Trondalsveien 65, 1621 GRESSVIK



PROPR.NO

Selger
Bjerke Eiendom AS
90886163

Prisantydning
4 200 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3107 Gnr. 50 Bnr. 364 Snr. 25

En meget solrik eiendom fra morgen til kveld, med 75 kvm terrasse/balkong, og 3 parkeringsplasser på egen tomt.

PRISANTYDNING
kr 4 200 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 258 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 26 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
78kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2019



Fasade inngangsside.



Den store terrassen 47 kvm



3 stk parkeringsplasser på egen tomt.



Den store terrassen 47 kvm



Den store terrassen 47 kvm



Entre



Entre



Bad



Bad.



Stue



Stue



Stue



Stue



Balkong



Balkong med tilgang fra stue.



Det minste soverommet



Hovedsoverom



Hovedsoverom med garderobe.



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken med utgang til terrasse.



Terrasse med tilgang fra kjøkkenet 20 kvm



Terrasse.



Fasade balkongside.



Eget vaskerom.



Plantegning

Om boligen

Dette er en sjelden mulighet der du får med mye uteareal og parkeringer ved kjøp av en leilighet.

Lave felleskostnader.

I Trondalsveien 65 får du en lettstelt leilighet med en gjennomtenkt og praktisk planløsning.
Leiligheten har en god standard med lyse og luftige rom som utnytter kvadratmeterne til det fulle. Åpen stue- og kjøkkenløsning. Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer.
Badet er flislagt og har innredning fra Sigdal.
Leilighet har en liten innebod og en romslig utvendig sportsbod.
Eget vaskerom med egen utslagsvask.
Godt inneklima og lave bo kostnader.

Leiligheten ligger utmerket til og har enormt gode solforhold fra morgen til kveld, og du vil alltid ha sol på to av de tre terrassene/balkong, og da selvfølgelig alltid en skyggeplass som kan være kjærkomment på varme dager.

Det medfølger 3 parkeringsplasser på egen tomt rett utenfor døren der du kan parkere ved siden av hverandre, og det kan strengt tatt stå en fjerde bil på tvers foran disse.

Meget barnevennlig område og det ligger en meget bra barnehage, slik vi har blitt fortalt, ca 2 minutters gange fra leiligheten.

Eiendomsskatten er inkludert i kommunale utgifter, og i dette tilfellet er det kostnadene med en 240 l søppeldunk. Det vanlig er 140 liter dunk, som utgjør ca Kr. 300 mindre i mnd.
Velger du og montere en vannmåler vil de kommunale avgiftene bli redusert vesentlig.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på Trondalstoppen på Gressvik i Fredrikstad kommune. Her bor du i et attraktivt, nyere boligområde som ligger med umiddelbar nærhet til Gressvikmarka. I tillegg er det kun en kort kjøretur på ca. 10 minutter til Fredrikstad sentrum. Fra Gressvik går også den attraktive byferja (gratis) til Værste område, sentrum, Kråkerøy og idylliske Gamlebyn.

Området har nærhet til skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon. Flere av de største matvarekjedene er representert i området, og for øvrig dekker Gressvik Torg de fleste daglige behov. Videre er det sykkelavstand til Fredrikstad sentrum og Torvbyen, samt kort vei Østfoldhallene.

Annet

Det tas forbehold om eventuelle feil i annonsen.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
105 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

117 590 kr (Omkostninger totalt)

---

4 317 590 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller

fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

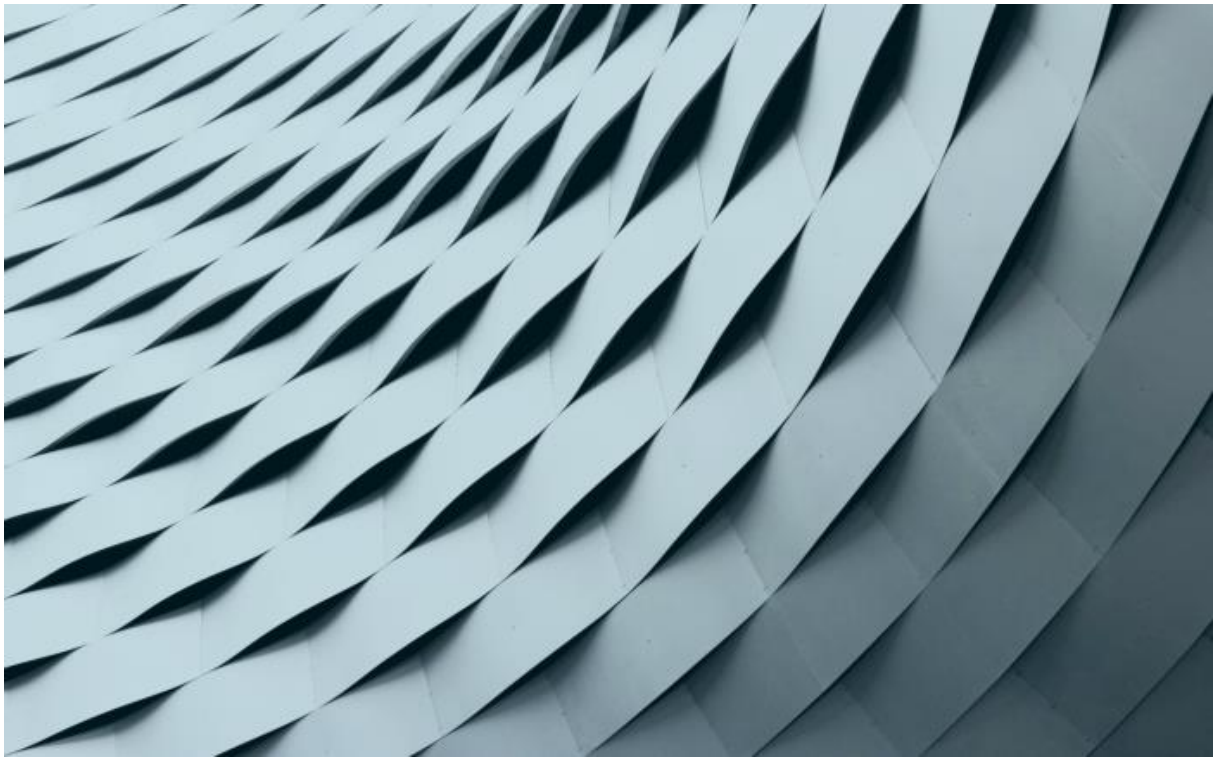
Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Leilighet
Trondalsveien 65, 1621 GRESSVIK
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 50, bnr. 364, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2711 **Eiendomsverdi ref nr:** TX1302

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms eierseksjon fra 2019 med attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Trondalstoppen.

Terrasser og balkong på til sammen 75 m².

Boligen er en gjennomgående endeleilighet.

Det er innvendig skråtak og takhøyde opptil 3,15 m.

Leiligheten ligger i 1. etasje på inngangsiden og i 2. etasje på balkongsiden.

Boligen består av entrè, bad/wc, stue, vaskerom, teknisk rom, kjøkken og 2 soverom.

I tillegg kommer utvendig sportsbod på 5,4 m².

Oppvarming med luft til luft varmepumpe.
Elektriske varmekabler på bad/wc og vaskerom.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

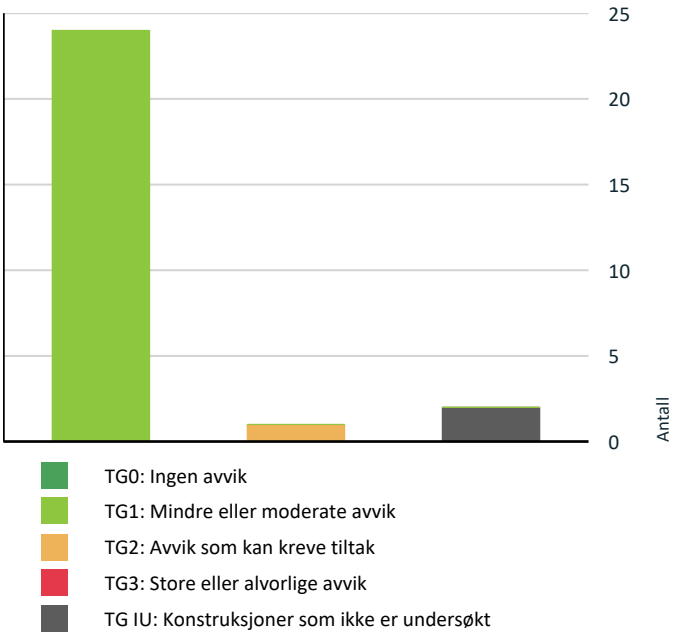
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Boddør Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Rekkehusbebyggelse over 2 etasjer med leiligheter i begge etasjer. Grunnmur og fundamenter er av betong. Trebjelkelag som etasjeskiller. Veggkonstruksjoner er av tradisjonelt bidningsverk utvendig kledd med stående panel. Takkonstruksjon utført som pulttak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2018.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør med glassfelt.
Terrasse- og balkongdør med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2018.

