GLOSLI CHRISTIN	ODALSVEIEN 4	1642 SALTNES	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	1,00 660 L	kr 11 913,00	01.07.2026	1/6	0	kr 2 482,00
60	ESkatt Bolig	740 200,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 2 368,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	50,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 2 190,00
4260	VANN - BOLIG	50,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 722,00
							kr 11 839,00

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

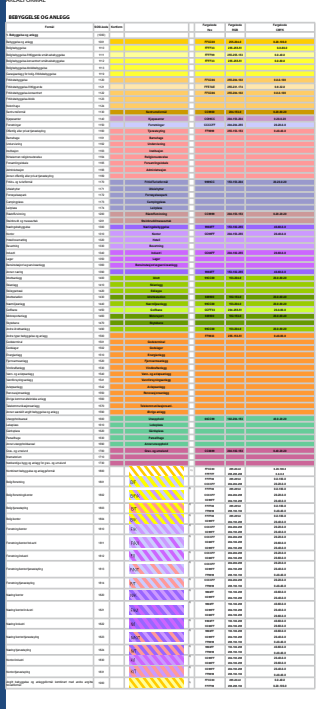
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

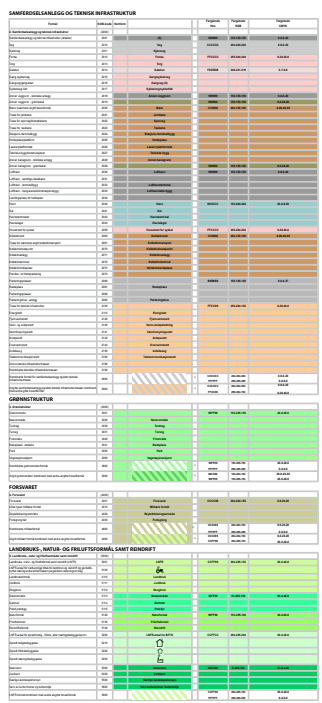
Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

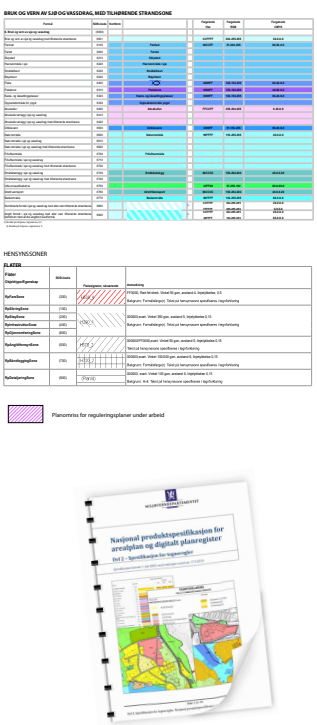
Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010





