



**aktiv.**

Trosvikhavna 10B, 1614 FREDRIKSTAD

**Betydelig oppgradert  
selveierleilighet fra 2025 |  
Moderne standard | Attraktiv  
beliggenhet på Trosvik**



Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig

## Andreas Strandli-Halvorsen

**Mobil** 928 96 443

**E-post** andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 67 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 717 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 650,-  
**Selger:** Bendik Løvvold

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1992  
**BRA-i/BRA Total** 42/45 kvm  
**Tomtstr.:** 1213.8 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 210, bnr. 732  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1111260040

# Betydelig oppgradert selveierleilighet fra 2025 | Moderne standard | Attraktiv beliggenhet på

Velkommen til Trosvikhavna 10B! En moderne og svært innbydende selveierleilighet som ble påkostet i 2025. Her får du en stilren bolig med høy komfort, gjennomgående flotte overflater og en attraktiv beliggenhet i populære Trosvik.

Leiligheten byr på lys og romslig stue med gulvvarme, nytt kjøkken fra 2025 med integrerte hvitevarer og et delikat bad som også ble betydelig påkostet samme år. Boligen fremstår gjennomført og moderne, med vesentlig oppgradert elektrisk anlegg og svært lite behov for ytterligere oppgraderinger.

### Høydepunkter

- Betydelig oppgradert leilighet i 2025
  - Nytt kjøkken
  - Nytt bad
  - Gulvvarme i entré, stue/kjøkken og bad
  - Vesentlig oppgradert el-anlegg
  - Moderne og stilrent uttrykk
  - Rolig og sentral beliggenhet
  - Kort vei til butikker og servicetilbud
- Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	58
Nabolagsprofil .....	65
Budskjema .....	117

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 42 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 45 kvm

TBA: 16 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-i: 42 kvm Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken

1. etasje

BRA-e: 3 kvm Bod

### **TBA fordelt på etasje**

Underetasje

16 kvm

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

STYRET VEDTOK I ÅRSMØTET 09.02.24.:

Selv om fellesarealene tilhører og kan brukes av samtlige leilighetseiere, skal uteområdet knyttet til den enkelte leilighet disponeres av denne leilighetseieren. Med disse menes: Den enkelte terrasse, plattinger, nære uteplasser, blomsterbed og parkeringsplass direkte knyttet til enkelt leiligheter.

Leilighetene 10A-D disponerer 3 parkerings plasser utenfor hus 10A-D. Leilighetene 10E og 10F disponerer parkeringsplass rett ved egen inngang

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1213.8 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles tomt opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Asfaltert

biloppstillingsplass. Tomten har gode sol- og lysforhold. Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i populære Trosvik, et veletablert og sentralt boligområde i Fredrikstad med kort vei til både sentrum og flotte rekreasjonsområder. Her bor du i rolige omgivelser samtidig som du har alt du trenger i hverdagen innen kort avstand.

Fra boligen er det gang-/sykkelavstand til Fredrikstad sentrum med et bredt utvalg av butikker, caféer, restauranter, treningssentre og øvrige servicetilbud. Den sjarmerende gamlebyen, bryggepromenaden og byens hyggelige handelsgater ligger også i nærheten og gir området en ekstra attraktivitet.

For den aktive finnes flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, både langs sjøen, ved Glomma og i grønne friområder. Området byr også på gode muligheter for løping, sykling og hyggelige spaserturer året rundt.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, apotek, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, noe som gjør beliggenheten svært praktisk både for førstegangskjøpere, par og voksne som ønsker en lettstelt bolig med sentral plassering.

Trosvik er kjent for sitt gode bomiljø og sin nærhet til både byliv og natur – en kombinasjon som gjør området svært ettertraktet. Det er nærhet til barnehager, barne-/ungdomsskole, videregående skole, samt til dagligvarebutikker og servicetilbud

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Norsk Boligtakst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Byggegrunn av antatt stein/pukk-fylling. Ukjent grunnforhold. Grunnmur av betong. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med

liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe. Toppbrd har beslag. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.04.2026 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Stene bygg og våtrom as

Beskrivelse av arbeidet: Stene bygg og våtrom har utført murer arbeid på bad. De har støpt gulvet, smurt

membran på alle vegger og gulv, og har flislagt gulv og 2 av veggene.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bris Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bris elektro sto for alt av elektrisk i vegger og gulvvarme.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: BADEMILJØ

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har selv stått for rørlegger arbeidet på badet ettersom jeg er rørlegger selv og jobber med dette hver dag.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har fått hjelp av min svigebror som har fagbrev i snekkerfaget til å sette opp stendere i vegg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sluk ble byttet i 2024 når badet ble pusset opp. Det ble også smurt membran på alle vegger og gulv av Stene bygg og våtrom as.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja

Det er litt skjevheter i yttervegger.  
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?  
Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja

Det var en del maur i yttervegg på soverom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utbedret når jeg pusset opp. Har ikke hatt det problemet i ettertid.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rør på badet og kjøkkenet ble byttet når det ble pusset opp.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bris Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bris elektro as sto for tilkobling av strøm av loft vifte og kjøkken vifte.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Jeg monterte ny loftvifte selv.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bris Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bris Elektro AS har byttet alt av elektrisk i leiligheten. Byttet også til nye sikringer i sikringsskap. Det er montert varmemefolie i gulv på kjøkken/stue og gang.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Hele leiligheten har blitt pusset opp i 2024-2026. Nye stendere, gipsvegger og gulv. Det

ble byttet 2 vinduer til 3 lags vinduer. Kvik kjøkken med hvitevarer er også nytt fra 2024.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere for informasjon.

## **Innhold**

Underetasje: Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken

### **Standard**

Entré / gang

Boligen ønskes velkommen via en lys og innbydende entré med et moderne og stilrent uttrykk. Her får man umiddelbart følelsen av en gjennomført og oppgradert leilighet, med pene overflater og god romfølelse. Det er plass til oppheng av yttertøy og sko, og gulvvarme i entréen gir ekstra komfort fra første steg inn døren.

Stue

Stuen fremstår som lys, romslig og svært innbydende, med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. De moderne overflatene og de slettmalte veggene gir et stilrent preg, samtidig som rommet oppleves varmt og hjemmekoselig. Gulvvarme i stue og kjøkken gir en behagelig komfort året rundt. Dette

er et naturlig samlingspunkt for både hverdag og sosiale sammenkomster.

#### Kjøkken

Kjøkkenet er helt nytt fra 2025 og fremstår moderne, elegant og svært funksjonelt. Innredningen har slette fronter som gir et tidløst og eksklusivt uttrykk, kombinert med laminat benkeplate og gode arbeidsflater. Her er det integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin – alt tilrettelagt for en praktisk og komfortabel hverdag. Den åpne løsningen mot stuen skaper en sosial og luftig atmosfære.

#### Bad

Badet ble renoverert i 2025 og holder en moderne og svært pen standard. Rommet har et stilrent uttrykk med delikate overflater og god funksjonalitet. Her finner du innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne. Gulvvarme gir ekstra komfort og bidrar til en eksklusiv følelse i hverdagen.

#### Soverom

Leiligheten har soverom med gode bruksmuligheter og plass til både seng og garderobeløsning. Rommet fremstår lyst, rolig og behagelig – perfekt som en privat sone for hvile og avslapning. De oppgraderte overflatene viderefører den moderne og helhetlige stilen i boligen.

#### Oppbevaring

Boligen har gode oppbevaringsmuligheter og en planløsning som utnytter arealet effektivt. Dette gjør leiligheten både praktisk og lett å bo i.

#### Tekniske installasjoner

Leiligheten har i 2025 gjennomgått en omfattende oppgradering, med blant annet nytt bad, nytt kjøkken og vesentlig oppgradert elektrisk anlegg. Det er vannrør i kobber, flexislange og rør-i-rør-system (pex), avløpsrør i plast samt varmtvannsbereder fra nyere dato. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligen fremstår teknisk oppgradert og godt ivaretatt.

#### Informasjon fra takstmann

- Innvendig: På gulv er det overflater av laminat, teppe og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og malt mur. I tak er det slettmalte flater.

-Våtrom: Bad fra 2025. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

-Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2025. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

-Varmekilde: Gulvvarme (enten kabler eller folie) i entré/gang, stue/kjøkken og på bad. For øvrig elektrisk oppvarming.

-Tekniske installasjoner: Vannrør av kobber, flexislange og pex (rør-i-rør). Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 120 liter fra nyere dato. Sikringskap med

automatsikringer. Vesentlig oppgradert el-anlegg

Oppsummert:

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- God standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

-Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft  
Beskrivelse Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Spredte råteskader på vindskier.

-Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe. Toppbrd har beslag. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

-Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Beskrivelse Vurdering av avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Stedvis noe begynnende råte. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger.

-Utvendig > Dører: Ytterdør i tre fra 2017. Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2017. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noe så/merker og hull i dørblad til ytterdør.

-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Beskrivelse Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av betong. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelse.

-HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra

dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. • Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Forhold som har fått TGIU

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon. Ikke mulig å inspisere loftet da aktuell seksjon ligger i underetasjen.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Medfølgende parkering på oppmerked plass. Seksjoner A-D disponerer 3 parkeringsplasser

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Fremtind , polisenummer 24078049

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at

man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Gulvvarme (enten kabler eller folie) i entré/gang, stue/kjøkken og på bad. For øvrig elektrisk oppvarming.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 650 000

**Omkostninger kjøper**

2 650 000 (Prisantydning)

---

**Omkostninger**

66 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

67 640 (Omkostninger totalt)

79 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 717 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 729 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 732 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Kommunale avgifter**

Kr 12 027 for år 2026

**Informasjon om kommunale avgifter**

Totale kom.avgifter inkl eiendomsskatt er kr 13.152,- for 2026.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt. renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Eiendomsskatt**

Kr 1 125 for år 2026

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 569 514 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 278 055 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

51/370

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnaden er på Kr 1650,- pr. måned og som dekker utvendig forsikring og diverse utgifter til utvendig vedlikehold av fellesarealene og ev utstyr og redskaper til bruk i sameiet

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 650

**Andel fellesformue**

Kr 80 778

**Andel fellesformue dato**

01.04.2026

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Trosvikhavna 10

**Organisasjonsnummer**

926197193

**Om sameiet**

Sameiet heter Trosvikhavna 10 er en sammenslutning av eierne av de selveide leilighetene, med totalt 6 seksjoner. Sameiet har som formål å forestå driften av fellesarealene, samt forøvrig å ivareta annet fellesanliggende for eiendommens beboere.

Eierseksjonssameiet består kun av 6 enheter og er ikke videre organisert. Det foreligger vedtekter, husordensregler. dog ikke felles årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette. Sameiet brukte i høst ca kr 40.000 for å anlegge busker/hekk rundt eiendommen. Vi har videre planer om å utbedre et grøntområde ved innkjøringen.

**Vedtekter/husordensregler**

Enhver eier av en seksjon i sameiet plikter som medlem av sameiet å rette seg etter vedtekter, vedtak og andre bestemmelser som gjelder for sameiet, og som styret fastsetter.

Seksjonseierne plikter å rette seg etter de bestemmelser som styret treffer for å sikre ro, orden og gode naboforhold.

Egenandel ved bruk av forsikringer i forbindelse med skader i en enkelt seksjon belastes alltid den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også der sameiets fellesforsikring brukes. For å sikre at rett-tidig betaling av utgifter faller på den enkelte seksjonseier, skal hver seksjonseier før innflytting innbetale et depositum på kr.1000 - ettusen.

Ev. overskudd på sameiets regnskap kan ikke kreves utbetalt av den enkelte sameier, og følger seksjonen ved eventuell overdragelse.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

I husnummer A-D er husdyr ikke tillat.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Etter opplysninger i ordensregler for Trosvikhavna 10 er følgende opplyst om beboeres forpliktelser og dugnad.

Alle skal delta i planlagt ryddearbeid og vedlikeholdsoppgaver i fellesarealene.

Gressklipping, også langs gjerdet på utsiden, lusing av ugress, feiing og snømåking.

Alle har ansvar for at områdene rundt postkasser og søppelkasser er ryddig og framkommelig.

Styret innkaller til felles dugnad 1, eventuelt 2 ganger per år.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 210, bruksnummer 732, seksjonsnummer 2 i Fredrikstad kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.

Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank.

Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/210/732/2:

18.05.1992 - Dokumentnr: 4784 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 51/370

01.01.2020 - Dokumentnr: 1031192 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:210 Bnr:732 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 776324 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:210 Bnr:732 Snr:2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.09.1992. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

- Det må monteres ventiler i gavler på loft.  
Luftspalter i bad u. etg. og 1. etg. bør utbedres.

-Leilighet 1.etg. mot syd:  
Bad og kjøkken må gjøres ferdige.  
Div. småarbeider.

-Leilighet u.etg. mot syd:  
Div. småarbeider.

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 15.08.1990. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

09.09.1992.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023-2035. Godkjent og vedtatt 15.06.2023.

Formål/ Hensynssone:

310 Ras og skredfare, H310

710 Båndlegging, regulering pbl. H710

1001- Bebyggelse og anlegg.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Båndlegging til ny veibru over Glomma etter plan- og bygningsloven H710

- a) Hensynssonen omfatter areal båndlagt til ny bru over Glomma med tilhørende veianlegg etter pbl. § 11-8 d).
- b) Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre planlegging og utbygging av veiprojektet.
- c) Søknader om tiltak som ligger innenfor båndleggingssonen skal forelegges fylkeskommunen for uttalelse før vedtak fattes.

Eiendommen er regulert av reguleringsplan 121 Trosvikhavna. Godkjent/vedtatt 22.05.1979.

Formål:

110- Boliger

310 Kjørevei

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

§ 2. I området skal oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 120 m<sup>2</sup>.

§ 3. Garasjene skal oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus (evt. i underetasje) der forholdene tilsier det. Garasjene kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 20 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes

endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 4. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen skal være 22, eventuelt valmtak skal ha 25 takvinkel.

§ 5. Området bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 6. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen, eller i nærheten av eiendommen.

Områdeanalyse:

Eiendommen er i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen er lav og konsekvensene ved skred vil være svært alvorlige.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet

Eiendommen ligger i en gul støysone fra veg.