TG 2 Boddør

Beskrivelse

Tett ytterdør som boddør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en fuktskade nederst på karmen til boddøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Karmen må utbedres eller skiftes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngangen på 47 m².
Balkong med utgang fra stuen på 8 m².
Terrasse med utgang fra kjøkkenet på 20 m².
Uteplassene er utstyrt med utelys og stikkontakter.

Terrassen ved inngangen ligger over carport i 1. etasje. Terrassegulvet hindret tilgang til vurdering av tettesjikt samt registrering og vurdering av fallforhold. Det forutsettes at preakseptert løsning er benyttet og tilstandsgrad er satt basert på alder.
Normal tid før omlegging av membraner på terrasser er 15 - 35 år.
Det er enkelte ujevnheter i terrassegulvet med utgang fra kjøkkenet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler i entrè.
Gulvoverflater for øvrig består av hvitlakkert eikeparkett.
Det er opplyst at parketten er slipt og lakkert i stue og kjøkken i 2026.
Vegger og himlinger består av malte plater.
Innfelte LED-downlights på kjøkkenet.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører.

TG 1 Garderober

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med innredning og speilfronter i entrè.
Garderobeskap med innredning på hovedsoverommet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med innfelte LED-downlights.
Enkelte hull etter tidligere oppheng er tettet med silikon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 35 mm høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er fuktsikret med smøremembran. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malt himling.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt tilstrekkelig fall på vaskeromgulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med:
- Rustfritt skyllekar.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kun gulv er våtsone på vaskerom.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Benkebelysning. Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Røros Hetta kjøkkenventilator med integrert komfyrvakt og avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system.
Hovedstoppekran, reduksjonsventil og rørfordelingsskap er plassert i teknisk rom med sluk.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i teknisk rom.
Eier opplyser at filtre er skiftet årlig og senest i mai 2026.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter med produksjonsår 2018 er plassert i teknisk rom med sluk.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Beskrivelse

Det er opplyst om bredbåndstilknytning via fibernett.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 13 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 40 A.
Fjernavlest måler er plassert i utvendig skap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

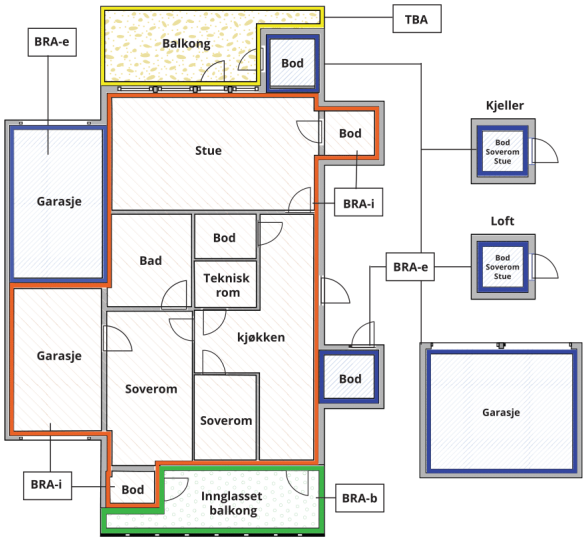
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	78	5		83	75
SUM	**78**	**5**			**75**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad/wc, stue, vaskerom, teknisk rom, kjøkken, soverom, soverom 2	Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder uvendig sportsbod på 5,4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Knut Bjerke	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	50	364		25	10096 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Trondalsveien 65, 1621 GRESSVIK

Hjemmelshaver
Bjerke Eiendom AS

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 10096 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Biloppstillingsplasser for flere biler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	05.05.2026	Opplysninger gitt av rekvirent på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.05.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TX1302

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Trondalsveien 65, 1621 GRESSVIK

08 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Trondalsveien 65	Trondalsveien 65	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Bjerke, Knut Bergvoll

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

En gang for noen år siden kom det vann inn på kjøkkenet pga at været var unaturlig spesielt den dagen og klarte av den grunn og presse noe regnvann opp under takpappen ved toppbordene.
Vi tilkalte en taktekker som kom å sjekket hele takt og fant ikke noe galt med takbelegget, og det var taktekkeren som kom frem til at det var slik forklart over her, utifra tidligere erfaringer.
Det har kun vært den ene gangen dette har skjedd.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Vifte i ventilasjonsanlegget ble skiftet sommeren 2024

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målingen ble avsluttet april 2020.
Resultat: <20

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Avtrekksvifte over komfyr på kjøkkenet har ved to anledninger, senest for 7 måneder siden, ikke villet starte før sikringen hadde blitt slått av og på igjen.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Knut Bergvoll Bjerke	**2026-05-08**

Identification

Knut Bergvoll Bjerke

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Knut Bergvoll Bjerke	08/05-2026 20:57:43	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

TRIVSELSREGLER FOR TRONDALSTOPPEN BOLIGSAMEIE III

Disse reglene er utarbeidet i felleskap i sameie III

1. Formål og omfang

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

2. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

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

3. **Aktiviteter og støynivå**

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

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

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

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

a) Utvendig solavskjerming:
Det kan monteres utvendig solavskjerming som følger:
Markiser: Fargekode: S-7500 N (Sort eller grå) Fargen på markisekasser kan være sort eller lys iht farger på boligen. Screens skal være sorte eller grå.
Ved bruk av markiser må det tas hensyn til eventuelle sjenanse for naboer. Markisen skal ikke gå lenger enn kanten på rekkverket/terrassen. Markisenbetjenes med sveiv eller motor.

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

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

d) Maling/Beis av utvendige flater samt kledninger
Det skal følges fargekoder for vårt sameie. Fargene er Brunsvart 0734 (Mørk farge)
Older 8143 (Lys farge) , det er også lov å bruke vedlikeholdsfri klednings materialer naturlige tresorter med farger som gråner / endrer seg med tid om man ønsker å kle om sin bolig.
Montering av parabol og/eller andre større tekniske installasjoner på balkong eller utvendig fasade er ikke tillatt.

5. **Brannvern og sikkerhet**
Alle er ansvarlig for å sikre sin egen bolig i forhold til brann.
Sørg for å plassere røykvarsler/røykvarslere i boligen din, sjekk også at batteriet fungerer i løpet av året. Husk Røykvarslerdagen 1.desember. Informasjon finnes her: https://roykvarslerdagen.no/
Enhver bolig skal også være installert med brannslokningsapparat eller/og brannteppe. Det oppfordres ellers til forsiktighet med levende lys.

Fyrverkeri
Hvert eneste år fører bruk av fyrverkeri til branner og ulykker.
Ved oppskyting av fyrverkeri skal man sørge for å velge en plass for avfyring slik at personer eller omgivelser ikke skades.

Sist revidert 10. Mai 2021

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

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

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

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

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

6. **Parkering og hastighet**

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

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

7. **Dyrehold**

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

8. **Brudd på trivselsreglene**

Eventuelle naboklager for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til sameiestyret.
Gjentatte og / eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret.
Anonyme og/ eller muntlige klager vil ikke bli behandlet.
Den enkelte sameier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.
Uenigheter med sameiestyrets vedtak kan bringes inn som sak for årsmøtet.

Sist revidert 10. Mai 2021

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I TRONDALSTOPPEN BOLIGSAMEIE III

Møtedato:	onsdag, 7. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Gressvik IF Klubbhus

Møtet ble åpnet av styreleder **Ole Christian Skovly**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

---

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble **Gina B. Liland** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Marthe-Kristin Skui Berg** og **Morten H. Nielsen** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
6 seksjonseiere
1 fullmakt
Totalt 7 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.
Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble **Øyvind Steinsvik** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **Morten Nielsen** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Ole Christian Skovly	På valg: 2026
Styremedlem:	Øyvind Steinsvik	På valg: 2027
Styremedlem:	Marte-Kristin S. Berg	På valg: 2026
Varamedlem:	Morten Hammersvik Nielsen	På valg: 2026

6. INGEN INNKOMNE FORSLAG

Møtet ble hevet kl. 18:40

Protokollen signert av:

Møteleder/Protokollfører:
Gina B. Liland /s/

Protokollvitne:
Marte-Kristin S. Berg /s/

Protokollvitne:
Morten Hammersvik Nielsen /s/

VEDTEKTER

FOR

TRONDALSTOPPEN BOLIGSAMEIE III

(org.nr. 918 688 439)

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

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn
Sameiets navn er Trondalstoppen Boligsameie III.