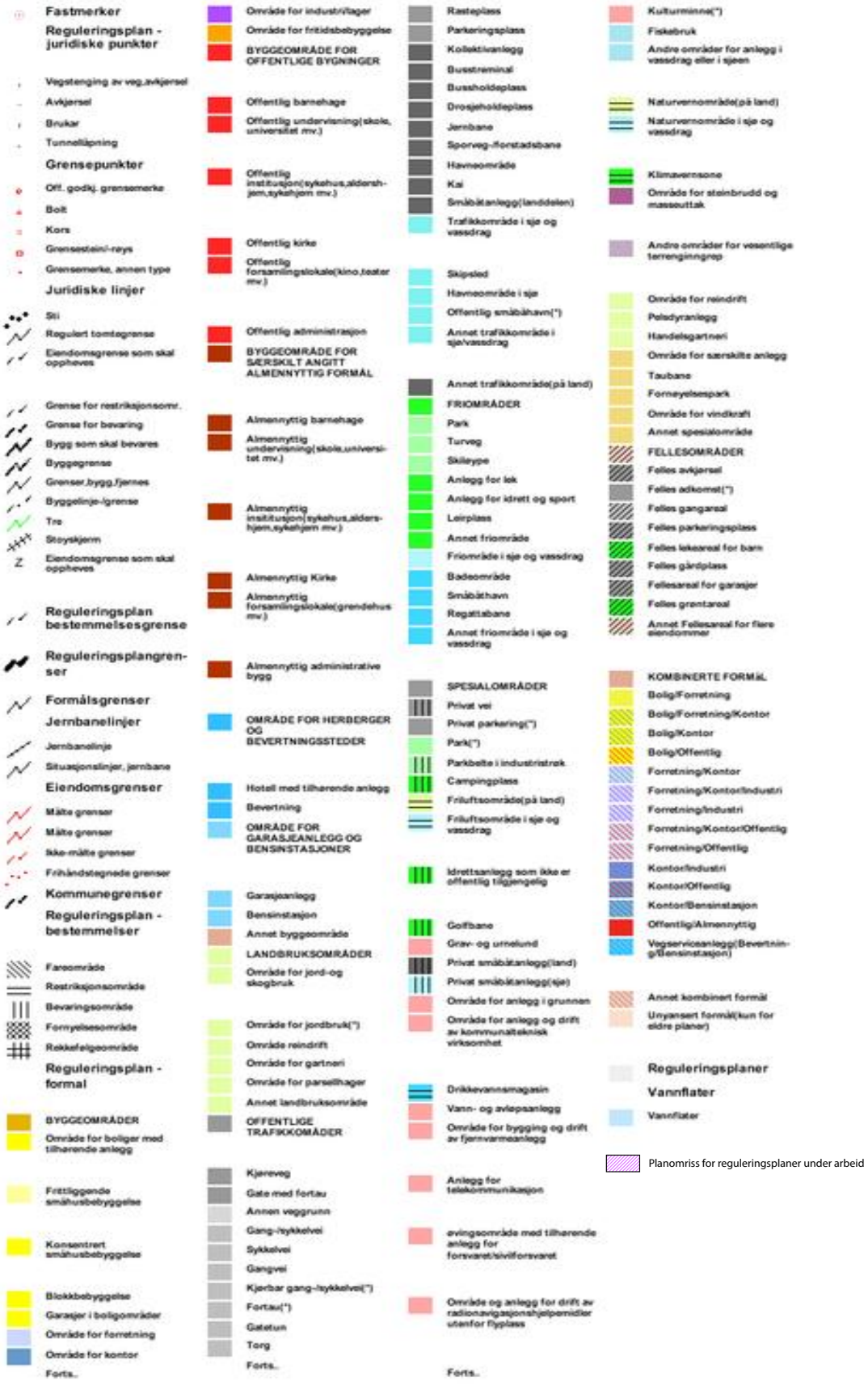




MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trosvik torv 8D, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1386/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-01

N

Planident: 120
Ikrafttredelsesdato: 21.5.1979
Plannavn: Holmenområdet

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.



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trosvik torv 8D, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1386/0/4