Se planbestemmelser for utfyllende informasjon.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 400 Fotograf

5 950 Kommunale opplysninger

24 950 Markedspakke

6 950 Oppgjørshonorar

5 429 Opplysninger fra forretningsfører

13 950 Tilretteleggingsgebyr

Visninger/overtakelse 2.800,-per stk. 2 stk gratis

Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

10 250 Utlegg takst/tilstandsrapport. Faktureres kunde direkte  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk  
12 535 Valgfri boligselgerforsikring. salgssum 2.500.000

Totalt kr: 119 879

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.950,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Marius Martin Myren  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF  
marius.martin.myren@aktiv.no  
Tlf: 476 45 774

**Ansvarlig megler bistås av**

Andreas Strandli-Halvorsen  
Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig  
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no  
Tlf: 928 96 443

Jens August Larsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
jens.august.larsen@aktiv.no  
Tlf: 997 17 879

**Oppdragstaker**

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582  
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

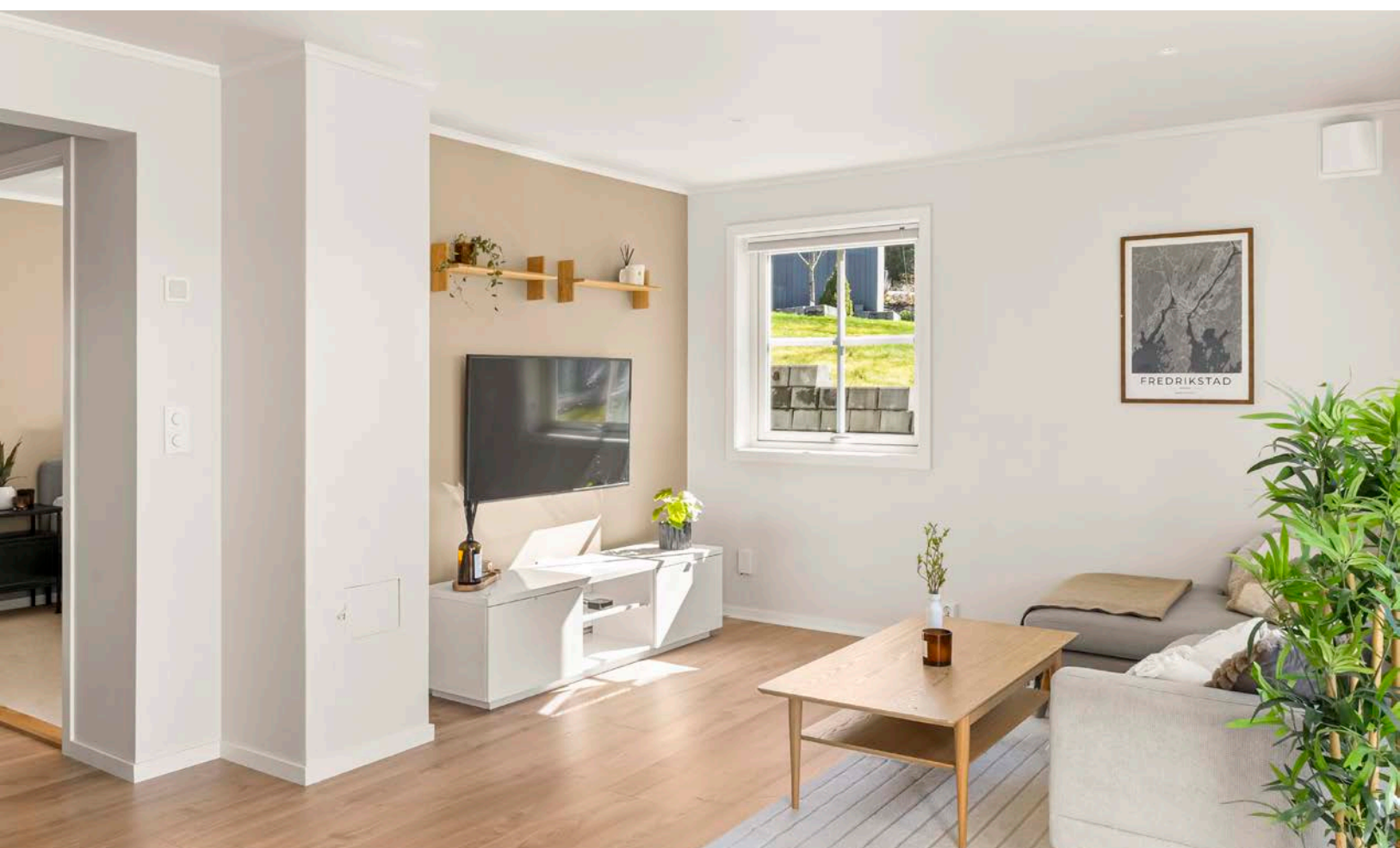
**Salgsoppgavedato**

22.04.2026



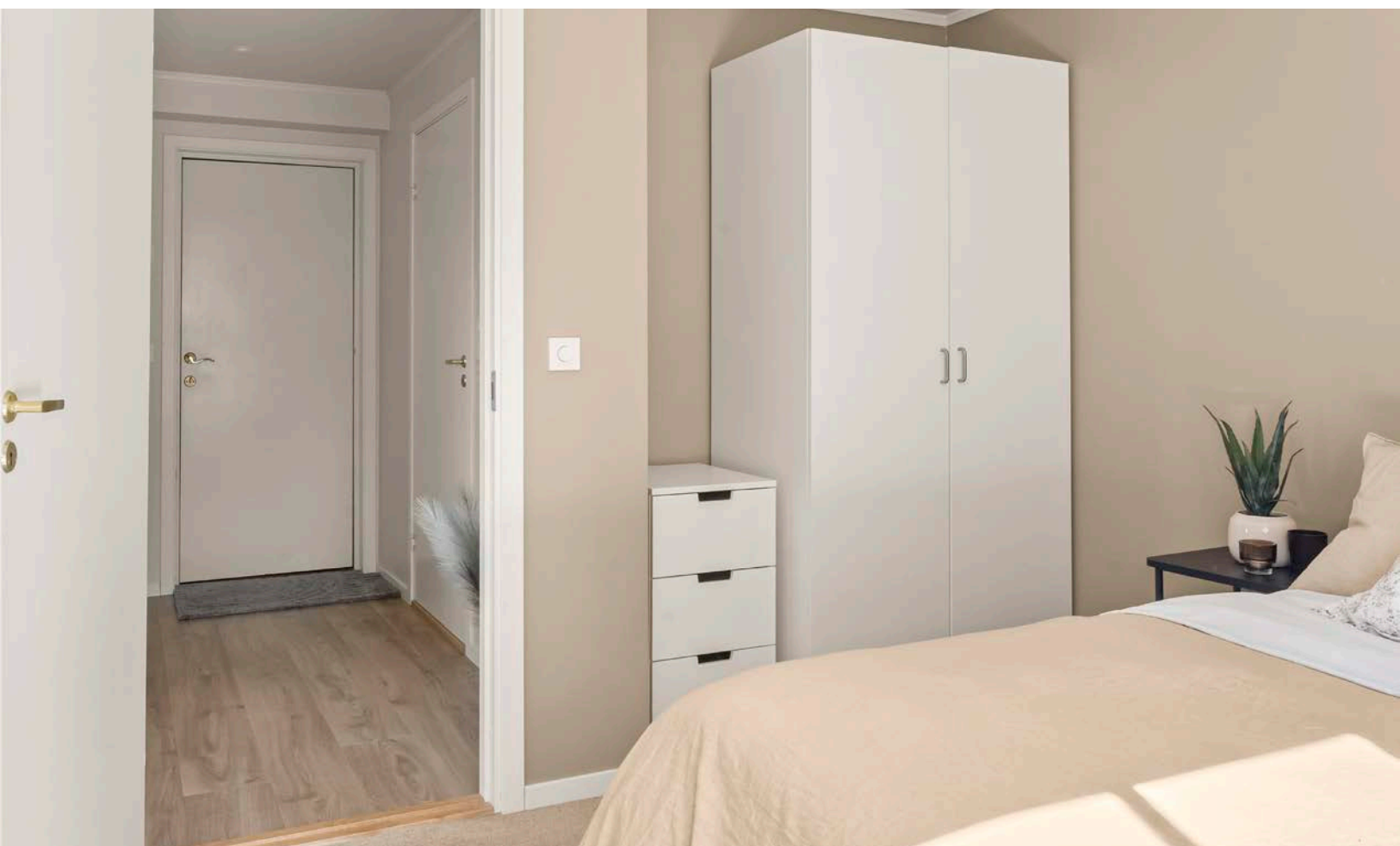






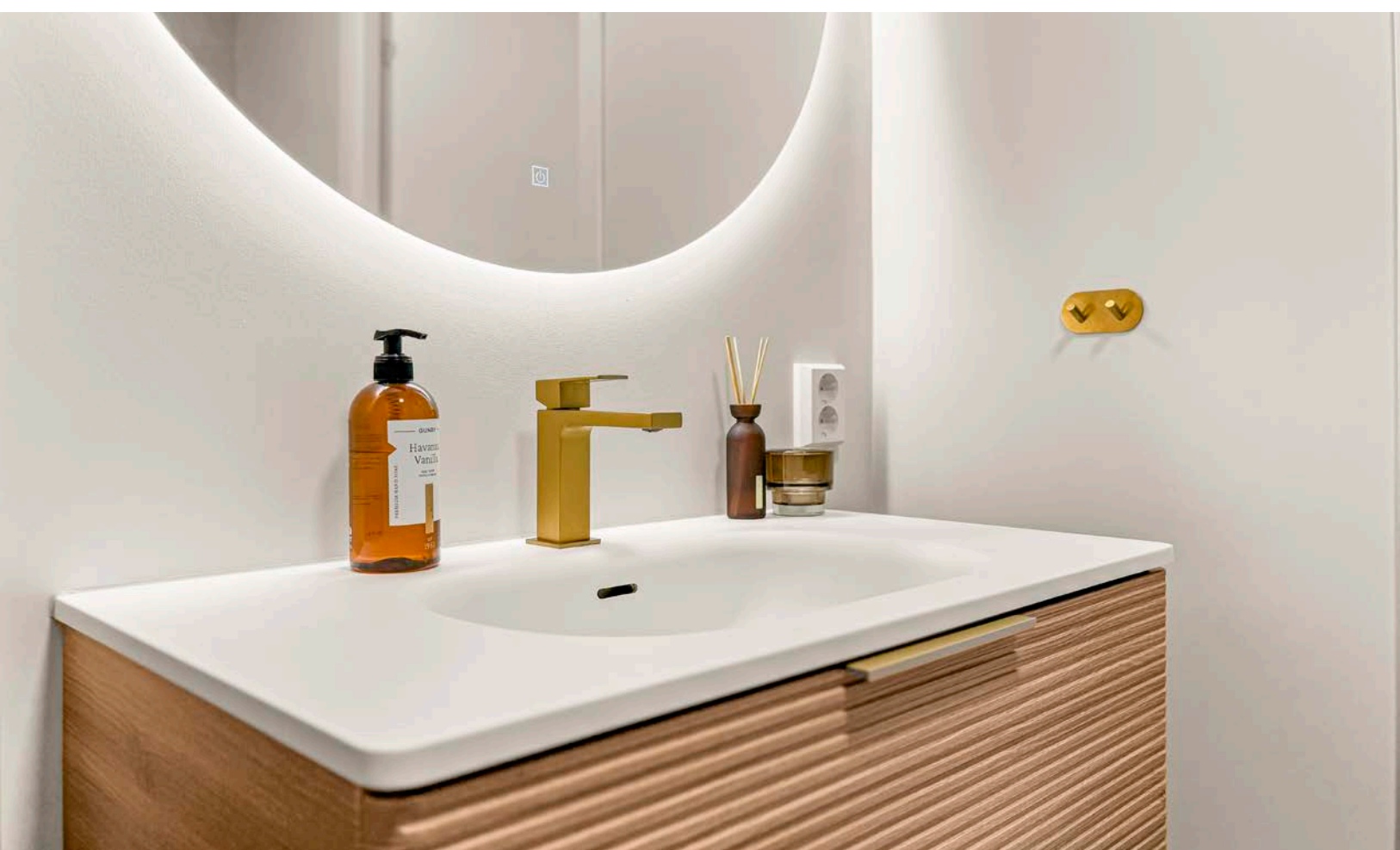










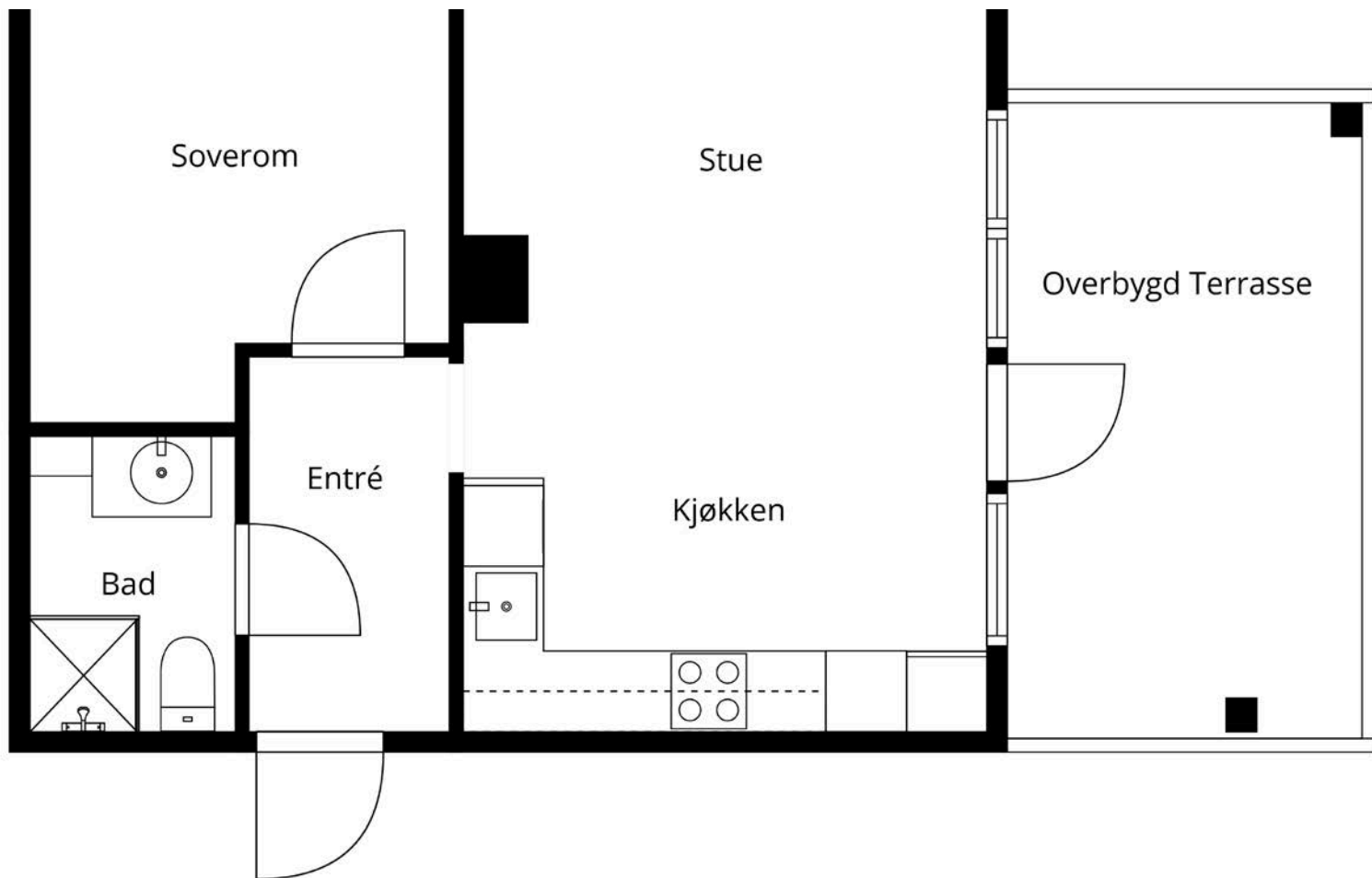












# Vedlegg

# Tilstandsrapport

🏠 Selveierleilighet

📍 Trosvikhavna 10 B, 1614 FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 210, bnr. 732, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m<sup>2</sup> BRA-i: 42 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 13784-4562

Eiendomsverdi ref nr: QJ5617

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



**Rapportansvarlig**

Erik Pedersen  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@norskboligtakst.no  
976 57 931

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

2-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 1992.  
God og innholdsrik planløsning, beliggende byggets i underetasje.