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

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

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

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

1-3 Formål
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1-4 Sameiebrøk
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

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

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

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

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

3-3 Eksklusiv bruksrett til hage
Sameierne har eksklusiv bruksrett til naturlig del av hage/uteområde hvor hver eier er pålagt å holde dette pent og ryddig, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Det forutsettes at områdene faller naturlig inn som en del av sameiers eksisterende utendørsområde. Det forutsettes at områdene blir opparbeidet med plen, beplantning og lignende i tråd med en helhetlig plan i sameiet.

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

4-1 Vedlikehold i og av rekkehusene
(1) *Den enkelte seksjonseier i rekkehusene skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen (samlestokk vann og sluk), og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Takterrasser/balkonger som hører til den enkelte seksjon (innvendige overflater og sluk) omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplik*t.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Vedlikehold i og av firemannsboligene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Vedlikehold i og av eneboligene i kjede
(1) *Den enkelte seksjonseier i eneboligene i kjede er ansvarlig for alt innvendig og utvendig vedlikehold av sin egen bolig med tilleggsdeler*.

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

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

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

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

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

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

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

4-4 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

4-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) *Alle endringer av og installasjoner på fasade, utskifting av vinduer og ytterdører, fargevalg og utvendige bygningsmessige arbeider skal søkes skriftlig om og forhåndsgodkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet*. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner.

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

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

4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

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

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

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

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

(2) *Felleskostnadene omfatter blant annet;*

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

5-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

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

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

6-3 Fravikelse
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) *Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og ett til to andre styremedlemmer. Årsmøtet kan bestemme om det skal velges ett varamedlem*.

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

7-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

8-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

8-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9-4 Gjennomføring av årsmøtet
(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

9-5 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-6 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-7 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

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

9-8 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

9-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

9-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

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

9-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-14 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Propr.no
E-post: nikolai@propr.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Trondalstoppen Boligsameie III**

20.04.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.04.2026

Boligselskap:	Trondalstoppen III
Organisasjonsnr:	918 688 439
Gnr./bnr:	50 / 364
Eier(e):	Bjerke Eiendom AS
Seksjonsnr:	25
Adresse:	Trondalstoppen 65, 1621 Gressvik
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/trondalstoppen3/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/trondalstoppen3/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Fremtind Forsikring, avtalenr. 26171846/22
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: **kr 1.258,– pr. md.**

Til dekning av: TV/bredbånd, vedlikehold, avsetning til fremtidig vedlikehold, forretningsførsel, revisjon, honorar til styret, stell av uteområder/snøbrøyting, bygningsforsikring og andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 7 926	0

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Trondalstoppen Boligsameie III
7. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Trondalstoppen Boligsameie III

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**07.05.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Gressvik IF Klubbhus**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **5.1.** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **5.2.** Valg av 1 varamedlem for 1 år
6. **INGEN INNKOMNE FORSLAG**

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Ole Christian Skovly	På valg:	2026
Styremedlem	Marthe-Kristin Skui Berg	På valg:	2026
Styremedlem	Elisabeth Wood	På valg:	2025
Varamedlem	Morten Hammersvik Nielsen	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind - Sparebank 1
Polisenummer: 26171846, 26173145,26173385,26173699,26173764

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styret jobber digitalt og samhandler fortløpende. Det har blitt gjennomført 4 styremøter i perioden, samt diverse arbeidsmøter. Vi har evaluert fortløpende saker og avgjørelser som har kommet.

Det er også gjennomført dugnad høsten 2024 og planlagt dugnad 29.april 2025.

Øvrige opplysning om sameiet

Sameiet består av 27 boligseksjoner og har sin virksomhet i Fredrikstadkommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret og har organisasjonsnummer: 918 688 439. Eiendommen har gnr. 50 og bnr 364 i Fredrikstad Kommune.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber seg et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligselskap.

Sameiet har for øvrig ingen ansatte, ut over at det betales styrehonorar til de faste styremedlemmene. Sameiet driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Sameiet ønsker alle nye beboere i 2024 velkommen til sameiet og håper dere vil trives her.

Saker under arbeide og planlegging

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

I 2024 har det ikke vært noen spesielle hendelser. Vi har avsluttet abonnement på styreportalen.com og tegnet en 3 års avtale med Viken Fiber. Det er inngått avtale om brøyting av vei og gjesteparkering og vedlikehold av utearealer sommerstid. Årets resultat er positivt, noe høyere enn budsjettert. Resultat er på kr 73.684 kr.

Sameiet har en god økonomi. Disponible midler pr 01.01 er 280.106 kr

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Trondalstoppen Boligsameie III

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader - sameierbrøk	1	170 744	465 936	171 000	265 200
Innkrevde felleskostnader - likedelt		253 300	0	253 300	218 900
Innkrevde felleskostnader - vedlikehold		69 600	0	69 600	0
Sum inntekter		**493 644**	**465 936**	**493 900**	**484 100**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	5 025	4 568	4 600	5 100
Styrehonorar	2	35 640	32 400	32 400	35 640
Revisjonshonorar		8 400	7 460	7 900	8 900
Forretningsførerhonorar		55 106	51 840	55 100	57 000
Styreportal		8 248	7 872	0	0
Drift og vedlikehold		0	209 710	30 000	30 000
Stell uteområder / snøbrøyting		8 800	6 830	6 300	22 000
TV-Signaler / bredbånd		147 671	145 476	153 300	152 000
Forsikringspremie		135 939	126 787	139 500	142 400
Andre Driftsutgifter	3	23 260	20 295	33 500	25 700
Møter, kurs og sosiale aktiviteter		0	861	0	0
Sum driftskostnader		**428 089**	**614 099**	**462 600**	**478 740**
Driftsresultat		**65 555**	**-148 163**	**31 300**	**5 360**
Finansinntekter		8 129	10 394	0	0
Resultat av finansposter		**8 129**	**10 394**	**0**	**0**
Årsresultat		**73 684**	**-137 768**	**31 300**	**5 360**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	4	73 684	-137 768		

Trondalstoppen Boligsameie III

Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 696	0
Forskuddsbetalt til leverandører		75 226	64 202
Sum fordringer		**76 922**	**64 202**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		258 326	181 086
Sum bankinnskudd og kontanter		**258 326**	**181 086**
Sum eiendeler		**335 248**	**245 288**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	4	280 106	206 422
Sum opptjent egenkapital		**280 106**	**206 422**
Sum egenkapital		**280 106**	**206 422**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 153	3 173
Leverandørgjeld		50 989	35 693
Sum kortsiktig gjeld		**55 142**	**38 866**
Sum kortsiktig gjeld		**55 142**	**38 866**
Sum gjeld		**55 142**	**38 866**
Sum egenkapital og gjeld		**335 248**	**245 288**

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 30.03.2025.

Trondalstoppen Boligsameie III

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note nr. 2 - Lønnskostnader og godtgjørelser

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Styrehonorar	35 640	32 400
Arbeidsgiveravgift	5 025	4 568
Sum	**40 665**	**36 968**

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

Note nr. 3 - Andre driftsutgifter

Avfallssekker og bevertning til årsmøte	906
Revidering av vedtekter	4 988
Bistand ifm forhåndsvarsel årsmøte 2024	625
Brukerrettigheter 24SO, OCR-gebyr, porto, bankgebyr	16 741
Sum	**23 260**

Note nr. 4 - Disponible midler og egenkapital	**2024**	**2023**
Disponible midler pr. 01.01.	**206 422**	**344 190**
Endringer:		
Årets resultat	73 684	-137 768
Disponible midler pr. 31.12.	**280 106**	**206 422**

Annen egenkapital		
Annen egenkapital 01.01.	206 422	344 190
Årets resultat	73 684	-137 768
Sum egenkapital pr. 31.12.	**280 106**	**206 422**

Trondalstoppen Boligsameie III, består av 27 boligseksjoner

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

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

Til årsmøtet i Trondalstoppen Bolilgsameie III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondalstoppen Bolilgsameie III som viser et overskudd på NOK 73 684. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

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

Verifisert av SIGNICAT 31.03.2025

inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 31. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 31.03.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til årsmøtet i 2025. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 35.640,-**. Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

5.2 Valg av 1 styremedlem

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

5.3 Valg av 1 varamedlem

_____ stiller til valg som varamedlem for **1** år

6 INGEN INNKOMNE SAKER

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 50, Bruksnummer 364, Seksjonsnummer 25 i 3107 FREDRIKSTAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.04.2026 kl. 13.50
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.04.2026 kl. 12.44