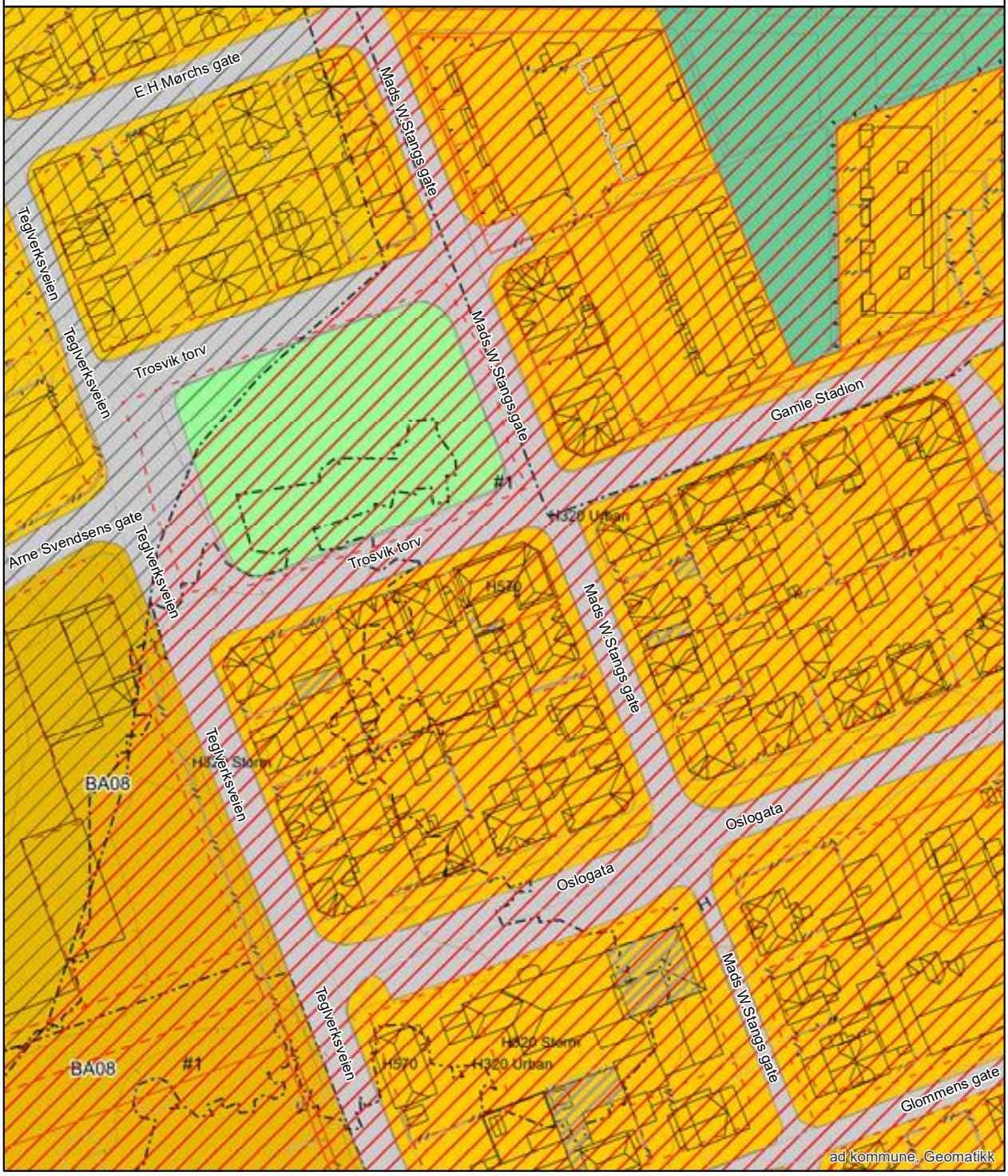
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-01

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.



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trosvik torv 8D, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1386/0/4