Seksjonen disponerer utvendig bod på 3 kvm.  
Eier opplyser også om del av felles bod utenfor inngangsparti til leiligheten.

Standarden er meget god og leiligheten er vesentlig oppgradert og påkostet i nyere tid.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.  
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- God standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Selveierleilighet - Byggeår: 1992

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat, teppe og fliser.  
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og malt mur.  
I tak er det slettmalte flater.

### VARMEKILDER

Gulvvarme (enten kabler eller folie) i entré/gang, stue/kjøkken og på bad.  
For øvrig elektrisk oppvarming.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2025. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2025. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, flexislange og pex (rør-i-rør).  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereider på 120 liter fra nyere dato.  
Sikringskap med automatsikringer. Vesentlig oppgradert el-anlegg.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

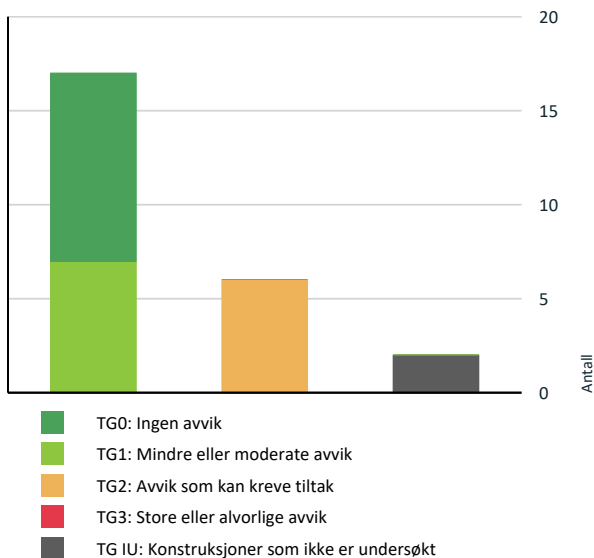
## Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
1992

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

**Standard**

**Vedlikehold**



### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.  
Heldekkende beslag over pipe.  
Toppbrd har beslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskafe og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med betong takstein.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Spredte råteskader på vindskier.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis noe begynnende råte.

Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.

Ikke mulig å inspisere loftet da aktuell seksjon ligger i underetasjen.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2017 og 2024.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre fra 2017.  
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2017.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Noe så/merker og hull i dørblad til ytterdør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
Lokal utbedring.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse på 16 kvm.

Tilstanden vurderes normal, dog må det påregnes en lett vask etter vintersesongen.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

På gulv er det overflater av laminat, teppe og fliser.  
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og malt mur.  
I tak er det slettmalte flater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt betongdekke til grunn.  
Etasjeskillere av tre.

Det er målt med nivålasere som viser at det er noe skjevheter i etasjeskillere/gulv, dog innenfor referanseverdier.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålasere i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom mot vegg som ligger under og mot terreng. Det måles normale verdier.

Det er boret hull iht forskriften. Det utelukkes ikke at det kan være avvik andre steder selv om dette er lite sannsynlig.

Det understrekes følgende:

Den bygningsakkyndige skal se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, fasthetsreduksjon, oppsprekking, dimensjonsendring og fuktkevende insekter. Som del av undersøkelsen skal den bygningsakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra 2025.  
Utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger fra murer (membran og flislegging) og elektriker. Eier er selv utdannet rørlegger og innehar rett/lov til å utføre VVS-arbeider i egen bolig.

### UNDERETASJE > BAD

## TG 0 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

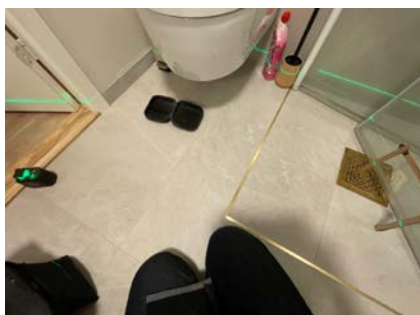
Flis på vegger og slett malt tak.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist. Fallforhold 1:100 er oppfylt i henhold til TEK 17.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Sisternen har innebygget sealingbag. Ved en eventuell lekkasje i sisternen dreneres vannet ut i rommet og ikke inn i veggen.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

## KJØKKEN

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2025.  
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber, flexislange og pex (rør-i-rør).

### TG 0 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via ventiler i yttervegger.

### TG 0 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter fra nyere dato.  
Montert i benkeskap på kjøkken.

Waterguard er korrekt montert og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



## 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 bygningsakkyndig 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

Sikringsapparat med automatsikringer.

Vesentlig oppgradert el-anlegg ifm renovering. Dokumentasjon foreligger.

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.  
**2025**
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**

# Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jampfør 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**

## Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut ifra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av antatt stein/pukk-fylling.  
Ukjent grunnforhold.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av betong.

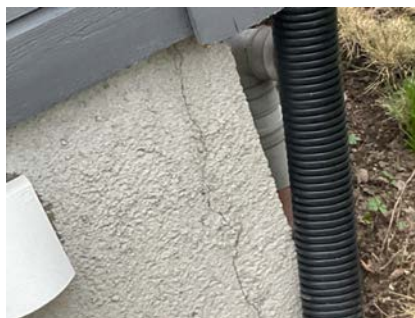
#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør overvåkes, og tetting bør vurderes for å hindre vanninntrengning og frostskafer.



### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Flat og skrånende tomt.  
Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.  
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.



# 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

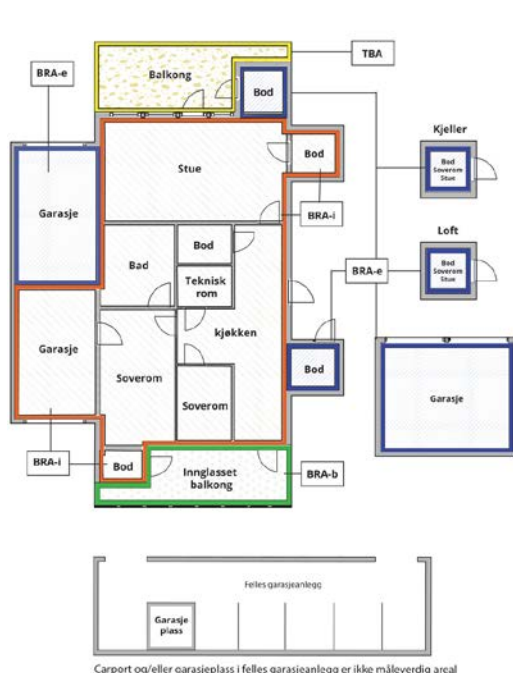
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	42			42	16
Utvendig bod		3		3	
<b>SUM</b>	<b>42</b>	<b>3</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
Utvendig bod		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Bendik Løvvold	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	732		2	1214 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Trosvikhavna 10 B

### Hjemmelshaver

Bendik Løvvold

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, etablert og barnevennlig boligområde, med gang-/sykkelavstand til Fredrikstad sentrum og alle byens fasiliteter. Det er nærhet til barnehager, barne-/ungdomsskole, videregående skole, samt til dagligvarebutikker og servicetilbud. 2-3 km til Fredrikstadmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Ca. 300 m til bussholdeplasser med gode bussforbindelser til/fra sentrum.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Felles tomt opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Asfaltert biloppstillingsplass. Tomten har gode sol- og lysforhold.

### Byggemåte

Byggegrunn av antatt stein/pukk-fylling. Ukjent grunnforhold. Grunnmur av betong. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe. Toppbrd har beslag. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Bendik Løvvold

---

## Boligen

Trosvikhavna 10B  
1614 Fredrikstad

3107-210/732/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Stene bygg og våtrom as

**Beskrivelse av arbeidet:** Stene bygg og våtrom har utført murer arbeid på bad. De har støpt gulvet, smurt membran på alle vegger og gulv, og har flislagt gulv og 2 av veggene.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Bris Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bris elektro sto for alt av elektrisk i vegger og gulvvarme.

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** BADEMILJØ

**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg har selv stått for rørlegger arbeidet på badet ettersom jeg er rørlegger selv og jobber med dette hver dag.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg har fått hjelp av min svigebror som har fagbrev i snekkerfaget til å sette opp stendere i vegg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sluk ble byttet i 2024 når badet ble pusset opp. Det ble også smurt membran på alle vegger og gulv av Stene bygg og våtrom as.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Det er litt skjevheter i yttervegger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Det var en del maur i yttervegg på soverom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Dette ble utbedret når jeg pusset opp. Har ikke hatt det problemet i ettertid.

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Bademiljø

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt av rør på badet og kjøkkenet ble byttet når det ble pusset opp.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Bris Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bris elektro as sto for tilkobling av strøm av loft vifte og kjøkken vifte.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg monterte ny loftvifte selv.

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Bris Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bris Elektro AS har byttet alt av elektrisk i leiligheten. Byttet også til nye sikringer i sikringssskap. Det er montert varmemefolie i gulv på kjøkken/stue og gang.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Hele leiligheten har blitt pusset opp i 2024-2026. Nye stendere, gipsvegger og gulv. Det ble byttet 2 vinduer til 3 lags vinduer. Kvik kjøkken med hvitevarer er også nytt fra 2024.

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Trosvikhavna 10B - Nabolaget Trosvik - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Trosvik gård	3 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.3 km	
Fredrikstad stasjon	8 min
Linje RE20, RX20	
3.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

## Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.)	9 min
514 elever, 26 klasser	
0.7 km	
Trara skole (1-7 kl.)	19 min
355 elever, 20 klasser	
1.6 km	
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	19 min
180 elever, 6 klasser	
1.7 km	
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
452 elever, 30 klasser	
2.4 km	
Frederik II videregående skole	7 min
1277 elever	
0.6 km	
WANG Toppidrett Fredrikstad	22 min
180 elever, 6 klasser	
1.9 km	

## Ladepunkt for el-bil

Fredrik II vgs. Fredrikstad	12 min
-----------------------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

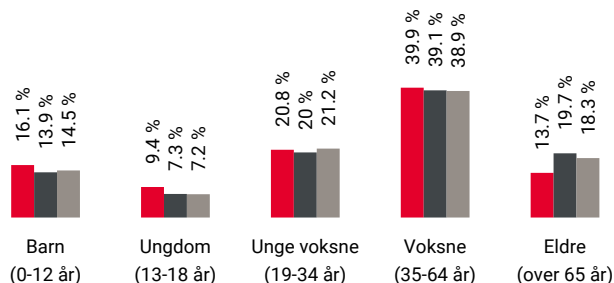
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trosvik	877	361
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Trosvik Doremi barnehage (1-5 år)	5 min
82 barn	
0.4 km	
Trosvik barnehage (1-5 år)	8 min
97 barn	
0.7 km	
Christianslund barnehage (0-5 år)	9 min
33 barn	
0.8 km	


## Dagligvare


Kiwi Onsøyveien	6 min
PostNord	
0.5 km	
Rema 1000 Fjeldberg	10 min
Post i butikk, PostNord	
0.9 km	





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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



 **Støynivået**  
Lite støynivå 87/100

 **Gateparkering**  
Lett 84/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100

## Sport

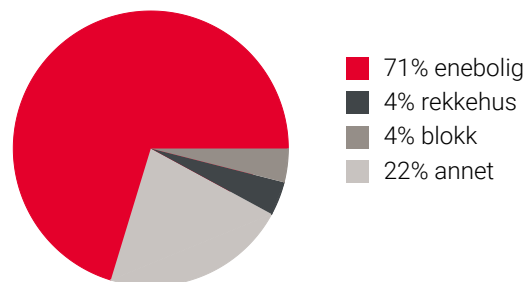
 Liaveien balløkke 5 min   
Ballspill 0.4 km

 Trosvikbanen - gressbane 7 min   
Fotball 0.6 km

 Friskis & Snettis Fredrikstad 12 min 

 Trimeriet Fredrikstad 17 min 

## Boligmasse



«Mangfold, nærhet til skoler og bysentrum, nærhet til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent

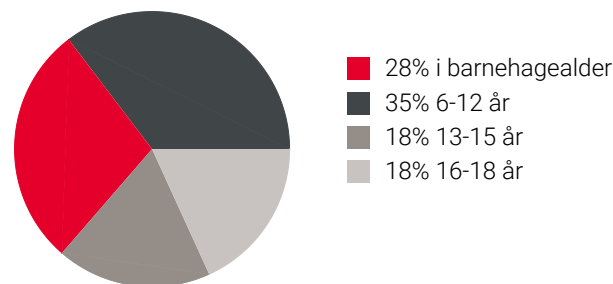


## Varer/Tjenester

 Værstetorvet 21 min 

 Ditt apotek Ørebekk 12 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

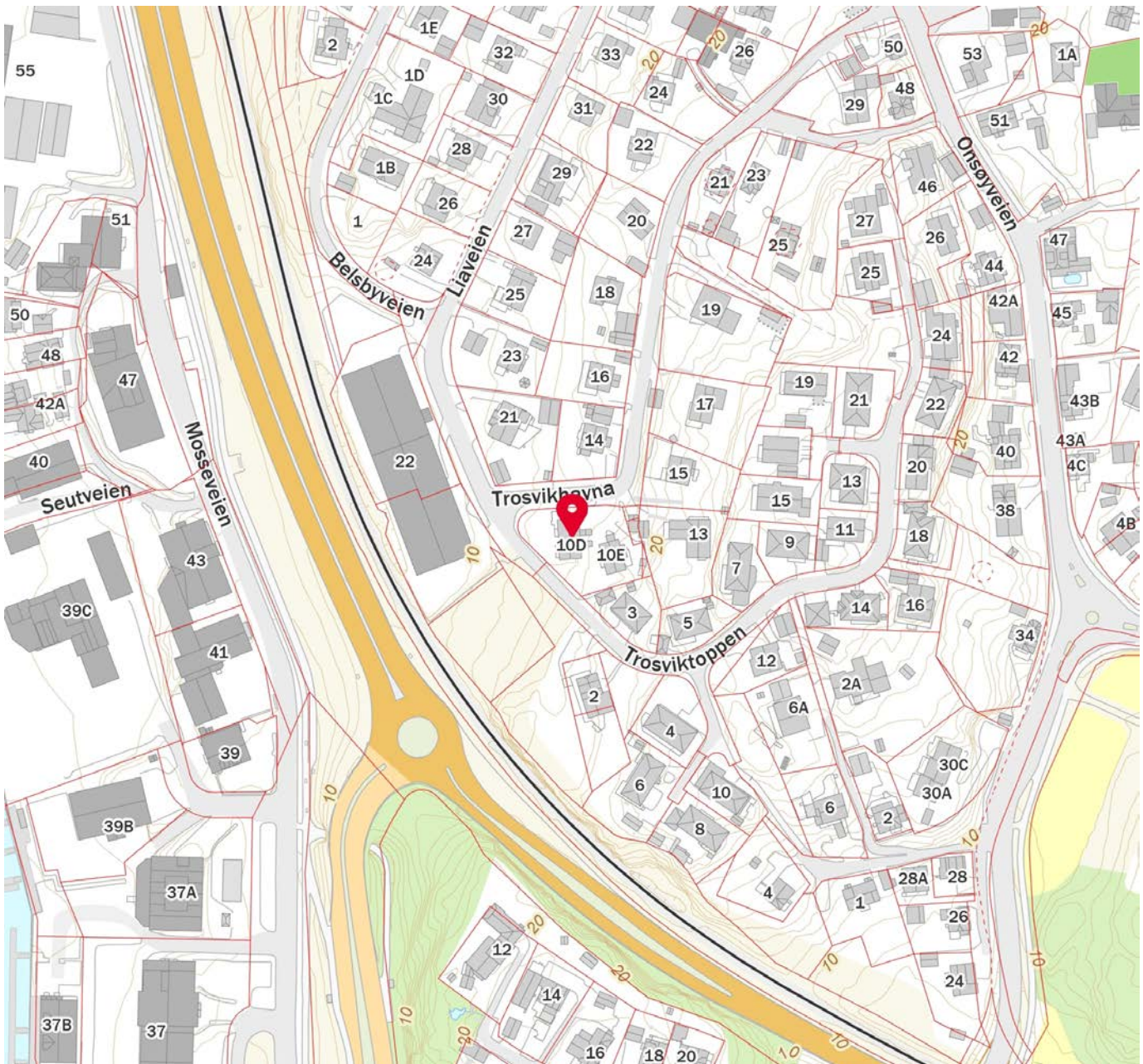


0% 43%

 Trosvik  
 Fredrikstad/Sarpsborg  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

# **SAMEIET TROSVIKHAVNA 10**

Org.nr. Brønnøysundregistrene: 926197193

## **ÅRSMØTE 2025, mandag 26.01.2026**

Til stede: Fredrik Greve Monsen, Marte Øversveen, Bendik Løvvold, Jonas Lundberg,  
Lise Gjermundsen. Marianne Løvset hadde meldt forfall.