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/339416-1/200 21.03.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 140 000
Omsetningstype: Fritt salg
BJERKE EIENDOM AS
ORG.NR: 954 798 062

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2016/364559-1/200 25.04.2016 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 334
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 335
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 336
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 337
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 338
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 339
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 340
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 341
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 342
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 343
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 344
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 347
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 349 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 353
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 354
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 355
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 356
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 357
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 358
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 359
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 360
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 361
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 362
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 363
Bestemmelse om bruk av områdene F3 som lekeområder
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 50 BNR: 364

2019/339445-1/200 21.03.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 140 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

2016/1056082-1/200 15.11.2016 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/2722

2017/257913-1/200 23.03.2017 **RESEK/TILLEGGSSEK**
Nye seksjoner:
SNR: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 186/3106

FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/3106

2020/765103-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 50 BNR: 364 FNR: 0 SNR: 25

2024/703695-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 50 BNR: 364 FNR: 0 SNR: 25

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Trondalen syd, Gressvik
Fredrikstad kommune

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

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

Området reguleres til:

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

1. Fellesbestemmelser

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

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

Utomhusplan

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

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

Parkering

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

Sikring mot stråling

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

2.1 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse

Grad av utnytting

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

Høyde

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

Garasjer

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

2.2 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse

Grad av utnytting

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

Garasjer

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

2.3 Byggeområde for blokker/konsentrert småhusbebyggelse

Plankrav

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

Grad av utnytting

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

Høyde

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

Bevaring av vegetasjon

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

2.4 Byggeområde for allmennyttig formål

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

Grad av utnytting

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

Høyde

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

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

Kjøreveg og gate med fortau

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

Gang/sykkelveg

- Gang/sykkelvei skal opparbeides i 3m bredde.

Rekkefølgebestemmelser

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

4. Friområder (iht. pbl. § 25 nr. 4)

- Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares innenfor friområdet.

5. Fareområder (iht. pbl. § 25 nr. 5)

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

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

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

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

Lekeplass

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

Felles avkjørsel

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

Annet fellesområde

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

Detaljreguleringsplan for Trondalen sørøst

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 30.04.2015, sak 29/15.
Datert: 24.09.2014.
Revidert: 07.11.2014, 17.02.2015.

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

a) Hvert av delfeltene skal ha tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass (L 1 - 3) før det gis brukstillatelse for bebyggelse innen delfeltet. L1 betjener felt BK1 – BK4, L2 betjener BF1 – BF2 og L3 betjener B1. Lekeplassene bør av hensyn til sikkerhet ikke tas i bruk før anleggsperioden på tilstøtende områder er over.

b) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på felles uteoppholdsarealer som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boliger i samme delfelt er tatt i bruk.

c) Gangadkomst fra V4, inn i naturområde T1, skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for tilstøtende boliger.

d) Avbøtende støytiltak skal iverksettes senest samtidig med utvidelse av Trondalsveien, j.f. reguleringsplan for Trondalen syd, Gressvik, sist revidert 26.07.2013.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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

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

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

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

a) Det tillates oppsatt støttemurer utenfor byggegrensene i forbindelse med opparbeidelse av veg og tomteområder.

b) Det tillates utført nødvendige terrengarbeider som skjæringer og fyllinger i forbindelse med veganlegget innenfor byggeområdene.

2.4 Byggegrenser, (pbl § 12-7, nr. 1)

a) Det tillates oppført underordnede bygningselementer, som renovasjonsanlegg og terrasser utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn en meter fra formålsgrensen mot annen veggrunn (AV).

b) Garasjer kan plasseres inntil nabogrense og inntil 2 m fra formålsgrense mot annen veggrunn (AV) dersom innkjøring er parallelt med veien. Garasjeport skal ligge minimum 5 m fra formålsgrense mot vei, dersom innkjøring/port ikke ligger parallelt med vei.

2.5 Miljø, (pbl § 12-7, nr. 3)

a) Uteoppholdsarealene til boligene skal utformes slik at trafikkstøynivået ikke overstiger L_{DEN} 55 dB.

b) Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges i bakken.

c) Ved kapasitetsendringer i ledningsnettet skal ikke feltnivået i boligarealene overstige 0,4 µTesla.

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

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

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

a) Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer, framtidige eiendomsgrenser og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.

b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.

c) Veg og gangarealer, fremkommelighet for utrykningskjøretøy, eventuelle gjesteparkeringer samt parkering for sykkel.

d) Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsteknisk plan for Trondalen sørøst datert 17.10.2013.

3.2 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

a) For bebyggelsen skal det innenfor byggeformålet avsettes minimum:

1. 2 p-plasser pr. boenhet over 80 m² bruksareal.
2. 1,5 p-plasser pr. boenhet med bruksareal mellom 40 m² og 80 m².
3. 1,0 p-plasser pr. boenhet med bruksareal inntil 40 m².

b) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m² bruksareal i nærheten av inngangspartiet. Sykkelparkering bør ha låsemuligheter og være under tak.

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

a) For BK2 og B1 avsettes minst 30 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, fortrinnsvis på bakken.

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

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

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

a) I feltene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse og/eller frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet.

b) Det tillates bi-leilighet på inntil 50 m^2.

c) For felt B1 er maksimal mønehøyde/gesimshøyde henholdsvis 9 og 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

d) Det tillates opparbeidet gjesteparkering innen feltet.

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

a) I feltene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet.

b) Det tillates bi-leilighet på inntil 50 m^2.

c) For felt BF1 – BF2 er maksimal mønehøyde/gesimshøyde henholdsvis 9 og 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

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

a) I felt BK1 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

b) I feltene BK2 – BK4 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekke-, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg. Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde er henholdsvis 9 og 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

c) Det tillates opparbeidet gjesteparkering innen feltet.

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

a) Lekeplass L1 skal sikres med gjerde med port/sluse mot Trondalsveien. Det skal etableres en gangsti gjennom L1, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

b) Lekeplass L2 og L3 skal møbleres med f. eks. sandkasse, huskestativ og sittebenker, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

c) Lekeplassene L1 – L3 skal være felles for beboere i området, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

d) Det tillates opparbeidet grillplass på L3.

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

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

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

4.1 Veg (V) pbl § 12-7. nr. 14

a) Veg V 1 - 2 skal være offentlig. Vegbredde og regulert kjørebane er vist på plankartet.

b) Veg V 3 - 4 er felles for tilstøtende boenheter.

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

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

5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

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

a) Det skal i tilstrekkelig grad opparbeides stiadkomst fra V4 inn i område T1. Stien skal opparbeides som duk med grus eller tilsvarende, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

b) Område T1 skal opprettholdes som et naturområde, og eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Skjøtsel i tråd med formålet tillates. Området må sikres mot skade på trær og bunnvegetasjon i anleggsperioden. Det kan etableres gangstier og tiltak for lek innenfor området, jf. pbl § 12-7. nr. 9.

c) T1 skal være felles for alle beboere i området, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

a) Høyspenningsanlegg: Det tillates byggetiltak over fjellkabel i hensynssone H370_1 og H370_2, men det må ikke utføres sprengningsarbeider, jf. pbl § 12-7. nr. 2.

b) Det tillates ikke bygging under høyspent luftstrekk i hensynssonen H370_3, jf. pbl § 12-7. nr. 2.

c) Tiltak i hensynssone H370_1 – 3 skal godkjennes av netteier, jf. pbl § 12-7. nr. 12.

d) Innenfor frisiktsoner tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalsveien 65, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/25