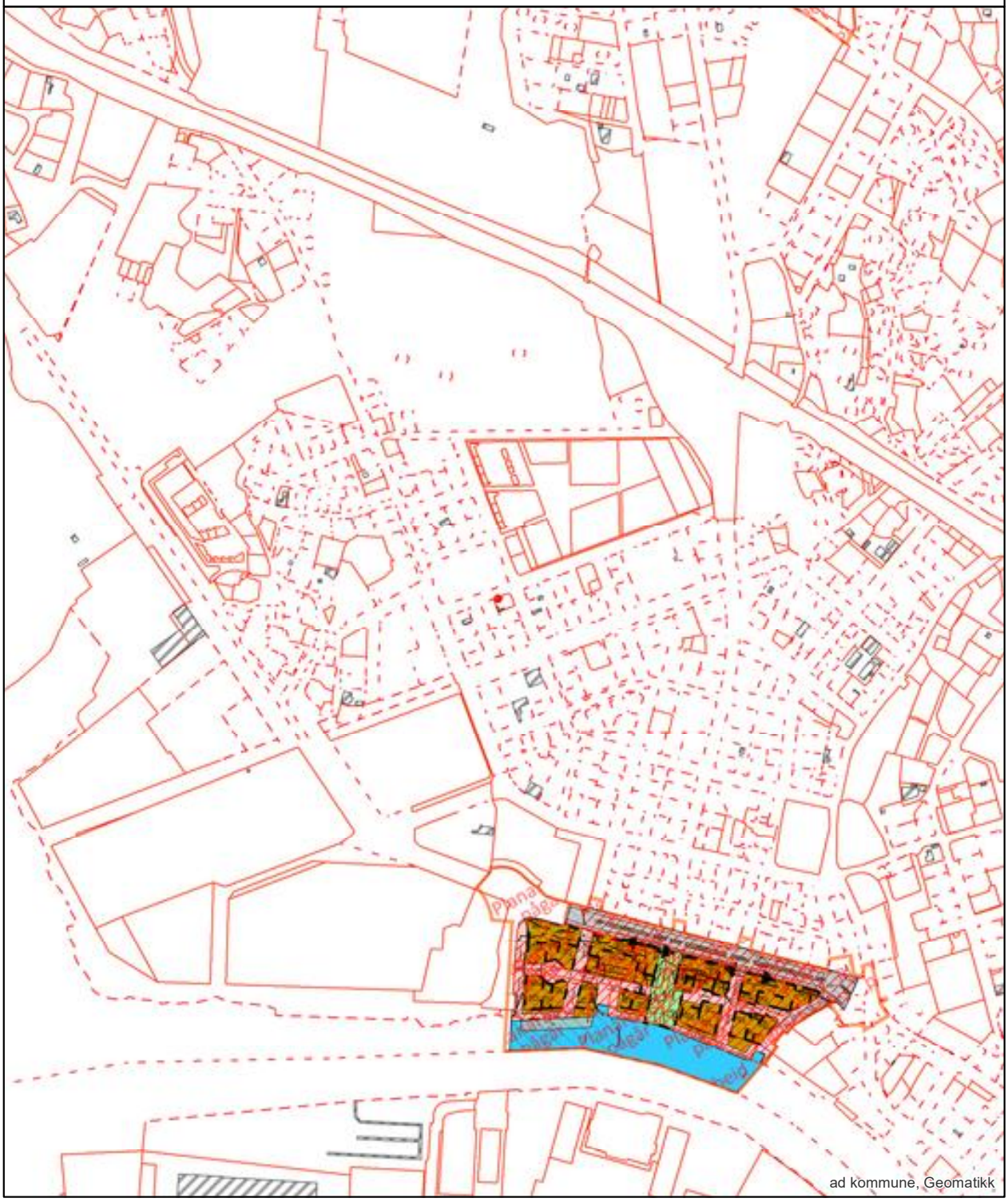
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-06-01