Det har vært avholdt fire styremøter i 2025.

Til behandling:

Årsregnskap 2025:

Iflg. DnB viser regnskapet for 2025:

Gjeld(lån) pr. 31.12. 25	kr. 6.106,13
Renter (fradragsberettiget)	kr. 4.502,28

Innskudd pr. 31.12.25	kr. 51.609,11
-----------------------	---------------

Snømåking: Vi fortsetter med dugnad.

Vårdugnad: Arbeidsoppgaver og dato fastsettes senere.

Fredrik Greve Monsen ble i årsmøtet enstemmig valgt som nestleder i sameiet Trosvikhavna 10.

Styrets sammensetning sendes Brønnøysundregistrene:

Leder:	Lise Gjermundsen
Nestleder:	Fredrik Greve Monsen
Styremedlem:	Jonas Lundberg

Styrets vedtak er underskrevet av Lise Gjermundsen og Fredrik Greve Monsen.

Fredrikstad, 26.01.2026

Lise Gjermundsen (sign).                      Fredrik Greve Monsen (sign).

# **VEDTEKTER FOR SAMEIET TROSVIKHAVNA 10 ORGANISASJONSNR.: 926197193 (BRØNNØYSUNDREGISTRENE )**

## **§ 1**

Sameiet Trosvikhavna er en sammenslutning av eierne av de selveiende leiligheteneheretter kalt seksjoner - på gnr.10, b.nr.732 i Fredrikstad.

## **§ 2**

Sameiet Trosvikhavna 10 har som formål å forestå driften av fellesarealene samt forøvrig å ivareta annet fellesanliggende for eiendommens beboere.

## **§ 3**

Hver enkelt eier av en seksjon innen sameiet har rett og plikt til å delta i sameiet Trosvikhavna 10. Selv om eiendomsretten til en enkelt seksjon er delt på to eller flere eiere, har hver seksjon kun 1 stemme på sameiets møter.

## **§ 4**

Sameiets møte er sameiets øverste myndighet.

## **§ 5**

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer: Leder, kasserer, styremedlem. Disse velges av generalforsamlingen for 1 år av gangen.

Generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styremøter innkalles av styreleder når det er nødvendig eller dersom et styremedlem krever det.

## **§ 6**

Sameiets signatur innehas av 2 av styrets medlemmer i fellesskap. 2 av styrets medlemmer skal ha innsyn i sameiets kontoer.

## **§ 7**

Styrets oppgave er å representere sameiet utad, sørge for ordentlig regnskapsførsel, og å utarbeide husordensregler for sameiet.

## **§ 8**

Enhver eier av en seksjon i sameiet plikter som medlem av sameiet å rette seg etter vedtekter, vedtak og andre bestemmelser som gjelder for sameiet og/eller som styret fastsetter.

## **§ 9**

Den enkelte seksjonsleder plikter i form av månedlig husleie å dekke sin andel av anleggets fellesutgifter. Dette gjelder boligforsikring, vedlikehold av fellesarealer, felles ledninger for vann og kloakk, ev. andre utgifter som ikke betales eksklusivt for den enkelte seksjonseier.

Utgiftene fordeles etter sameiebrøken.

Egenandel ved bruk av forsikringer i forbindelse med skader i en enkelt seksjon belastes alltid den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også der sameiets fellesforsikring brukes.

## **§ 10**

Den månedlige husleie betales forskuddsvis den 1. i måneden.

Seksjonseier som ikke betaler den månedlige husleie ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter morarenteloven.

For å sikre at rett-tidig betaling av utgifter faller på den enkelte seksjonseier, skal hver seksjonseier før innflytting innbetale et depositum på kr.1000 - ettusen. Ev. overskudd på sameiets regnskap kan ikke kreves utbetalt av den enkelte sameier, og følger seksjonen ved eventuell overdragelse.

#### § 11

Seksjonseierne plikter å rette seg etter de bestemmelser som styret treffer for å sikre ro, orden og gode naboforhold. Dette gjelder både generelle vedtak og/eller husordensregler fastsatt av styret.

#### § 12

Hver enkelt seksjon kan kun benyttes til beboelse, og kun av et antall personer som etter helserådets vedtekter ikke gjør boligen overbefolket.

#### § 13

Den enkelte seksjonseier har det hele og fulle forsikringsansvar for den enkelte selveierseksjons innbo og løsøre.

#### §14

Der hvor disse vedtektene ikke bestemmer noe annet, gjelder Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983, nr 7.

TILLEGG TIL VEDTATTE VEDTEKTER BERAMMMET I STYREMØTE 17.10.2023.

Egenandel ved bruk av forsikringer belastes alltid den enkelte seksjonseier, aldri sameiet i fellesskap. Dette gjelder også der sameiets fellesforsikring brukes ved skade i en enkelt seksjon.

Enstemmig vedtatt i styremøte 17.10.2023.

## **ORDENSREGLER FOR TROSVIKHAVNA 10**

**ALLE SKAL DELTA I PLANLAGT RYDDINGSARBEID/VEDLIKEHOLDSOPPGAVER I FELLESAREALENE: GRESSKLIPPING ( også langs utenfor gjerdet), LUKING AV UGRESS, FEIING OG SNØMÅKING.**

**STYRET INNKALLER TIL FELLES DUGNAD 1 EV 2 GANGER PR. ÅR.**

**ALLE HAR ANSVAR FOR AT OMRÅDENE RUNDT POSTKASSER OG SØPPELKASSER ER RYDDIG OG FRAMKOMMELIG.**

**ALLE SKAL SØRGE FOR Å SORTERE SØPPEL OG KASTE I RETT DUNK. SØPPEL MÅ IKKE OPPBEVARES INNE I LEILIGHETER ELLER I GANGENE OVER TID. PAPIR/PAPP MÅ BRETTES.**

**HVER LEILIGHET HAR BARE EN PARKERINGSPLASS. ER DET FLERE ENN EN BIL I LEILIGHETEN, PLASSERES DEN ENE LANGS VEIEN UTENFOR. BESØKENDE KAN PARKERE FORAN SØPPELKASSENE. (MÅ EV FJERNES FØR MORGENEN SØPELTØMMINGEN FOREGÅR.**

**A-D SEKSJONENE SKAL SØRGE FOR AT DET ER RYDDIG OG RENT BÅDE PÅ TRAPP INNGANG OG INNE I TRAPPEGANG. LEILIGHETENE NEDE SØRGER FOR RENHOLD AV TRAPP OG GANG NEDE. LEILIGHETENE OPPE SØRGER FOR GANGEN OPPE.**

**A - D SEKSJONENE SKAL HA RENGJØRING I TRAPPEGANG EN GANG PR.ÅR. TRAPPEGANG SKAL VÆRE FRI FOR PRIVATE EIENDELER.**

**A - D SEKSJONENE: HUSDYR IKKE TILLATT.**

**A-D SEKSJONENE: RO ETTER KL. 23.00 EV ETTER AVTALE.**

**STYRET VEDTOK I ÅRSMØTET 09.02.24.:**

**SELV OM FELLESAREALENE TILHØRER OG KAN BRUKES AV SAMTLIGE LEILIGHETSEIERE, SKAL UTEOMRÅDENDE KNYTTET TIL DEN ENKELTE LEILIGHET BARE DISPONERES AV DENNE LEILIGHETSEIEREN.**

**MED DISSE OMRÅDENE MENES:**

**DEN ENKELTE LEILIGHETS TERRASSER, PLATTINGER, NÆRE UTEPLASSER, BLOMSTERBED OG PARKERINGSPLASS DIREKTE KNYTTET TIL ENKELTLEILIGHETER.**

**LEILIGHETENE 10A-D DISPONERER 3 PARKERINGSPLASSER UTENFOR HUS 10A-D.**

**LEILIGHETENE 10E OG 10F DISPONERER PARKERINGSPLASS RETT VED EGEN INNGANG.**



## Eiendomsstatus, ordre 9094866

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 210	<b>Bnr:</b> 732	<b>Fnr:</b> 0	<b>Snr:</b> 2
<b>Adresse:</b>	Trosvikhavna 10B, 1614 FREDRIKSTAD		
<b>Areal matrikkelenhet:</b>	1213.8 m <sup>2</sup>		

### OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a>	<b>Vedtatt:</b> 15.06.2023	<b>Formål/hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg <b>Hensynssoner:</b> 310 - Ras- og skredfare 710 - Båndlegging, regulering pbl
<b>Reguleringsplaner:</b> 121 Trosvikhavna	<b>Vedtatt:</b> 22.05.1979	<b>Formål:</b> 310 - Kjørevei 110 - Boliger <b>Hensynssoner:</b>
<b>Plandokumenter reguleringsplan:</b> <a href="#">Regbest121_120.pdf</a>		

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

### Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 30.03.2026

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trosvikhavna 10B, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/732/0/2

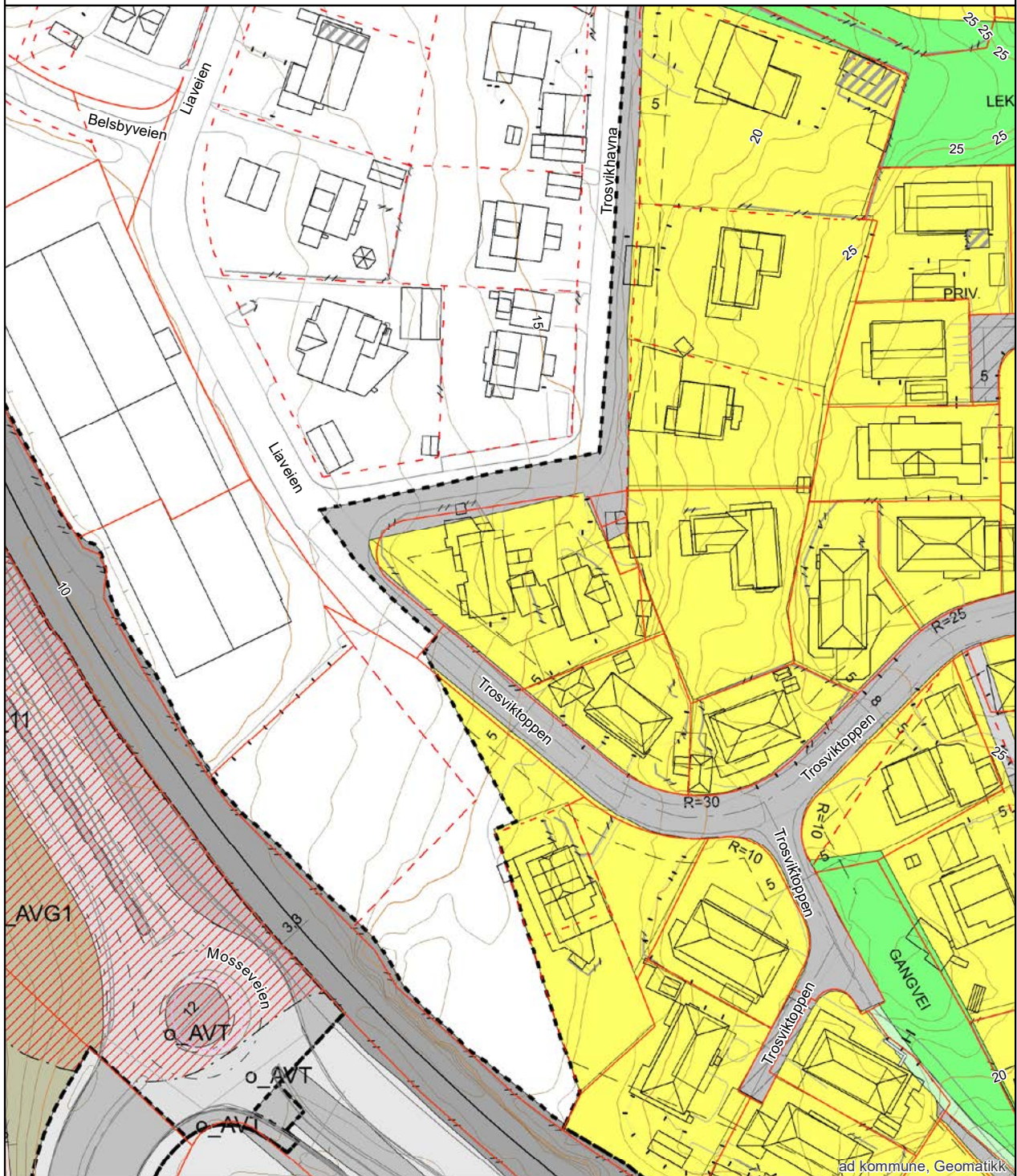
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-30



Planident: 121  
Ikrafttredelsesdato: 22.5.1979  
Plannavn: Trosvikhavna

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.



**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TROSVIKHAVNA -  
OMRÅDET BEGRENSET AV TROSVIKHAVNA - ONSØYVEIEN - JERNBANEN, FREDRIKSTAD KOMMUNE.**

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.
- § 2. I området skal oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 120 m<sup>2</sup>.
- § 3. Garasjene skal oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus (evt. i underetasje) der forholdene tilsier det. Garasjene kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 20 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- § 4. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen skal være 22°, eventuelt valmtak skal ha 25° takvinkel.
- § 5. Området bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- § 6. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusiv eventuell sokkel.
- § 8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- § 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Stadfestet: 22 mai 1979, Fylkesmannen i Østfold.