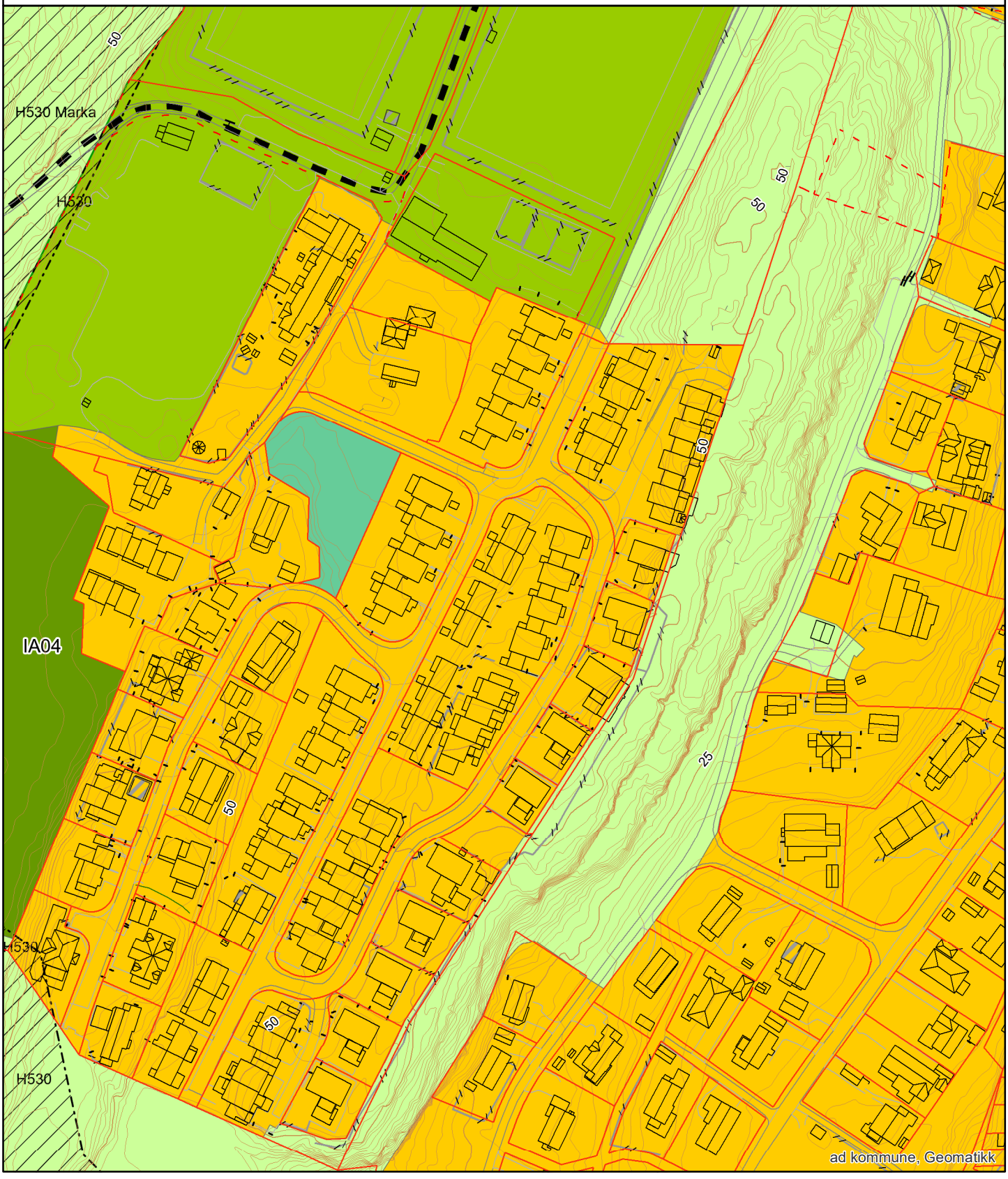
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-04-17

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.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalsveien 65, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/25

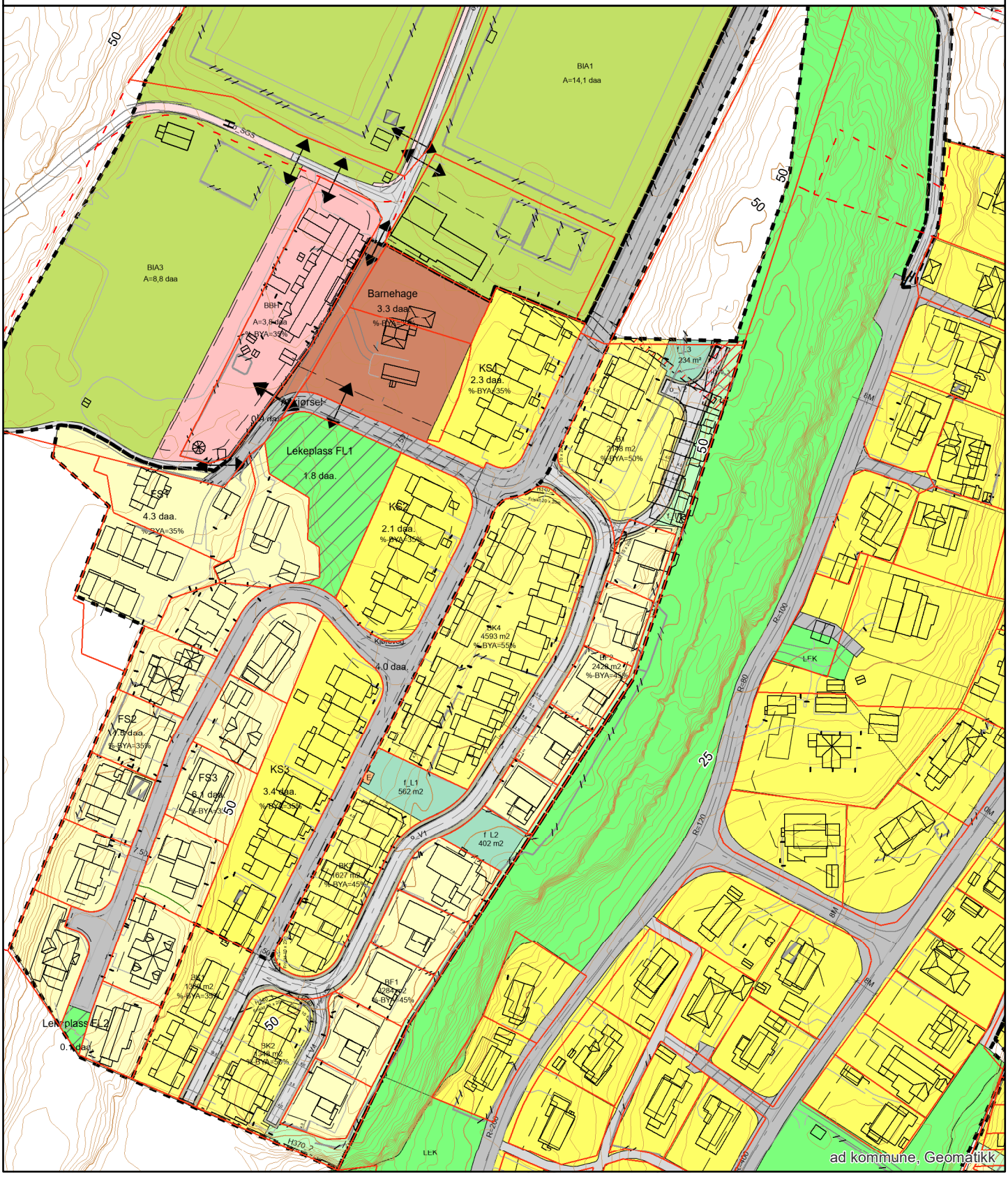
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-04-17

N

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trondalsveien 65, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 50/364/0/25

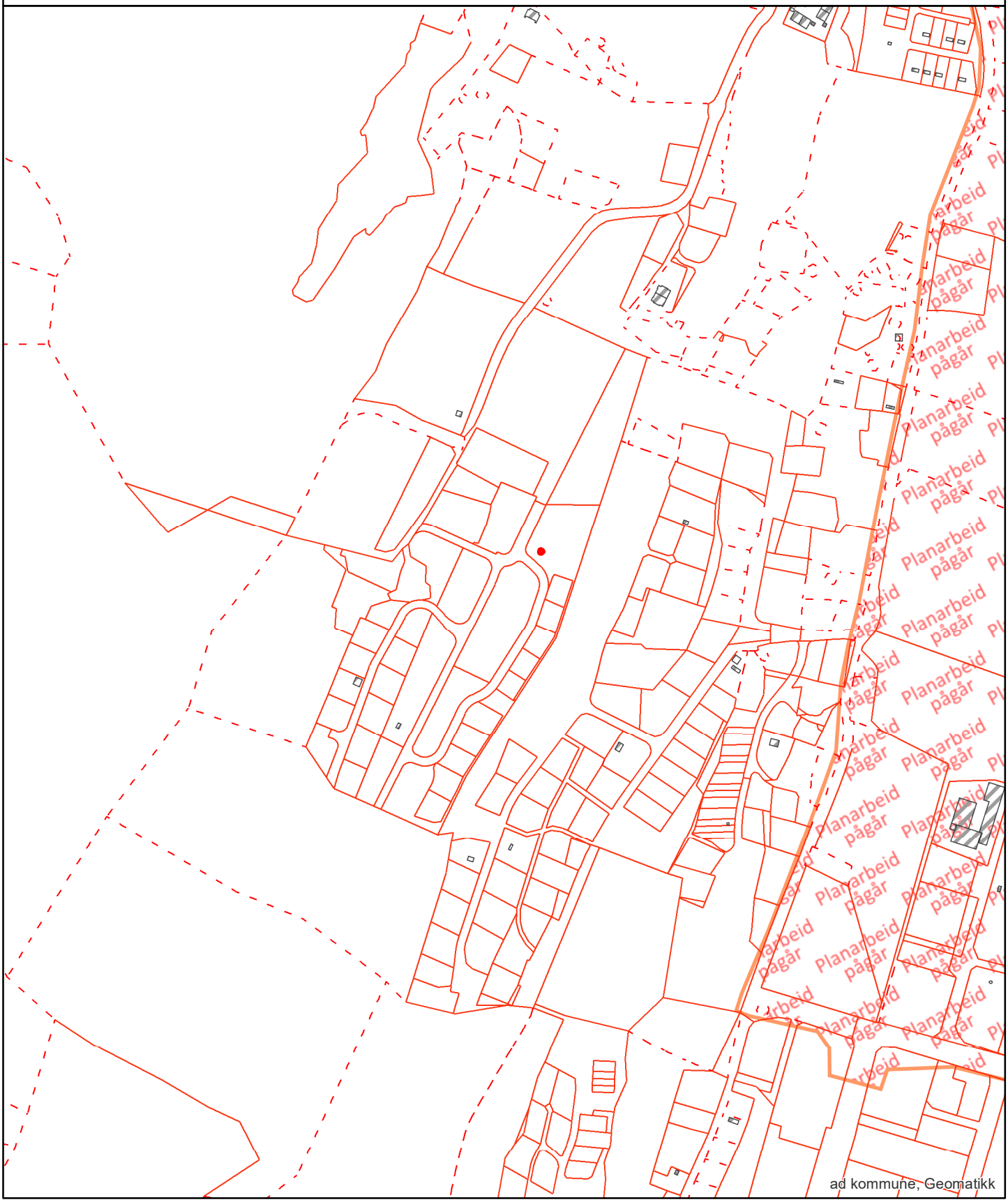
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-17