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



Oversiktskart

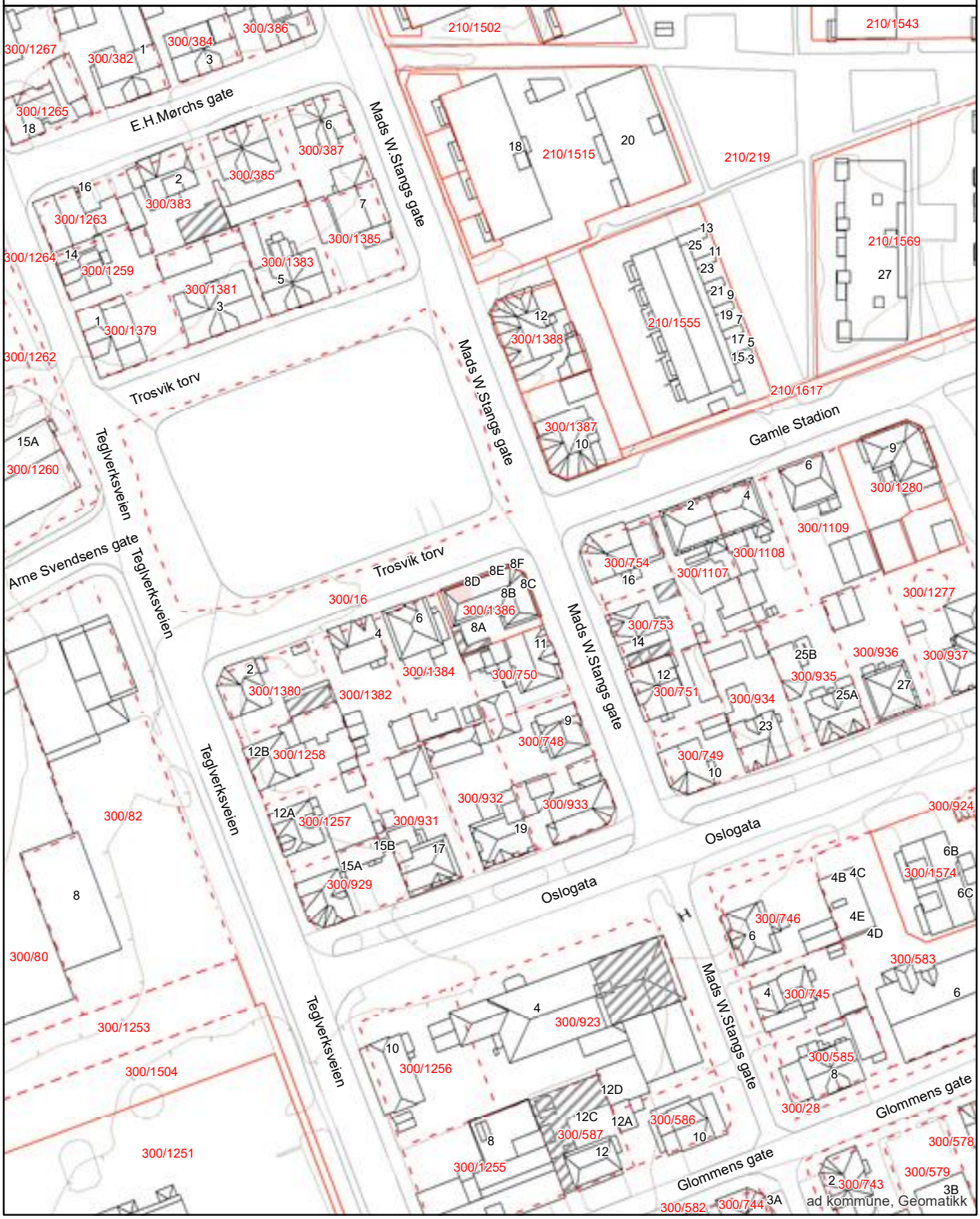
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trosvik torv 8D, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1386/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-01

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trosvik torv 8D, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1386/0/4