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trosvikhavna 10B, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/732/0/2

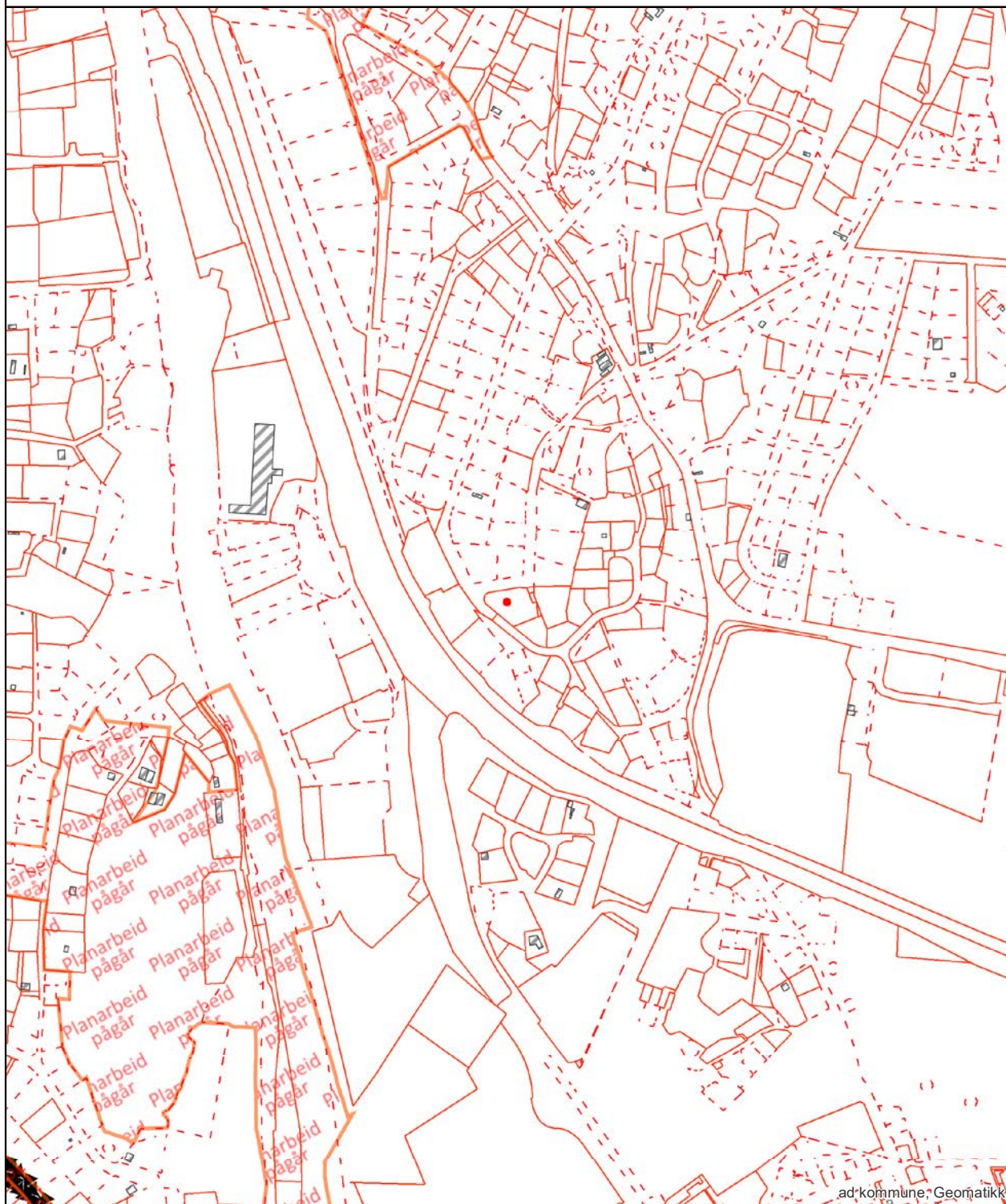
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-03-30



Planident:  
Plannavn:

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

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



ad:kommune, Geomatikk

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-210/732/0/2, Trosvikhavna 10B, 1614 FREDRIKSTAD



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	23.03.2026	Risiko
Radonutsatt område	23.03.2026	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

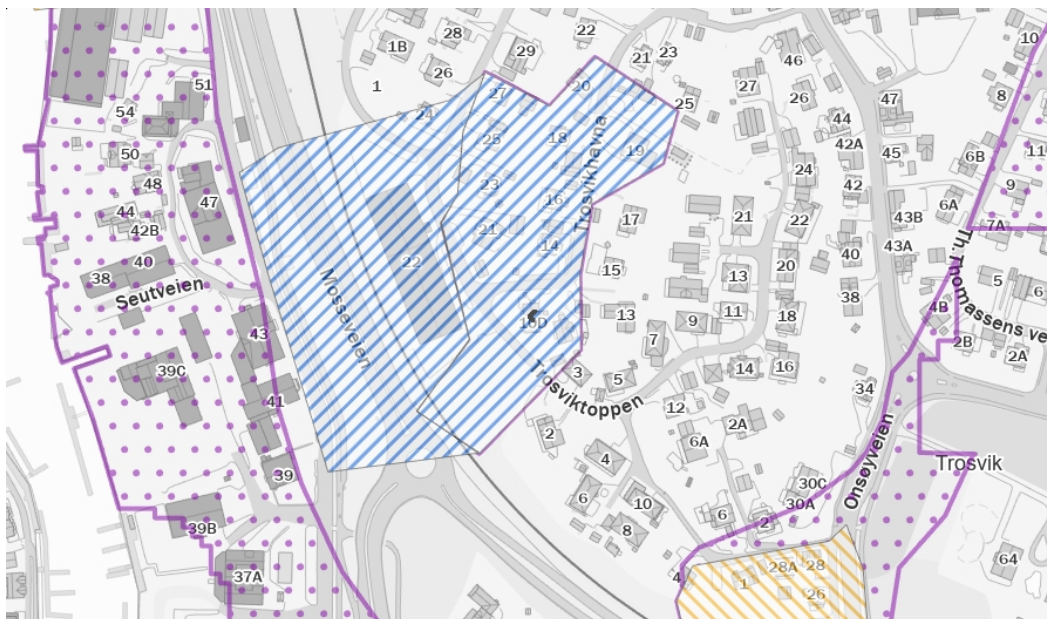
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.37 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.2 km
Flomfaresoner	23.03.2026	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	23.03.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.03.2026	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.03.2026	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	23.03.2026	Ikke funnet	70 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0.16 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.






## Kvikkleire

Sist sjekket: 23.03.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

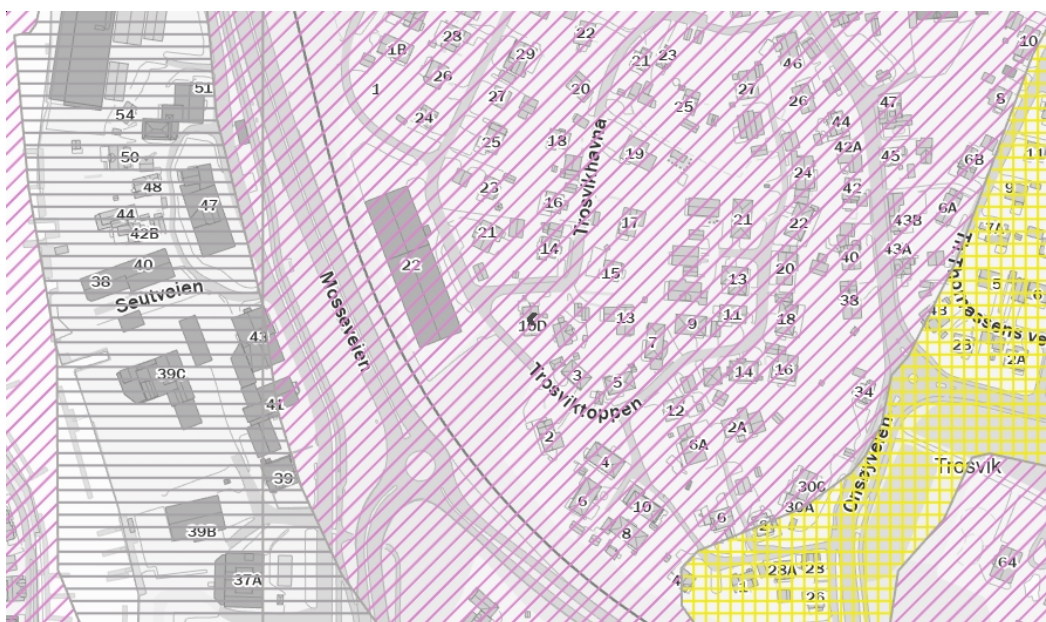
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 23.03.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet	 Middels til lav aktsomhet	 Høy aktsomhet	 Særlig høy aktsomhet
---	---	---	--

### Beskrivelse

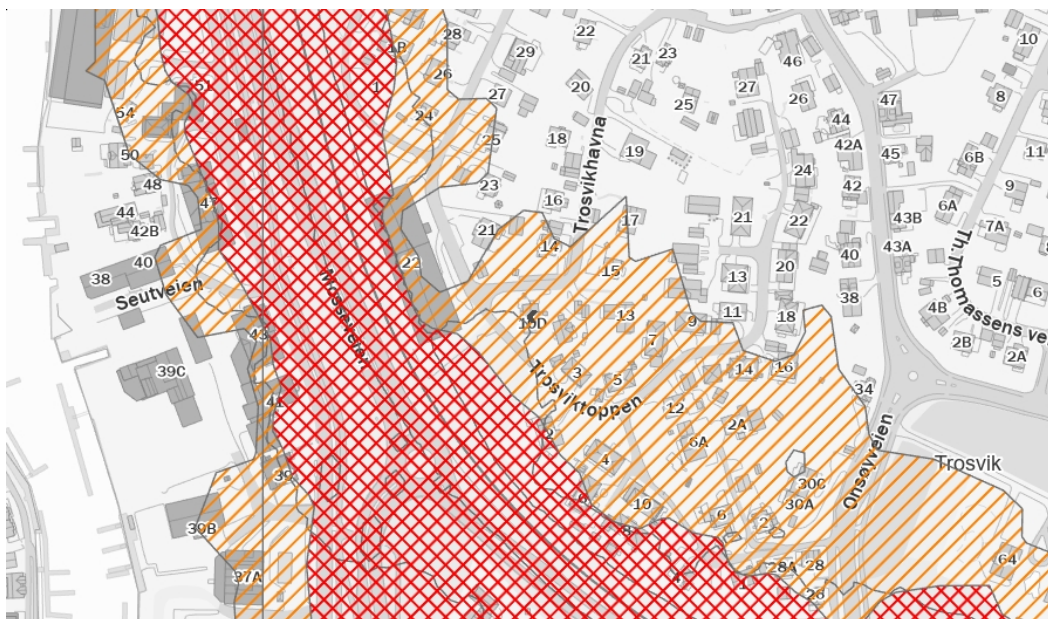
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

Sist sjekket: 22.12.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den} > 65 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 55 \text{ dB}$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den} > 68 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 58 \text{ dB}$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

# Grunnkart



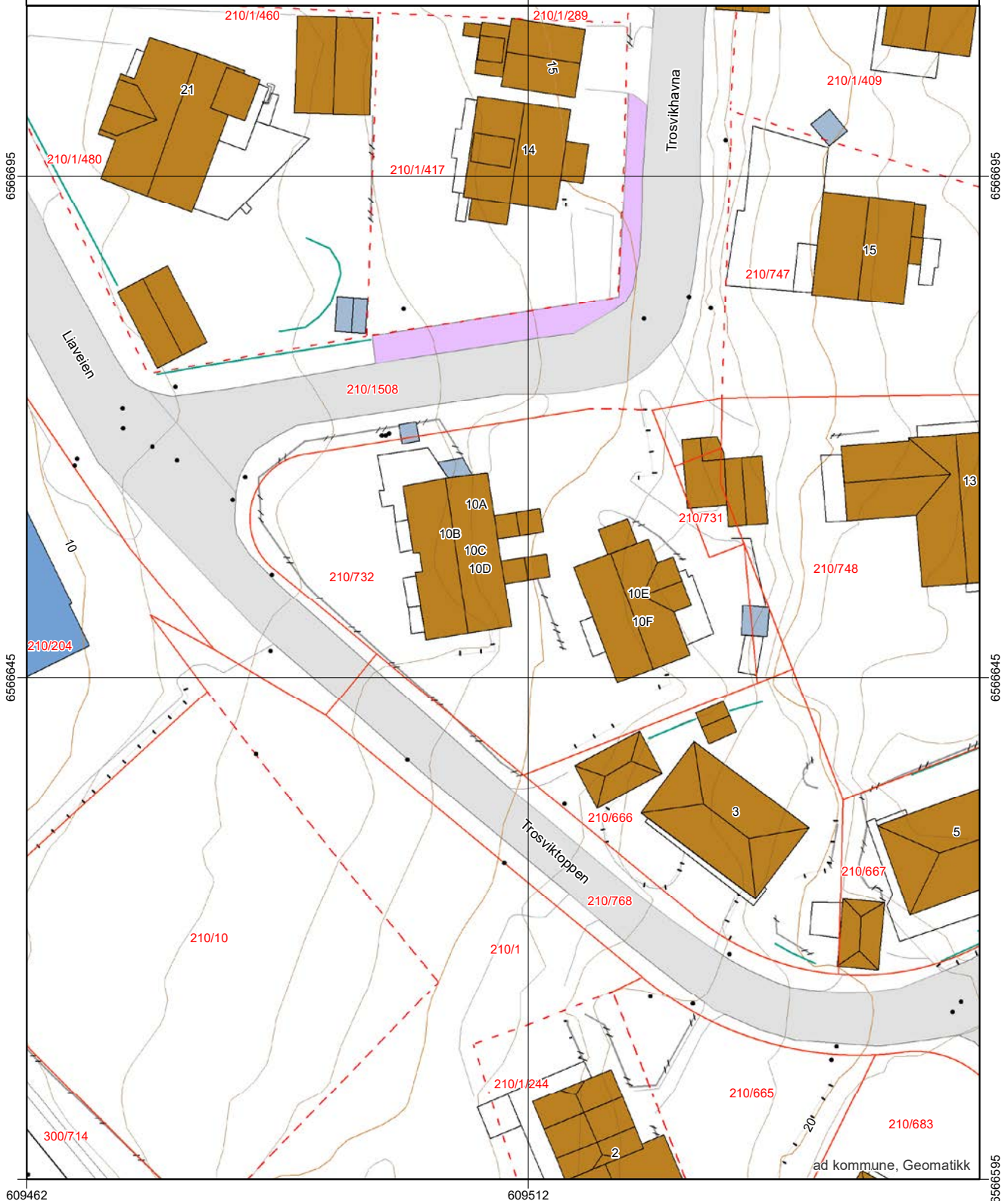
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trosvikhavna 10B, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/732/0/2

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2026-03-30



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





# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trosvikhavna 10B, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/732/0/2