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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

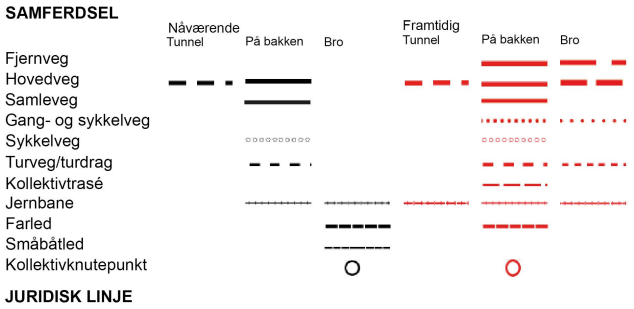
d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL



JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
Boligbebyggelse	1110			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113					
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121			FFE7AE	255-231-174	0-9-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-blokk	1123					
Kolonihage	1124					
Sentrumsformål	1130		Sentrumsformål	CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150		Forretninger	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1161		Barnehage			
Undervisning	1162		Undervisning			
Institusjon	1163		Institusjon			
Kirke/annen religionsutøvelse	1164		Religionsutøvelse			
Forsamlingslokale	1165		Forsamlingslokale			
Administrasjon	1166		Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169					
Fritids- og turistformål	1170		Fritid/Turistformål	9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Ubebygd tomt	1171		Ubebygd tomt			
Fornøyelsespark	1172		Fornøyelsespark			
Campingplass	1173		Campingplass			
Leirplass	1174		Leirplass			
Råstoffutvinning	1200		Råstoffutvinning	CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd/masseuttak			
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1320		Hotell			
Bevertning	1330		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Lager	1350		Lager			
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	1360		Bensinstasjon/vegserviceanlegg			
Annen næring	1390		Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skianlegg	1410		Skianlegg			
Skiløype/trasé	1420		Skiløype			
Idrettsstadion	1430		Idrettsstadion	669900	102-153-0	20-0-80-40
Nærmiljøanlegg	1440		Nærmiljøanlegg	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1450		Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	669900	102-153-0	40-0-80-40
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1490			99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500			FF9933	255-153-51	0-40-80-0
Godsterminal	1501		Godsterminal			
Godslager	1502		Godslager			
Energianlegg	1510		Energianlegg			
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg			
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg			
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg			
Vannforsyningsanlegg	1541		Vannforsyningsanlegg			
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg			
Renovasjonsanlegg	1550		Renovasjonsanlegg			
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560					
Telekommunikasjonsanlegg	1570		Telekommunikasjonsanl.			
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1590		Øvrige anlegg			
Uteoppholdsareal	1600		Uteopphold	66CC99	102-204-153	40-0-20-20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Gårdsplass	1620		Gårdsplass			
Parseilhage	1630		Parseilhage			
Annet uteoppholdsareal	1690		Annet uteopphold			
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC6699	204-102-153	0-60-20-20
Krematorium	1710					
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1730					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Bolig/forretning	1801	B/F		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bolig/forretning/kontor	1802	B/F/K		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Bolig/tjenesteyting	1803	B/T		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Bolig/kontor	1804	B/K		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/kontor	1810	F/K		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/kontor/industri	1811	F/K/I		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/industri	1812	F/I		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Forretning/kontor/tjenesteyting	1813	F/K/T		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Forretning/tjenesteyting	1814	F/T		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Næring/kontor	1820	N/K		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Næring/kontor/industri	1821	N/K/I		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næring/industri	1822	N/I		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næring/kontor/tjenesteyting	1823	N/K/T		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Næring/tjenesteyting	1824	N/T		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kontor/industri	1830	K/I		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Kontor/tjenesteyting	1831	K/T		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900			FFCC00	255-204-0	0-0-40-0
				FFFF99	255-255-153	0-20-100-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)					
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjøreveg	2011		Kjøreveg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	F0DDDB	240-221-219	0-7-8-6
Gang-/sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg/-felt	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020		Bane	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for jernbane	2021		Jernbane			
Trasé for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trasé for taubane	2023		Taubane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Leskur/plattformtak	2026		Leskur/plattformtak			
Tekniske bygg/konstruksjoner	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		Lufthavn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taxebane	2031					
Lufthavn - terminalbygg	2032		Lufthavnterminal			
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	2033		Lufthavnadm.bygg			
Landingsplass for helikopter	2034					
Havn	2040		Havn	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041		Kai			
Havneterminaler	2042		Havneterminal			
Havnelager	2043		Havnelager			
Hovednett for sykkel	2050		Hovednett for sykkel	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		Kollektivnett	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivknutepunkt	2070		Kollektivknutepunkt			
Kollektivanlegg	2071		Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073		Kollektivholdeplass			
Persdisk- /innfartsparkering	2074					
Parkeringsplasser	2080			B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27
Rasteplass	2081		Rasteplass			
Parkeringsplasser	2082					
Parkeringshus/ -anlegg	2083		Parkeringshus			
Trasé for teknisk infrastruktur	2100			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110		Energinett			
Fjernvarmenett	2120		Fjernvarmenett			
Vann- og avløpsnett	2140		Vann-/avløpsledning			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallssug	2150		Avfallssug			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturtraséer	2180					
Kombinerte tekniske infrastrukturtraséer	2190					
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasse	2800			CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål	2900			CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
				FFCC99	255-204-153	0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badeplass/ -område	3041		Badeplass			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3060		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3800			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900			66CC66	102-204-102	40-0-40-20
				99FF99	153-255-153	40-0-40-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefeltrelatert virksomhetsområde	4020		Skytefeltvirksomhetsområde			
Forlegninger/leir	4030		Forlegning			
Kombinerte militærformål	4800			CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900			CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
				FFFF99	204-255-153	20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100					
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Setervirksomhet	5113		Setervirksomhet	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gartneri	5114		Gartneri			
Pelsdyranlegg	5115		Pelsdyr			
Naturformål	5120		Naturformål	99FF66	153-255-102	40-0-60-0
Friluftsformål	5130		Friluftsformål			
Reindriftsformål	5140		Reindrift			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for B/F/N	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Naturvern	5300		Naturvern	00CC66	0-204-102	80-0-4-20
Jordvern	5400		Jordvern			
Særlige landskapshensyn	5500		Særlige landskapshensyn			
Vern av kulturminner og kulturmiljø	5600		Vern kulturminner/-kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900			CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100		Ferdsel	66CCFF	51-204-255	60-20-0-0
Farled	6200		Farled			
Skipsled	6210		Skipsled			
Havneområde i sjø	6220		Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6230		Småbåthavn			
Bøyehavn	6240		Bøyehavn			
Fiske	6300			6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310		Fiskebruk	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kaste- og låssettingsplasser	6320		Kaste- og låssettingsplasser	6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppvekstområde for yngel	6330		Oppvekstområde yngel			
Akvakultur	6400		Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420					
Drikkevann	6500		Drikkevann	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		Naturområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610					
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsområde	6700		Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	6730		Småbåtanlegg	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Uthus/naustbadehus	6750			33FF66	51-255-102	80-0-60-0
Idrett/vannsport	6760		Idrett/Vannsport	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Badeområde	6770		Badeområde	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
				66FFFF	102-255-255	60-0-0-0