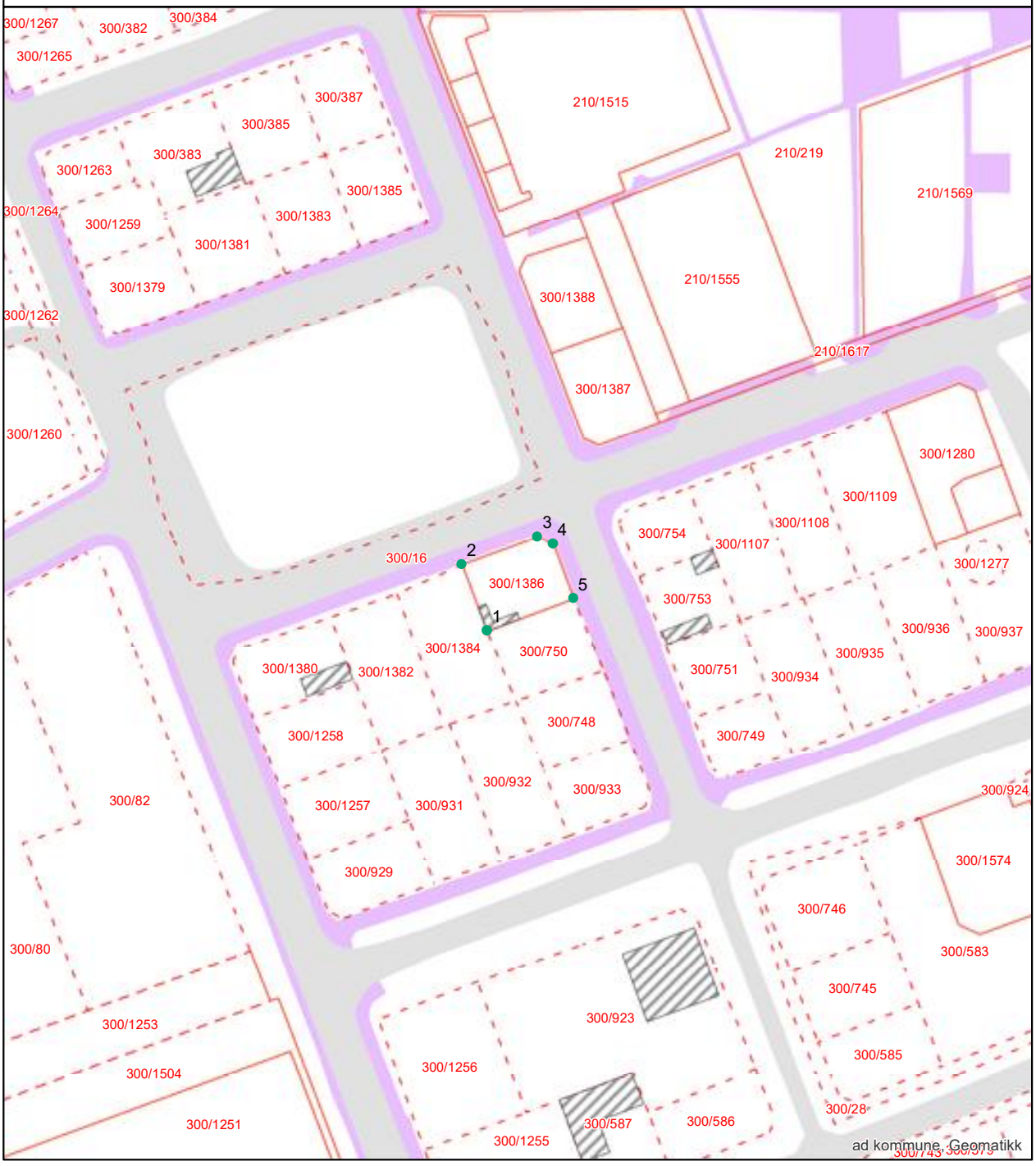
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-01

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.6.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565963.87668	609991.472083	Jord	13.11	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565976.1311	609986.813672	Jord	14.91	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565981.19917	610000.82748	Ikke spesifisert	3.1	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565979.92954	610003.661667	Ikke spesifisert	10.79	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565969.83566	610007.462767	Ikke spesifisert	17.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/1386/0/4

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	11.05.2023	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] 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
STEIN HÅKON GLOSLI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
CHRISTIN GLOSLI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	17.04.2023	17.04.2023	Sak 2023/9188	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

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
301174306	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	FA - Ferdigattest

Bygning 301174306: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	230.8
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	230.8
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	24.02.2023	02.03.2023
EB - Endre bygningsdata	17.04.2023	17.04.2023
IG - Igangsettingstillatelse	12.05.2023	14.05.2023
EB - Endre bygningsdata	14.05.2023	14.05.2023
FA - Ferdigattest	22.07.2024	22.07.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	33.2	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	115.4	0.0	115.4	0.0
H02	3	115.4	0.0	115.4	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Trosvik torv	8D		1610 FREDRIKSTAD

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trosvik torv 8D, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1386/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-01