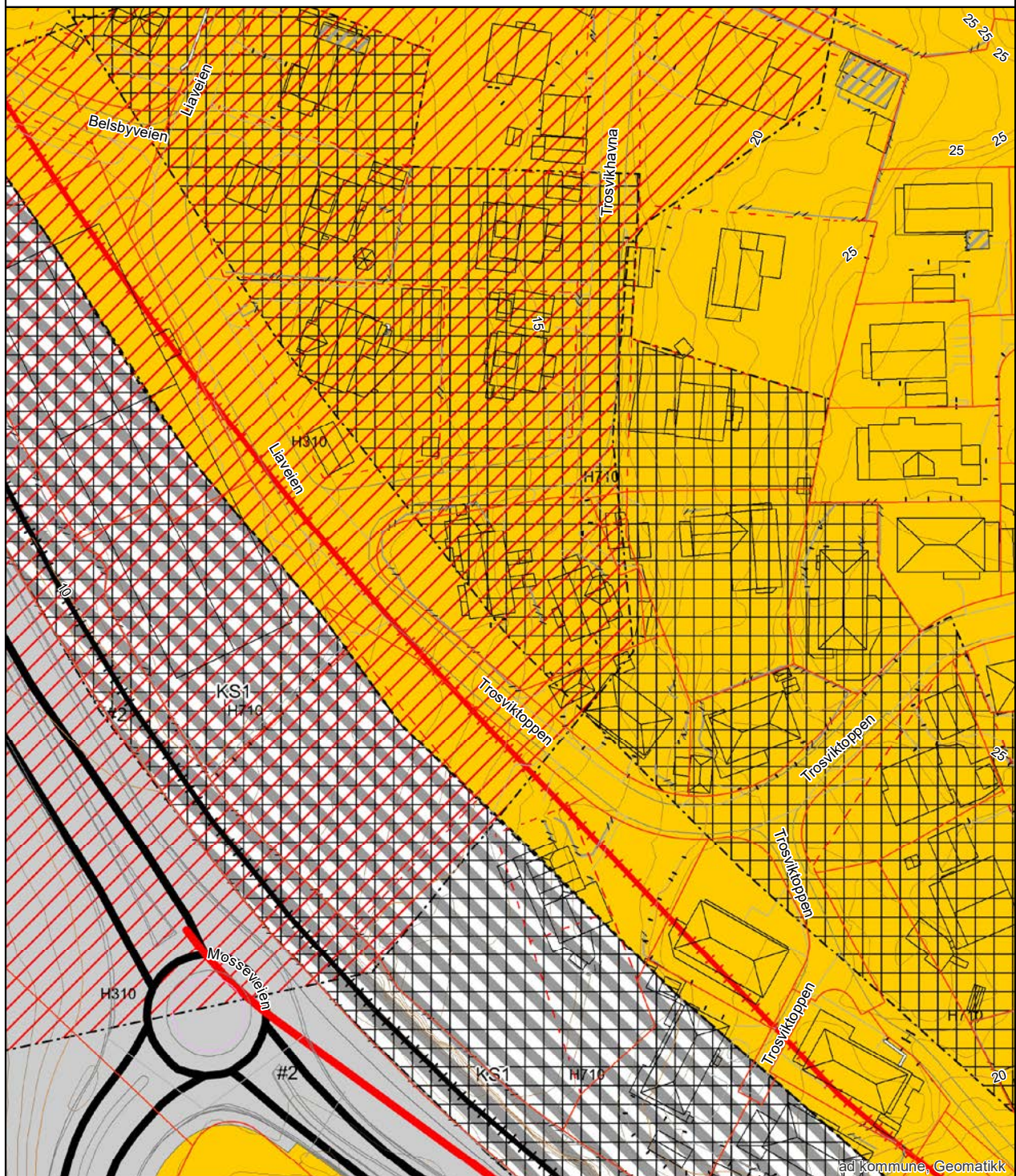
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-30



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.





**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/765	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/765	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartprosjekt: Geovisat FK8  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsommet Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

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

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

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

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	SG	Bilgrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

Forsvaret

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (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 §11-4)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		Hensynssone fomfare
		Hensynssone høyspenningsanlegg
		Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

**SAMFERDSEL**

	Nåværende	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektstrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

**JURIDISK LINJE**

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





# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

# Oversiktskart



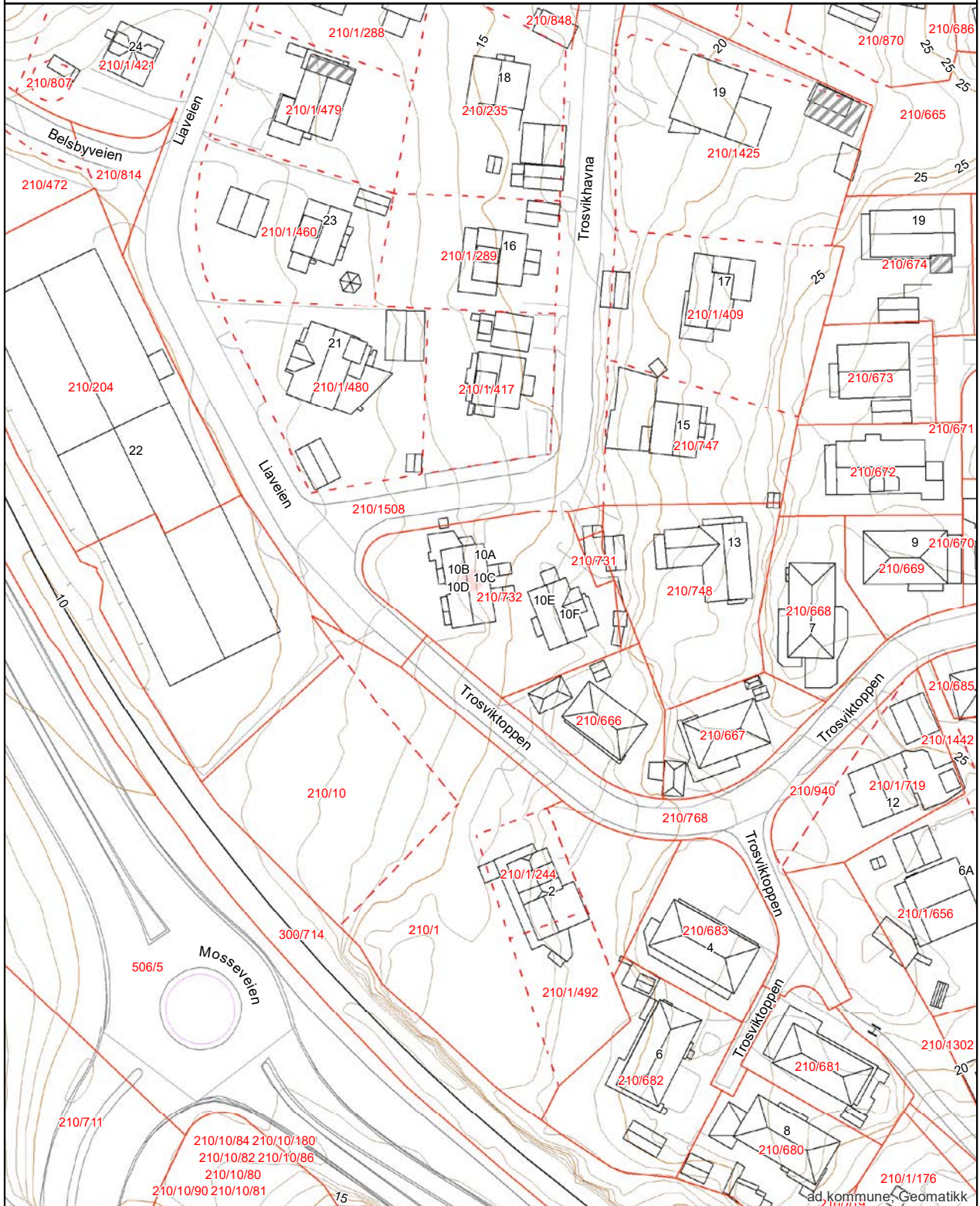
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trosvikhavna 10B, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/732/0/2

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-30



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trosvikhavna 10B, 1614 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/732/0/2

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-30



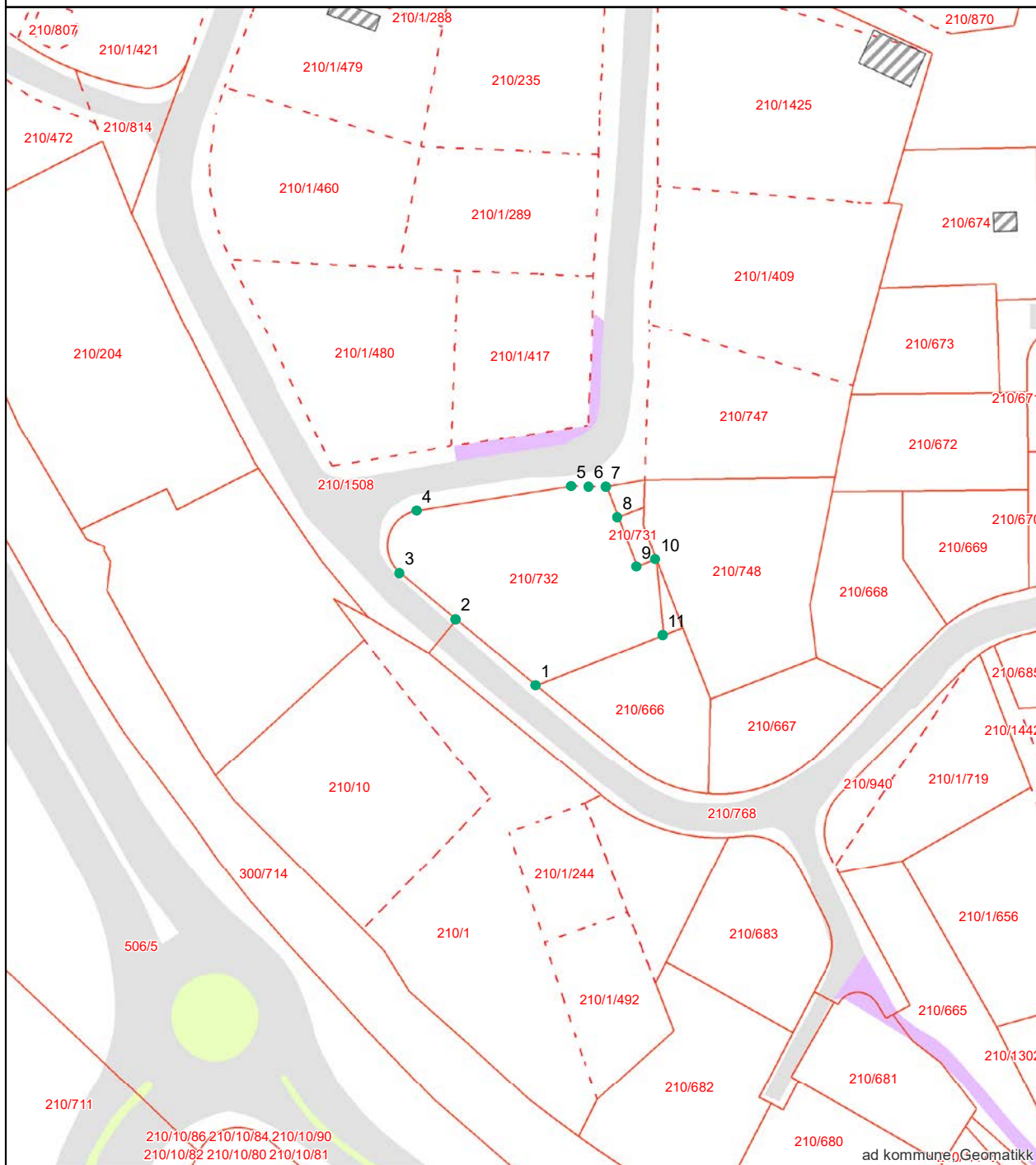
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1213,8		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566635.6793	609511.504207	Ikke spesifisert	19,01	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6566647.78457	609496.853858	Ikke spesifisert	13,31	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6566656.25112	609486.586212	Ikke spesifisert	14,94	Umerket		Totalstasjon	14	6.503
4	6566667.69229	609489.708351	Ikke spesifisert	28,66	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6566672.15292	609518.007162	Ikke spesifisert	3,24	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6566672.10464	609521.252968	Ikke spesifisert	3,08	Ukjent		Terrengmålt	51	0
7	6566672.05104	609524.328651	Ikke spesifisert	6	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6566666.4565	609526.499427	Ikke spesifisert	9,72	Umerket		Totalstasjon	14	0
9	6566657.38632	609529.967342	Ikke spesifisert	3,73	Umerket		Totalstasjon	14	0
10	6566658.74319	609533.437579	Ikke spesifisert	13,94	Umerket		Totalstasjon	14	0
11	6566644.87398	609534.769518	Ikke spesifisert	25,03	Umerket		Totalstasjon	14	0

side: 1

**Matrikkelrapport for Seksjon 3107-210/732/0/2**

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	18.05.1992	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere      | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner    | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BENDIK LØVVOLD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SE - Seksjonering	18.05.1992			

**Grunnforensning registrert på eiendommen**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

**Kulturminner**

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

**Krav om jordskifte**

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

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

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13405948	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

### Bygning 13405948: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	202.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	202.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.02.1991	06.02.1991
IG - Igangsettingstillatelse	04.02.1992	13.03.1992
TB - Tatt i bruk	11.08.1992	14.09.1992

### Bruksenheter

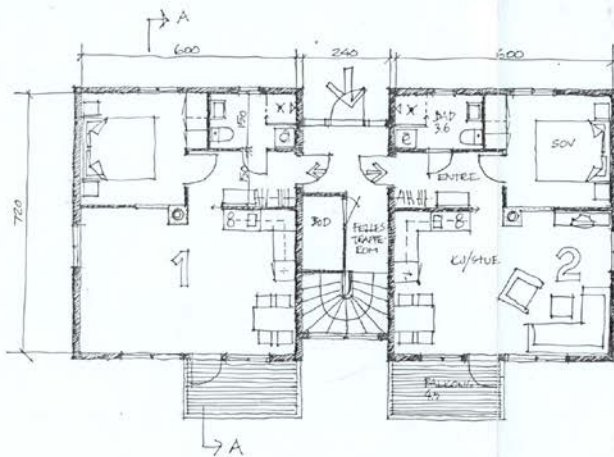
Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	43.0	2	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	2	102.0	0.0	102.0	0.0
H01	2	100.0	0.0	100.0	0.0

**Adresser**

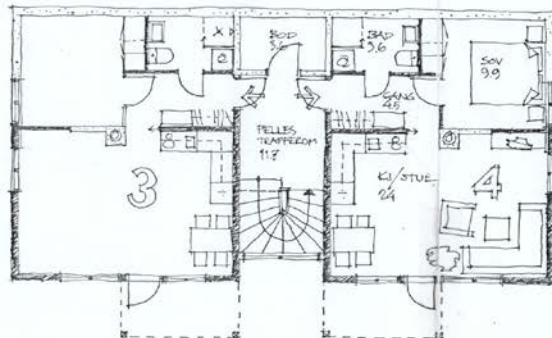
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Trosvikhavna	10B		1614 FREDRIKSTAD



TEKN. ETAT 44-90  
 Nr. 1642 ark nr. Trosvikhavna 10

4 HYBELLER, Å 42,7 M<sup>2</sup>

Godkjent med forbehold, for vedtatt  
 Frasebygget, 06102. 10/11. ark nr. B. nr. 530/90-47/91



■ Stenseth  
 ▼ Grimsrud  
 ● Jakobsen

BYGGMESTER  
 H.P. HOVELSEN

TROSVIKHAVNA 10  
 BOLIG 1/4 HYBELLEIL  
 PLAN 1. ET. + U. ET.