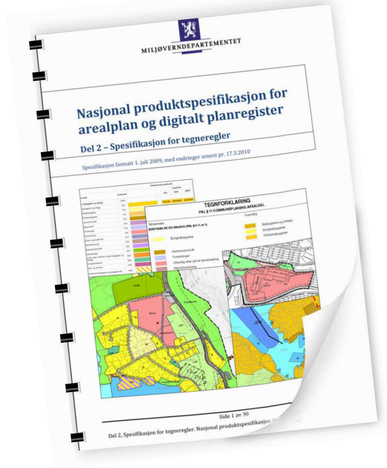
1) Bredde på stripene i signaturene: 2,5
2) Brredde på stripene i signaturene: 3

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpFareSone	(300)	H340_2	FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpSikringSone	(100)		
RpStaySone	(200)	H200_1	000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.
RpInfrastrukturSone	(400)		Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpGjennomføringSone	(800)		
RpAngittHensynSone	(500)	H570_2	000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpBåndleggingSone	(700)	H720_2	000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpDetaljeringSone	(900)	(Plan1d)	000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	Strek lengde	Avstand strek	Mellom striper	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpBestemmelseOmråde	2	2,0	5,0		Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Skravur fjernes så snart anleggsperioden er over. Flaten avgrenses med RpBestemmelseGrense

LINJER

Linjesymbol	SOSI-kode	Beskrivelse symboler: Tykkelse (mm)	Stipling: Lengde (mm)	Stipling: Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpGrense		1,0	5,0	2,0		RGB 0-0-0	
RpFormålGrense		0,35				RGB 0-0-0	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,**		0,6	4,0	1,5		RGB 0-0-0	
RpDetaljeringGrense,		0,5	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Område gitt bestemmelser avgrenses med en linje. Ingen flatesignatur. Tidligere avgrensningslinje for formyelsesområder.
RpRegulertHøyde		0,25	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Gesimshøyde 15 m.

RpJuridiskLinje/ _RPJURLINJE							
Regulert tomtegrense	1203	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal oppheves	1204	0,20	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	2,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	1215	0,20	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men suppleres med linjer i bygningens diagonaler.
Regulert senterlinje	1221	0,18	8,0	2,0		RGB 0-0-0	
Frisiktlinje	1222	0,18	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Nytt navn.
Regulert kant kjørebane	1223	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert kjørefelt	1224	0,35	2,5	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1225	0,35	1,5	1,0		RGB 0-0-0	
Regulert fotgjengerfelt	1226	0,35	1,0	0,5		RGB 0-0-0	
Regulert støyskjerm	1227	0,35	5,0			RGB 0-0-0	
Regulert støttemur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tvernstreken viser murens fallretning.
Sikringsgjerde	1235	0,35				RGB 0-0-0	
Bru	1252	0,5	5,0	1,0		RGB 0-0-0	Brukar markeres med RPJURPUNKT 1251 og tegnes med målestokksriktig størrelse og plassering, på land og/eller i sjøen. Bruas maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Tunnel	1254	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnelinnslag markeres med RPJURPUNKT 1251. Tunnellens maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Måle og avstandslinje	1259	0,2				RGB 0-0-0	9,26 m
Strandlinje sjø	1260	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Strandlinje vassdrag	1261	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Midtlinje vassdrag	1262	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert senterlinje (1221)
Markagrense *(gjelder kun liv om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))*	1263	1,0	5,0	2,0		RGB 0-153-0	

RpJuridiskPunkt/ _RPJURPUNKT							
Vegstengning/fysisk kjøresperre	1231					RGB 0-0-0	Tillatt geometri: .SYMBOL for å ta vare på symbolets retning.
Stenging av avkjørsel	1241					RGB 0-0-0	
Avkjørsel	1242					RGB 0-0-0	
Brukar	1251					RGB 0-0-0	
PUNKTSYMBOL	1253					RGB 0-0-0	
Punktfeste	1270					RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Eksisterende tre som skal bevares	1271					RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt tre
Regulert nytt tre	1272					RGB 0-0-0	
Regulert mønerretning	1273					RGB 0-0-0	

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

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

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

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstrminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåhavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 20.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 364 **Seksjonsnr.:** 25
Adresse: Trondalsveien 65, 1621 GRESSVIK
Referanse: Trondalsveien 65, 1621 GRESSVIK

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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS

Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2015/5380-157-208591/2021-SNHU	50/333	14.09.2021

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget

Delegert saksnr.

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

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

Gnr. 50 **Bnr. 364**

Arbeidets art: **Oppføring av boliger**

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Snorre Huseby
avdelingsarkitekt

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 20 Bankkonto: 5122 05 77000

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.
Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

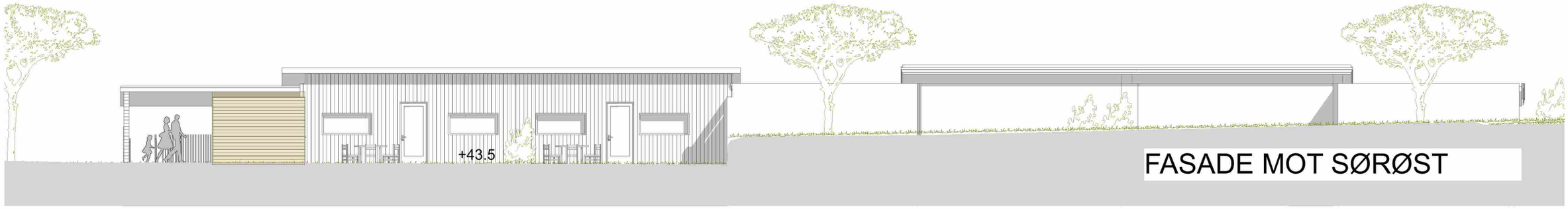
TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

B1- L2

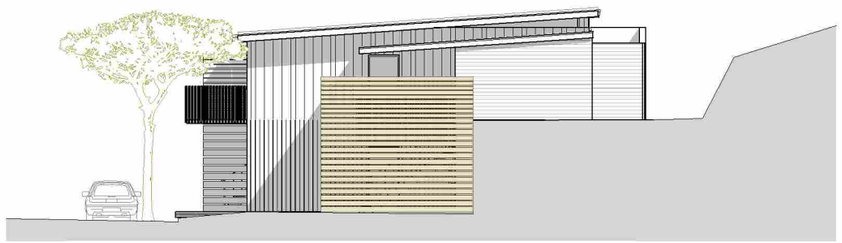
E20



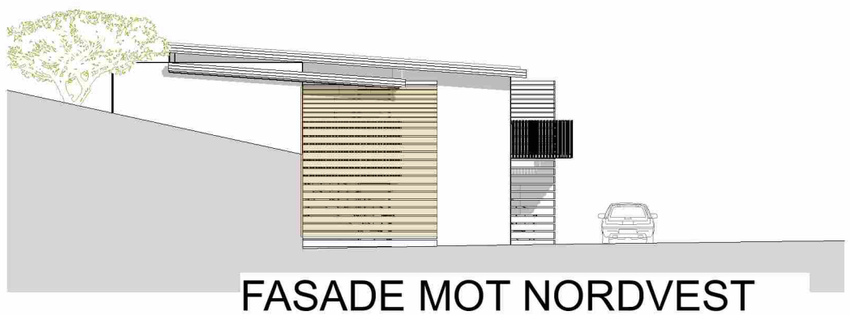
FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