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 1.6.2026

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 / 1386 / 0 / 4

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

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trosvik torv 8D, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1386/0/4

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-06-01

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



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

Trosvik torv 8D

Nabolaget Holmen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Trara skole (1-7 kl.)	355 elever, 20 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Trosvik skole (1-7 kl.)	514 elever, 26 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Cicignon skole (1-10 kl.)	417 elever, 23 klasser	6 min 🚗 2.3 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	180 elever, 6 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ...	452 elever, 30 klasser	4 min 🚗 2.2 km
Frederik II videregående skole	1277 elever	10 min 🚶 0.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	180 elever, 6 klasser	12 min 🚶 1.1 km

Offentlig transport

N.T.P.	Totalt 12 ulike linjer	4 min 🚶 0.4 km
Fredrikstad stasjon	Linje RE20, RX20	6 min 🚗 2.1 km
Oslo Gardermoen		1 t 35 min 🚗

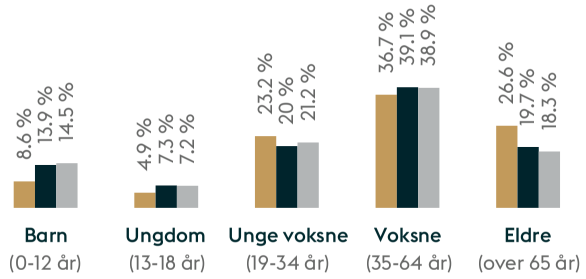
Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 ...	27 barn	9 min 🚶 0.7 km
Trosvik Doremi barnehage (1-5 ...	81 barn	13 min 🚶 1.1 km
Trosvik barnehage (1-5 år)	95 barn	13 min 🚶 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Fjeldberg	5 min 🚶
Kiwi Frydenberg	6 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmen	2 428	1 466
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Fjellberg balløkke	6 min
Fredrik II Videregående	7 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	4 min
EVO Fredrikstad	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

Trafikk
Lite trafikk 76/100



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

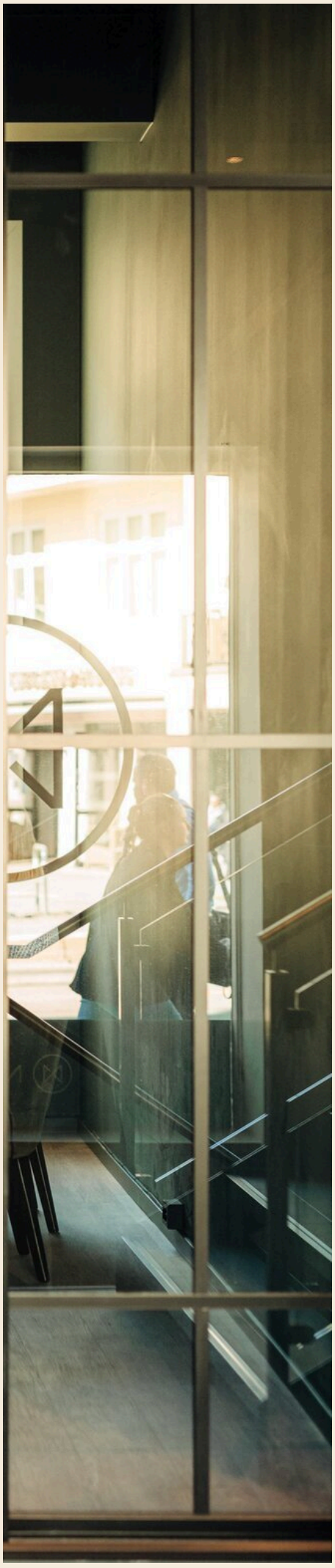
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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 Fredrikstad og Hvaler, 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 boligene vi har for salg.

Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 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: 30-0090/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trosvik torv 8D 1610 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 300, bnr 1386, snr 4 (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:

Steffen Eng Johansen

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
st.johansen@nordvikbolig.no
997 70 744