Stenseth Grimsrud Jakobsen as sivilingeniør MNA/NPA Strandveien 1, 1751 Halden Telefon: 0918 00 54	Mål	1 : 100
	Sign.	S.J.
	Dato	15.08.90
	Arb. nr.	9023
	Tegn. nr.	A02

TEKN. ETAT 4/9 50  
 l.nr. 1692 ark nr. Trosvikhavna 10

Storseth ■  
 Grimsrud ▼  
 Jakobsen ●

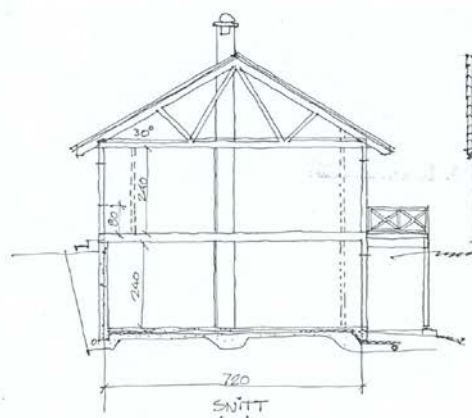


GAVL FASADE

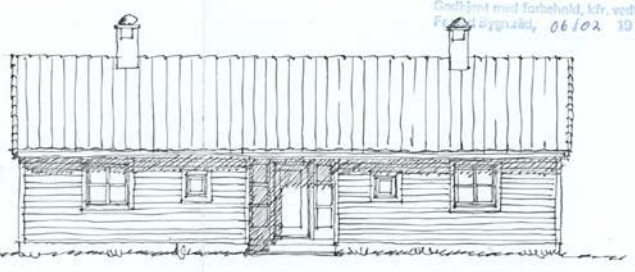


VEST FASADE

BYGGMESTER  
 H.P. HOVELSEN



SNITT  
 A-A



ØST FASADE

Godkjent med forbehold, jfr. vedtak.  
 Fylkes Byggesak, 06102 1094, sak nr. P. B. nr. 530/90-49/91

TROSVIKHAVNA 10  
 BOLLG M/4 HYBELLEIL.  
 FASADER OG SNITT

Stenseth Grimsrud Jakobsen as  
 sveilarkitekt MNAL/MPA  
 Strandveien 1, 1751 Halden  
 Telefon: 0918 00 54

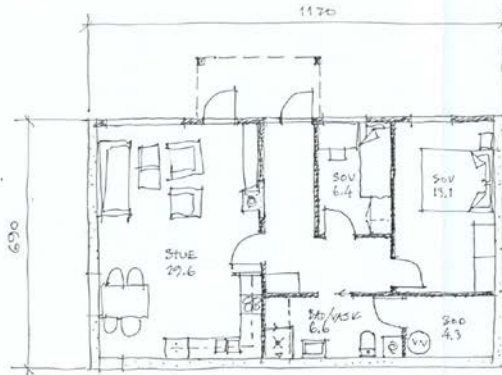
Mål	1 : 100
Sign.	S.J.
Dato	15.08.90
Arb. nr.	
Tegn. nr.	

9023  
 A03

A 17 10/19/90/10

TEKN. ETAT 49-90  
 Jnr. 1692 ark nr. Trøsvikhauna 10

Stenseth ■  
 Grimsrud ▼  
 Jakobsen ●



UNDERETASJE  
 72.8 M<sup>2</sup> - 3-Roms  
 3-SENGs

BYGGMESTER  
 H.P. HOVELSEN  
 TRØSVIKHAUNA 10



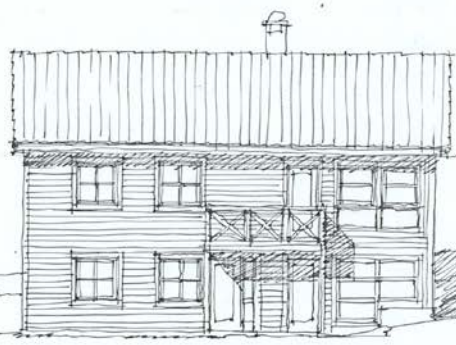
1. ETASJE  
 82.4 M<sup>2</sup> - 3-Roms  
 4-SENGs

Godkjent med forbehold, for vedtak  
 Framad byggetid, 06102 13 91, ark nr. P. D. 227, 49/91

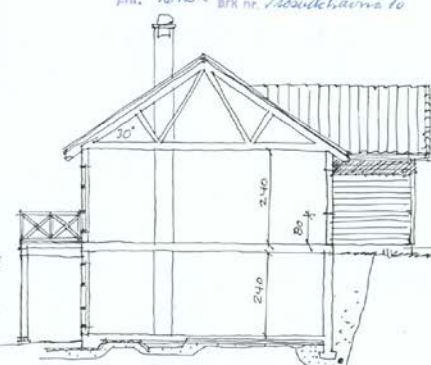
PLANNER  
 HORIZONTALDELT  
 2-MANNSBOLIG

Stenseth, Grimsrud, Jakobsen a.s. svilaktaker MINALINPA Strandsveit 1, 1751 Hållen Telefon: 09/18 00 54	Mål	1:100
	Sign.	S.J.
	Dato	15.08.90
	Arb. nr. Tegn. nr.	9023 A04

TEKN. ETAT 4/8-90  
 l.nr. 1642 ark nr. Trøsvikhavna 10

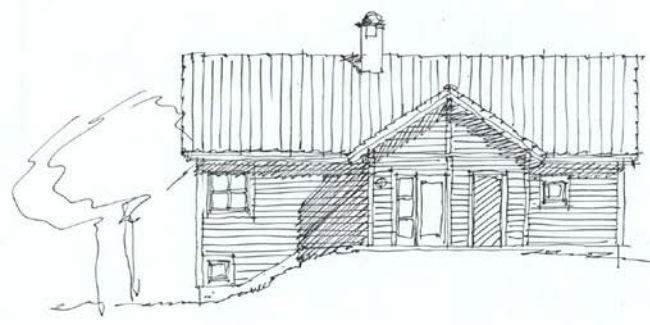


ØRVESTFASADE



SNITT B-B

Skillevind med forbehold, lfr. vedtak.  
 Framtid Byggesråd, 06/02 1991.



ØRDNØSTFASADE



ØRØSTFASADE

- Størseth
- ▼ Grimsrud
- Jakobsen

BYGGMESTER  
 H.P. HOVELSEN

TRØSVIKHAVNA 10

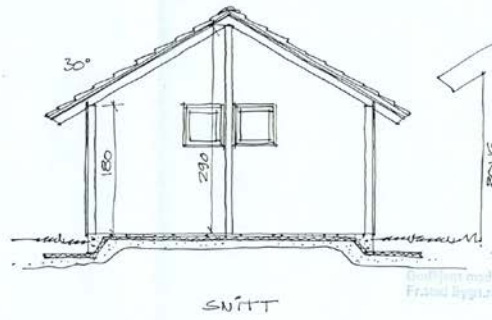
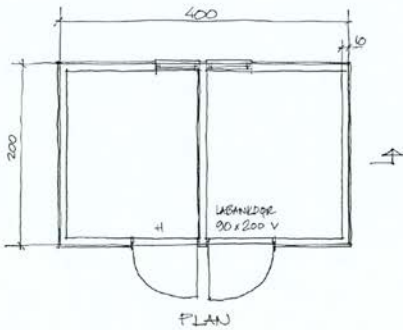
530/90-49/91

FASADER  
 HØRISØNTAÐELT  
 2-MANNØSØLIG

Størseth Grimsrud Jakobsen as  
 sivilarkitekt MNA/NDPA  
 Strømstredet 1, 1751 Halden  
 Telefon: (09) 18 00 54

Mål	1:100
Sign.	S.J.
Dato	15.08.90
Arb. nr.	
Tegn. nr.	

9023  
 A05

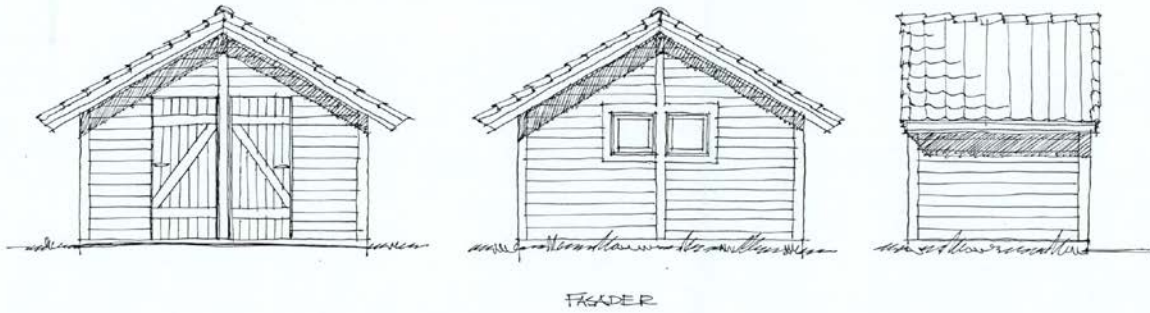


TEKNI. ETAT 14/2-90  
 J.nr. 2440 nr. 10 Trosøvikhavna 10

Stenseth  
 Grimsrud  
 Jakobsen

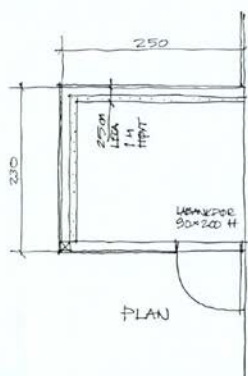
BYGGMESTER  
 H.P. HOVELSEN

Draftert med forbehold, Mfr. vedtak  
 Frønes Byggesråd, 06/02 19 91, sak nr. F. 11. nr. 40/91

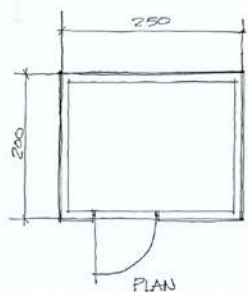


TROSØVIKHAVNA 10  
 BOD TIL BOLIG 1/4 HVRELL  
 2 STK 1/2 BODER Å 5 M<sup>2</sup>

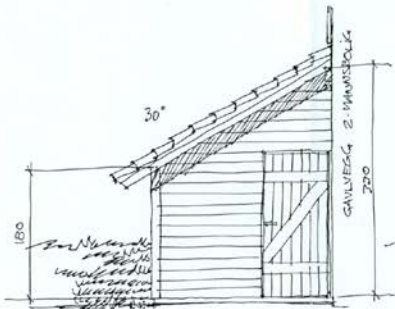
Stenseth Grimsrud Jakobsen as sivilarkitekt MÅL/NPA Strandveien 1, 1751 Halden Telefon: 09/18 00 54	Mål	1:50
	Sign.	SJ.
	Dato	7.12.90
	Arb. nr. Tegn. nr.	9023
		A06



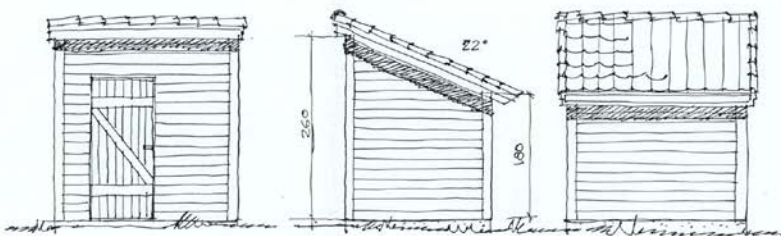
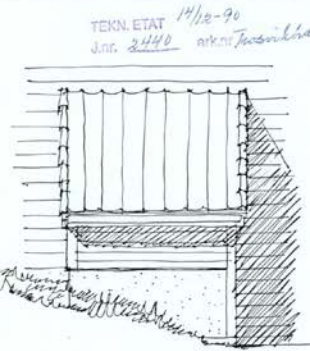
PLAN



PLAN



FASADEP



FASADER

■ Stenseth  
 ▼ Grimsrud  
 ● Jakobsen

BYGGMESTER  
H.P. HOVELSEN

Tekniker med fagbrev, kfr. vedtak  
Pr. 06/02 19 91, arkiv. F. D. nr. 49/91

TROSØVIKHAVNA 10  
2 BODER TIL HØRDELT  
BOLIG MED 2 LEILIGHETER

Stenseth Grimsrud Jakobsen AS sivilingeniører MNA/LNPA Strandstrødet 1, 1751 Hålaben Telefon: 0918 00 54	Mål	1:50
	Sign.	S.J.
	Dato	7.12.90
	Arb. nr. Tegn. nr.	9023
		A07



## Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 31.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 732 **Seksjonsnr.:** 2

**Adresse:** Trosvikhavna 10B, 1614 FREDRIKSTAD

**Referanse:** 1111260040

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

#### Vedlegg

1 vedlegg

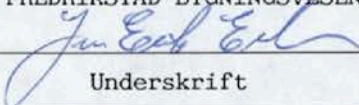
#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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.

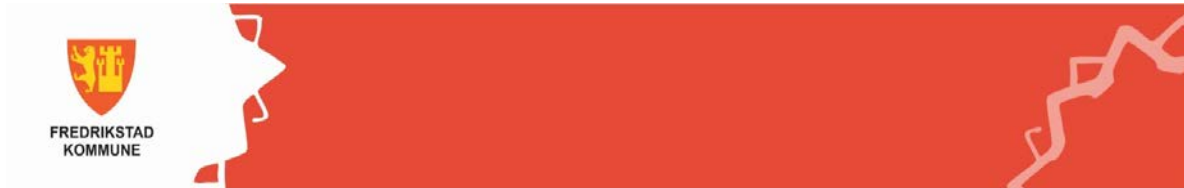
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
Plan- og bygningsloven av 14. juni 1989 § nr. 2 og 3

Byggeadresse Trosvikhavna 10 4 leiligheter		Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.) 10/732		
Arbeidets art: Nybygg	Bygningens art: Boligbygg	Dato for søknad 30.08.90	Dato for vedtak 06.02.91	Sak nr. 49/91
Byggherre: Hans Petter Hovelsen		Adresse: Spinneriveien 3 1632 Gamle Fredrikstad		Tlf. 09324750
Anmelder: Stenseth Grimsrud Jakobsen A.S		Adresse: Postboks 91 1751 Halden		Tlf. 09180054
Ansvarshavende: Hans Petter Hovelsen		Adresse: Spinneriveien 3 1632 Gamle Fredrikstad		Tlf. 09324750
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for				
<input checked="" type="checkbox"/> hele bygget <input type="checkbox"/> følgende del av bygget:				
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:				
<p>Det må monteres ventiler i gavler på loft. Luftespalter i bad u. etg. og 1. etg. bør utbedres.</p> <p>Leilighet 1. etg. mot syd: Bad og kjøkken må gjøres ferdige. Div. småarbeider.</p> <p>Leilighet u. etg. mot syd: Div. småarbeider.</p>				
Vedlegg: Kopi av attester fra Feiervesenet og Sanitærkontrollen.				
Arbeidet må være utført innen: 6 mnd				
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.				
Sted og dato Fredrikstad		FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN  Underskrift		
Fredrikstad		09.09.92		

Sendes til	<input checked="" type="checkbox"/>	Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/>	Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	Ansvarshavende
------------	-------------------------------------	-----------	-------------------------------------	----------	-------------------------------------	----------------



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 10. april 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 732 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 2  
**Adresse:** Trosvikhavna 10B, 1614 FREDRIKSTAD

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

#### Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00  
e-post: [teknisk@fredrikstad.kommune.no](mailto:teknisk@fredrikstad.kommune.no)  
[www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)



**FREDRIKSTAD KOMMUNE**  
**Fredrikstad brannvesen**

**Megleropplysninger**

Fredrikstad, 31.03.2026

**Til informasjon!**

Eiendom: 210/732/0/2 Trosvikhavna 10 B

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Eriksen*  
Fredrikstad Brannvesen  
Avdeling Boligtilsyn  
Telefon: 489 50 966

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

JAL EIENDOMSMEGLING AS  
V/MARIUS MARTIN MYREN  
PB 349  
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1111240015  
Vår referanse: 3399430/23300046  
Bestilling: C3 2024-02-15 (4) 130

Dato  
15.02.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
4784	86	18.5.1992	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	210	732	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



# TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:




**Begjæring om tinglysing  
 av oppdeling i eierseksjoner**

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
 tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal  
 være på tinglysningspapir, jfr. tinglysningsforskriftenes § 6.