2013057 - TRONDALEN SØRØST

Tiltakshaver

E-20 FASADER

Dato: 17.02.2015

Mål: 1:150, 1:200

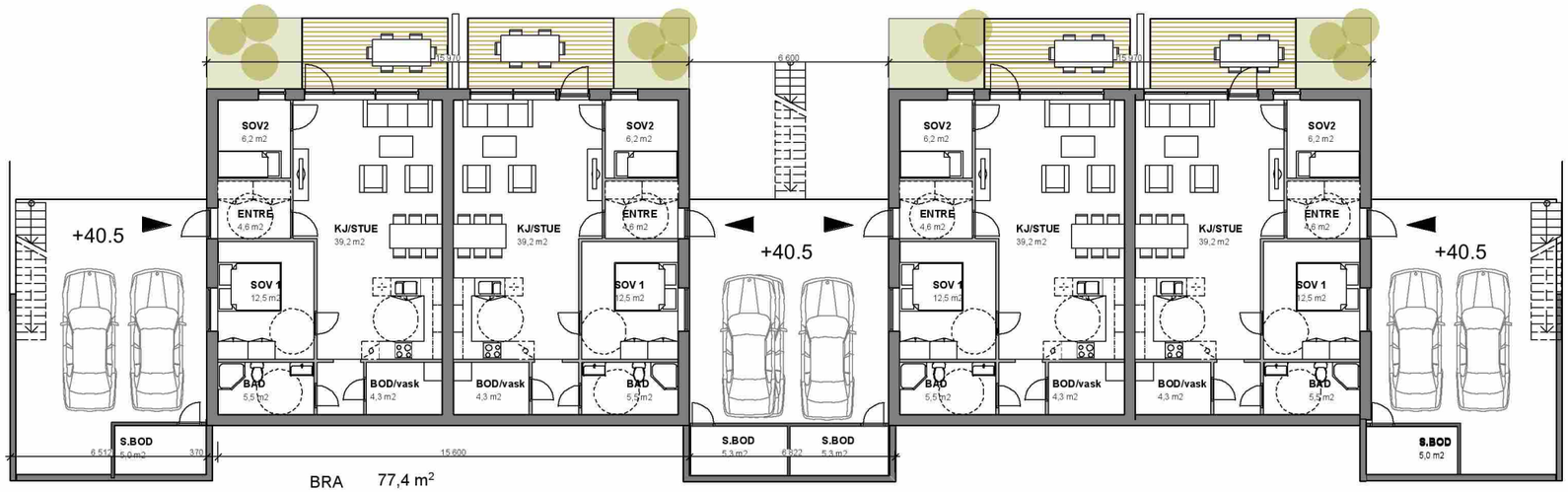
Tegn.:MG

Kontr.:MG/PS

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

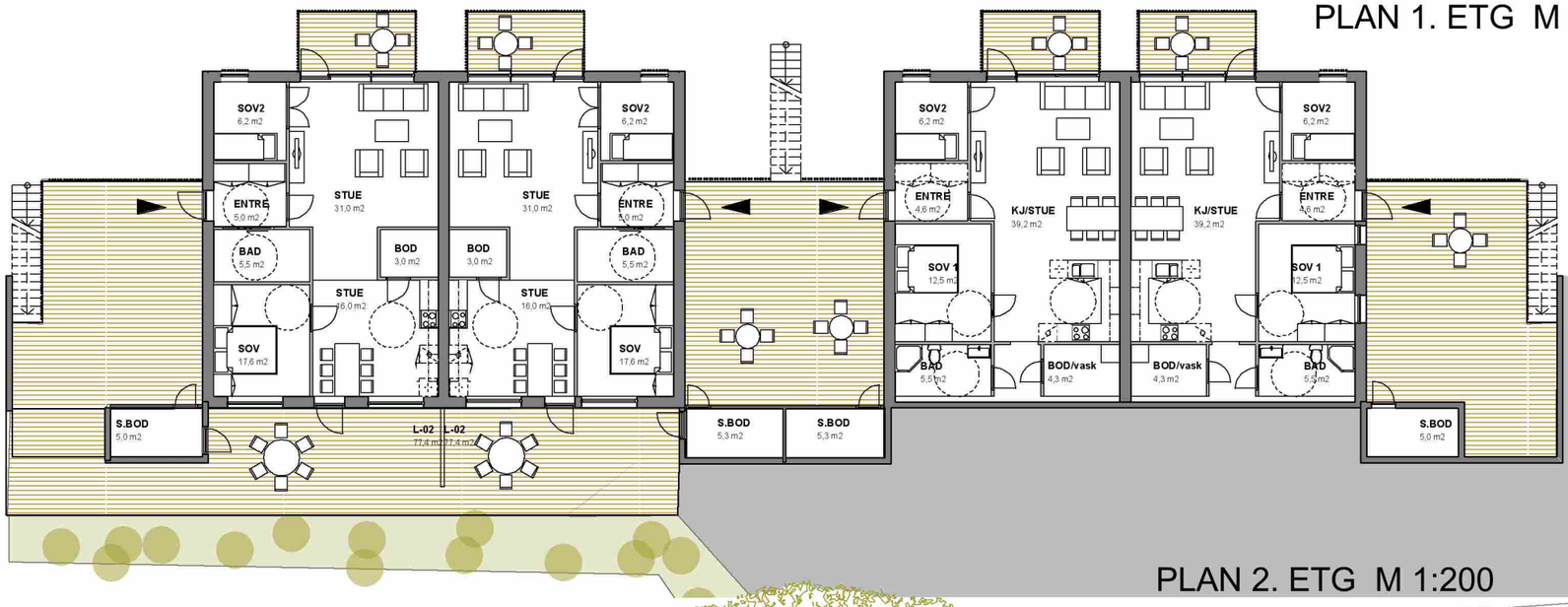
B1- L2

E19

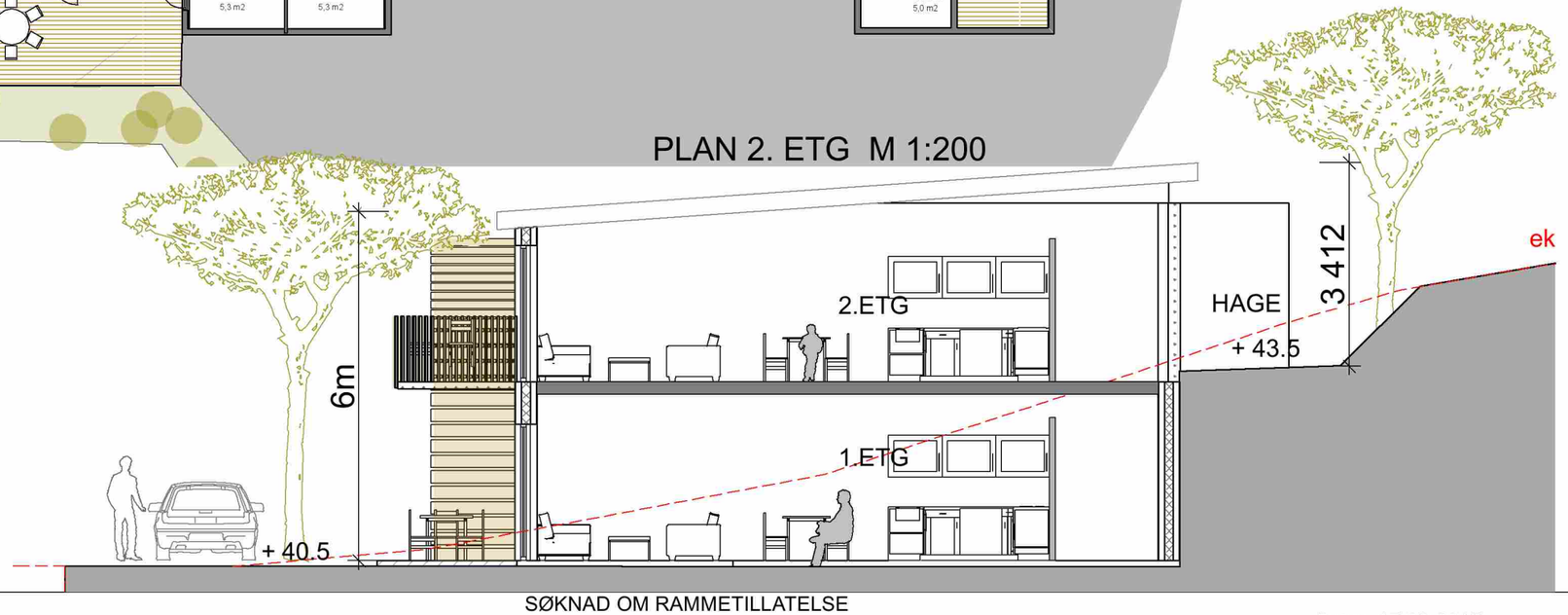


BRA 77,4 m²

PLAN 1. ETG M 1:200



PLAN 2. ETG M 1:200



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

2013057 - TRONDALEN SØRØST

Tiltakshaver

E-19 Plan 1. og 2 Etasje/ Snitt

Dato: 17.02.2015

Mål: 1:200, 1:100

Tegn.:MG

Kontr.:MG/PS

D02

13057 - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

13057 - Trondalen sørøst

SITUASJONSPLAN

Dato: 17.02.2015
Målestokk: 1:1000

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

BOLIGTYPER - TEGNFORKLARING

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

Planavgrensning

Standplass renovasjon

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.