**Dokumentet returneres til:**

Navn	Adresse	Telefon
Hans Petter Hovelsen 9/5	Spinneriv. 3 1632 Granle Fredrikstad	324750

1. Eiendom	Gnr. 10	Bnr. 732	Fnr.	Kommune Fredrikstad
2. Hjemmels- haver	Navn Hans Petter Hovelsen			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsattelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens areal      eller  <input type="checkbox"/> bruksenhetsens innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	51	10a	21				41			
2	B	51	10b	22				42			
3	B	51	10c	23				43			
4	B	51	10d	24				44			
5	B	83	10e	25				45			
6	B	83	10f	26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			

Sum teller skal stemme m. nevner	370	Sum teller skal stemme m. nevner		Sum teller skal stemme m. nevner	
----------------------------------	-----	----------------------------------	--	----------------------------------	--


Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.  
 Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Trosvikhavna

7. Supplerende tekst

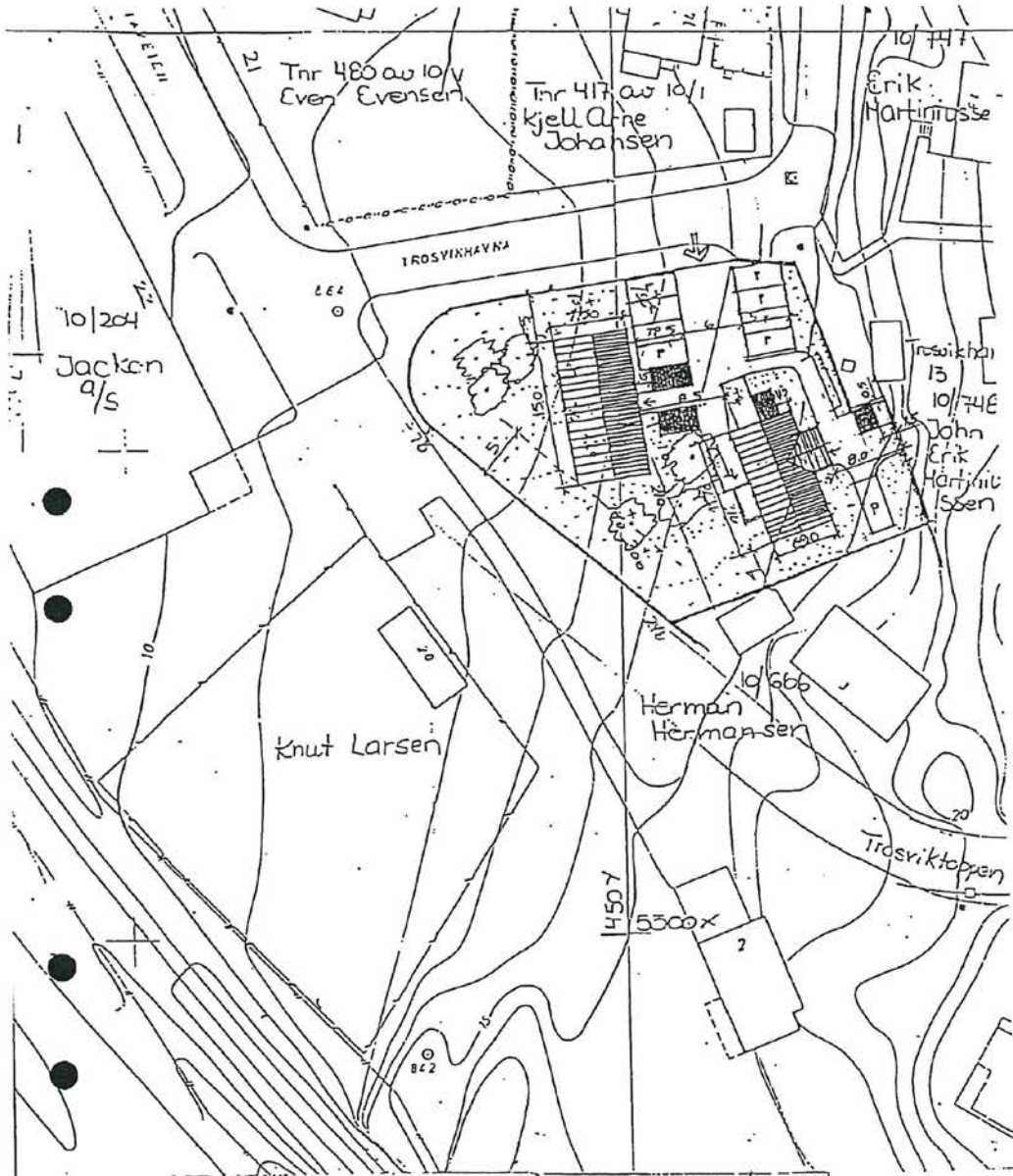
Dato  
16.05.92

Sted  
Fredrikstad.

Hjemmelshaver(n)s underskrift



Tinglysingsstempel

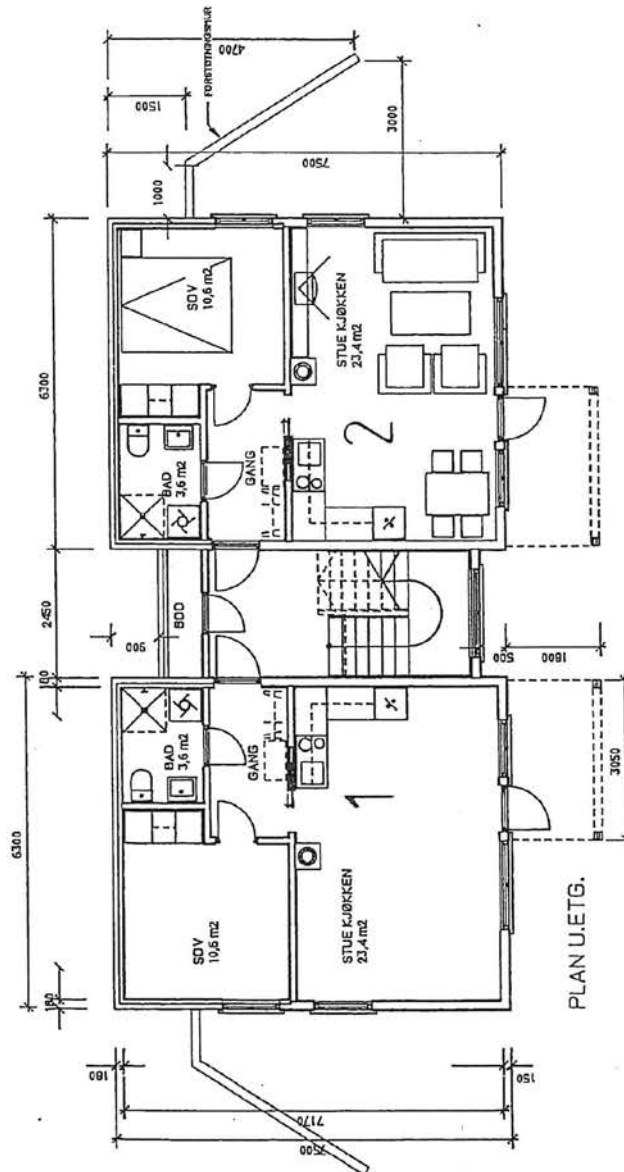


SITUASJONSPLAN

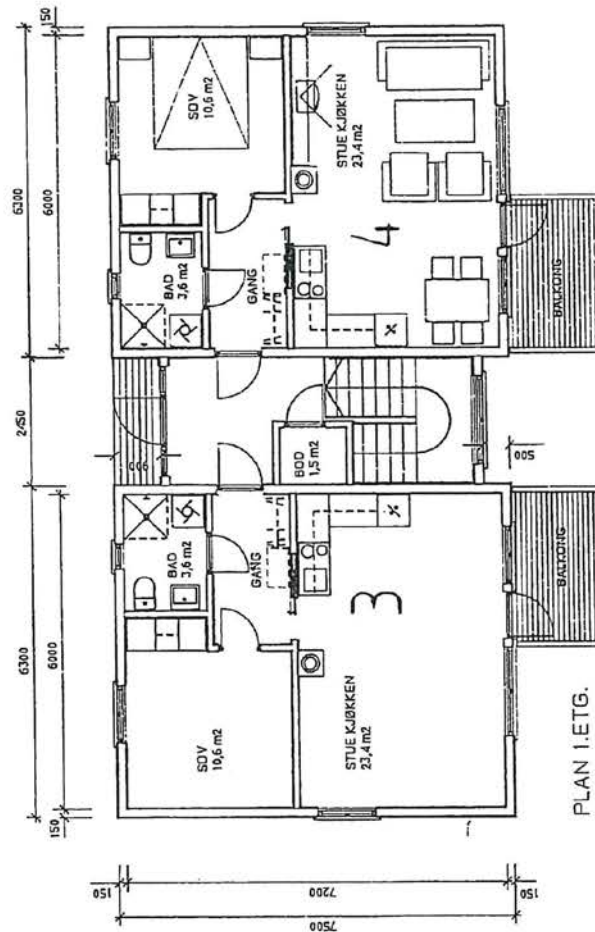
7416 Dato: 12/8-88

OVER... Trosvikhavna 10	TOHTEGRENSE	DATO SIGN.
JUR. BET. 10/732	BYGGEGRENSE	10-21 L. D.
AREAL 1214 m <sup>2</sup> PRK XXXVIII, SIDE 12	REG. GATE	
MÅLESTOKK 1:500 KARTBLAD P.B. 17	FRISIKTLINJE	
FREDRIKSTAD OPPMÅLINGSESEN	VANN NIVÅ	
PROSJEKTERT BEBYGGELSE	KLOAKK SPILLYANN	
	OVRE VANN	

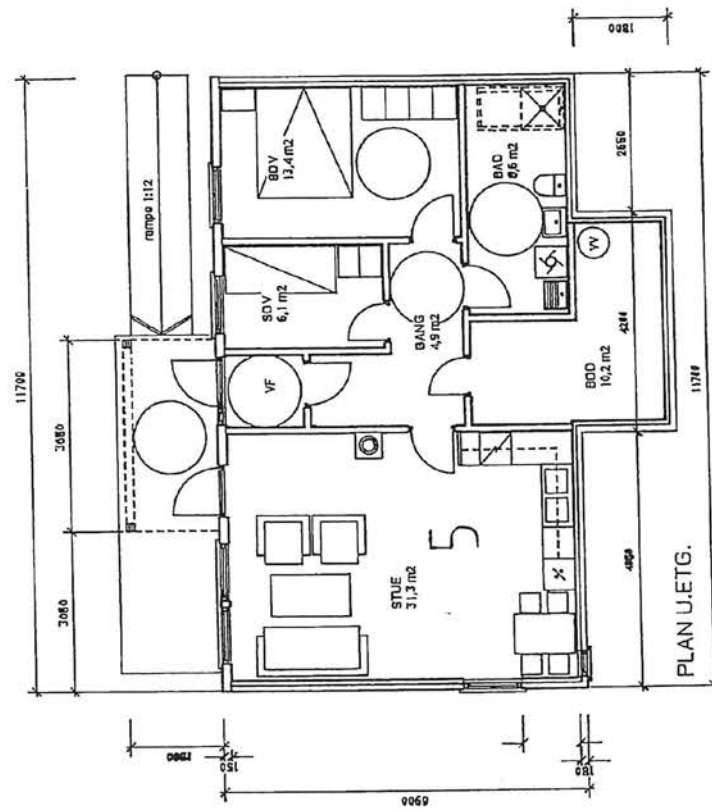
side 1.



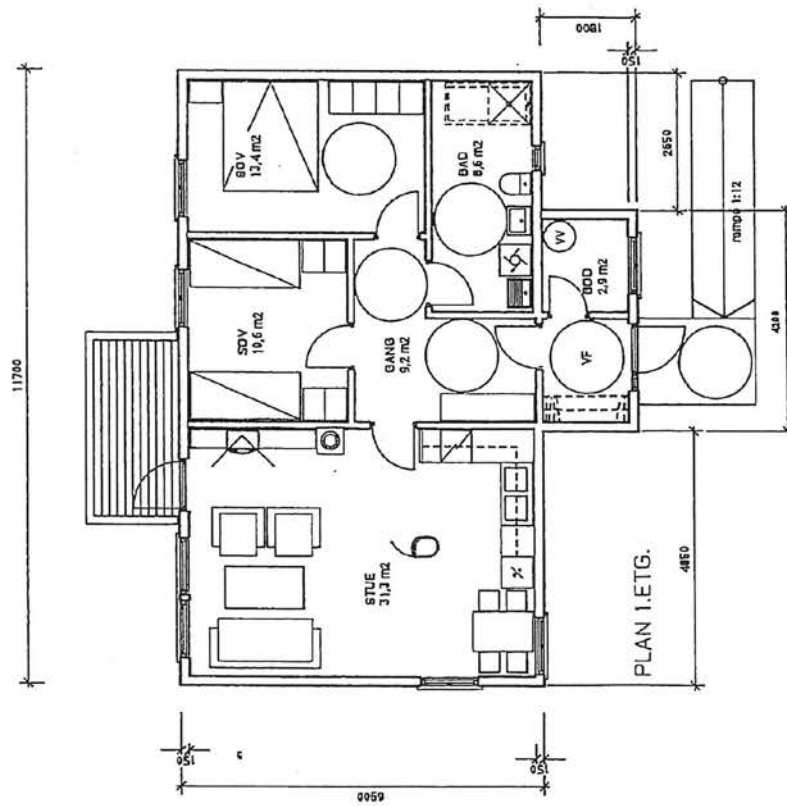
Side 2.



Side 3.



Side 4.



Side 5.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

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 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Trosvikhavna 10B  
1614 FREDRIKSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andreas Strandli-Halvorsen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 928 96 443  
**E-post:** andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre